

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 1990-01-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GREDELBY 25:1	1989	Knivsta

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, Golvärme.

Byggnadsår och ytor

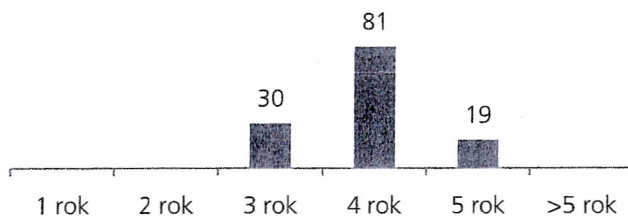
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 130 småhus.
Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13217 kvadratmeter, varav 13217 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005-01-01 och sträcker sig fram till 2014.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
om målning av fasad alla hus jämna nr.	2011	
Installation av Telia Bredband	2011	
om målning fasad alla hus ojämna nr	2010	alla jämna husnr ommålas våren 2011
om målning av samtliga garage, soprum, carportar	2009	
Gavelfasader i söderläge	2008	Forts. av utsatta fasader i söderläge
Alla vattenarmaturer	2008	Utbyta i samtliga hus
Brandstegar på husgavlarna	2007	Bytts mot säkrare
Samtliga bilplatser försetts med el-plintar	2007	
Fasadpanelbyte	2007	
Gavelfasader i söderläge är bytt	2006	Enbart utsatta fasader i söderläge
Databaserat bokningssystem till kvartersgården	2006	Tvättstuga, bastu och samlingslokal
Samtliga lekplatser, sandlådor ock lekredskap	2006	Utbyta, följer EUs säkerhetsstandard
Byte av samtliga köksfläktar	2004	Funktionen ventilerar hela lgh
Renovering av samtliga nedre duschrum	2001	
Ommålning av alla hus utvändigt	1997	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Kabel-TV nätet.
Teknisk förvaltning	Emvix förvaltning, Knivsta
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ny Internetleverantör 24/4-11	Telia

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 130 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Eriksson	Ledamot
Micael Johansson	Ledamot
Urban Perjus	Ledamot
Bengt Julin	Ledamot
Bror Löf	Ledamot

Annika Övernäs	Suppleant
Irene Boström	Suppleant
Albin Pettersson-Lundin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan Bohlin	Ordinarie Extern	BDO Uppsala AB
Henrik Laginder	Suppleant Extern	BDO Uppsala AB

Valberedning

Jenny Sandquist
Therese Kristersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

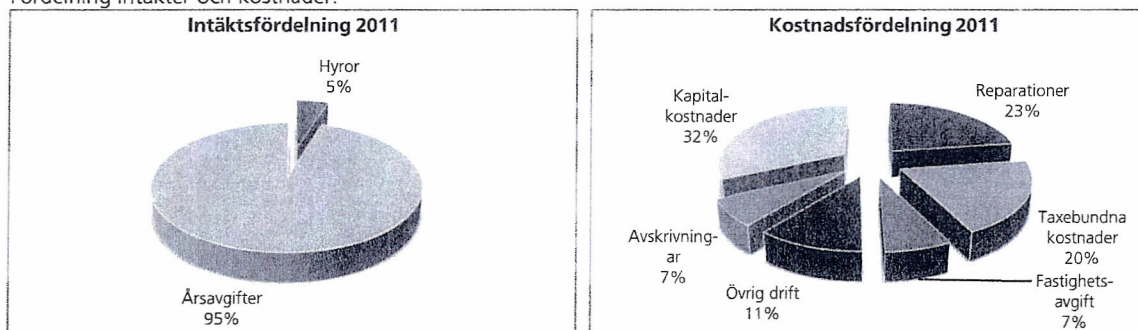
Byte till Telia fibernät.
Fasadmålning av samtliga hus jämna nummer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13217 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	672	672	672	672
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 954	7 007	7 061	7 121
Elkostnad/kvm totalyta	9	10	9	9
Värme kostnad/kvm totalyta	90	102	98	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	37	38	45
Kapitalkostnader/kvm totalyta	245	233	248	267

Skatter och avgifter

Fastighetskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-780 953
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-327 424
summa ansamlad förlust	-1 108 377

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	900 000
att i ny räkning överförs	-208 377

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	9 322 918	9 327 599
Övriga rörelseintäkter		43 538	33 016
		9 366 456	9 360 615
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-377 710	-423 986
Reparationer		-231 072	-194 291
Periodiskt underhåll		-2 082 108	-2 465 338
Taxebundna kostnader		-2 010 355	-2 250 820
Övriga driftskostnader		-257 807	-297 916
Fastighets katt/Fastighetsavgift		-709 147	-709 147
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-158 403	-167 637
Personalkostnader		-357 838	-179 893
Avskrivningar		-738 650	-721 043
		-6 923 090	-7 410 070
RÖRELSERESULTAT		2 443 366	1 950 545
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		13 538	16 834
Räntekostnader		-3 237 858	-3 081 725
		-3 224 320	-3 064 891
ÅRETS RESULTAT		-780 953	-1 114 347

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	100 694 723	101 424 828
Maskiner och inventarier Not 4	1 471	10 017
	100 696 195	101 434 845
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	100 701 195	101 439 845
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	5 908	0
Övriga fordringar	51 703	7 392
Förutbetalda kostnader Not 5	61 942	90 027
	119 553	97 419
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 488 838	1 974 878
SBC klientmedel i SHB	925 257	1 065 762
	2 414 095	3 040 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 533 648	3 138 059
SUMMA TILLGÅNGAR	103 234 842	104 577 904

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 835 162	9 835 162
Fond för yttre underhåll	Not 7	916 944	2 031 290
		10 752 106	11 866 452
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-327 424	-327 424
Årets resultat		-780 953	-1 114 347
		-1 108 377	-1 441 771
SUMMA EGET KAPITAL		9 643 728	10 424 682
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	91 205 940	91 910 940
		91 205 940	91 910 940
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	705 000	705 000
Leverantörsskulder		331 160	175 705
Skatteskulder		7	59 104
Övriga kortfristiga skulder		46 313	4 407
Upplupna kostnader	Not 9	609 019	612 192
Förutbetalda avgifter och hyror		693 675	685 875
		2 385 174	2 242 283
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		103 234 842	104 577 904
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	130 634 000	130 634 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Ny plan för byggnaderna gäller och från och med 2009 följer föreningen en annuitetsbaserad avskrivningsplan som sträcker sig 60 år med startvärde 0,74% och uppräkningsfaktor 2,5%. Detta innebär att byggnaden är fullt avskriven om 60 år.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,77%	0,77%
Garage/parkering	5,00%	5,00%
Maskiner	20,00%	20,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	8 884 884	8 884 884
Hysesintäkter	438 034	442 715
	9 322 918	9 327 599

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	135 804	135 800
Fastighetsskötsel beställning	69 288	5 996
Fastighetsskötsel gård entreprenad	33 110	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	14 850
Snöröjning/sandning	78 796	235 488
Städning enligt beställning	0	938
Gemensamma utrymmen	39 564	0
Garage	500	0
Gård	9 347	3 700
Förbrukningsmateriel	1 821	19 714
Störningsjour och larm	7 980	7 500
Fordon	1 500	0
	377 710	423 986

	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	60 302	21 057
Brf Lägenheter	0	9 326
Lokaler	0	879
Gemensamma utrymmen	0	1 125
Tvättstuga	10 246	5 675
Sophantering/återvinning	0	11 850
Vind	12 949	0
Lås	38 125	5 608
Installationer	0	5 800
VVS	28 444	27 796
Värmeanläggning/undercentral	7 449	7 395
Ventilation	5 627	9 857
Elinstallationer	269	3 142
Bredband	557	0
Tak	7 613	2 850
Fasad	1 091	0
Mark/gård/utemiljö	39 228	33 921
Garage/parkering	14 838	44 882
Vattenskada	4 334	3 128
	231 072	194 291
Periodiskt underhåll		
Byggnad	209 454	0
Huskropp utvändigt	1 738 588	2 465 338
Tak	85 316	0
Mark/gård/utemiljö	48 750	0
	2 082 108	2 465 338
Taxebundna kostnader		
El	121 607	129 404
Värme	1 194 160	1 353 401
Vatten	415 233	484 770
Sophämtning/renhållning	273 190	274 071
Grovsopor	6 165	9 174
	2 010 355	2 250 820
Övriga driftskostnader		
Försäkring	161 926	157 228
Självrisk	54 492	21 200
Kabel-TV	37 747	115 570
Bredband	3 642	3 918
	257 807	297 916
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	709 147	709 147

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2011	2010
Tele och datakommunikation	2 957	5 237
Inkassering avgift/hyra	0	-255
Revisionsarvode extern revisor	21 711	20 821
Föreningskostnader	13 169	5 634
Styrelseomkostnader	6 556	0
Förvaltningsarvode	84 779	82 506
Förvaltningsarvoden övriga	8 864	12 500
Administration	12 928	18 214
Korttidsinventarier	0	15 540
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 440
	158 403	167 637
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	276 218	130 751
Löner	0	2 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	6 575
Sociala kostnader	81 620	40 567
	357 838	179 893
Avskrivningar		
Byggnad	721 880	704 274
Förbättringar	8 224	8 224
Maskiner	7 075	7 075
Inventarier	1 471	1 471
	738 650	721 043
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	6 923 090	7 410 070
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	142 657 762	142 657 762
Utgående anskaffningsvärde	142 657 762	142 657 762
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-17 460 086	-16 747 589
Årets avskrivningar enligt plan	-730 104	-712 498
Utgående avskrivning enligt plan	-18 190 191	-17 460 086
Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-23 772 848	-23 772 848
Utgående nedskrivning	-23 772 848	-23 772 848
Planenligt restvärde vid årets slut	100 694 723	101 424 828
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 245 312	9 245 312
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 983 000	56 983 000
Taxeringsvärde mark	37 570 000	37 570 000
	94 553 000	94 553 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	94 553 000	94 553 000
	94 553 000	94 553 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	249 658	249 658
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	249 658	249 658
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-239 641	-231 095
Årets avskrivningar enligt plan	-8 546	-8 546
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-248 187	-239 641
Redovisat restvärde vid årets slut	1 471	10 017

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Telefon	0	828
Fastighetsförsäkring	27 119	26 333
Bredband	0	314
Kabel-TV	0	28 601
Fastighetsskötsel	34 823	33 951
	61 942	90 027

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 835 162	0	0	9 835 162
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	916 944	327 424	-1 441 771	2 031 290
Summa bundet eget kapital	10 752 106	327 424	-1 441 771	11 866 452
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-327 424	-327 424	327 424	-327 424
Årets resultat	-780 953	-780 953	1 114 347	-1 114 347
Summa ansamlad förlust	-1 108 377	-1 108 377	1 441 771	-1 441 771
Summa eget kapital	9 643 728	-780 953	0	10 424 682

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	2 031 290	1 074 573
Reservering enligt stadgar	327 424	327 424
Reservering enligt stämmobeslut	0	629 293
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 441 771	0
Vid årets slut	916 944	2 031 290

Not 8

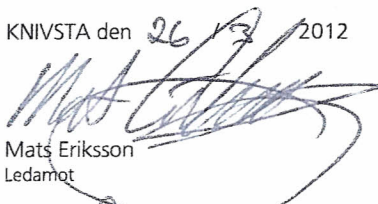
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek Uppsala	4,100 %	12 511 798	12 511 798	2014-06-30
Stadshypotek Uppsala	2,940 %	32 243 896	32 243 896	2013-09-01
Stadshypotek	4,000 %	47 155 246	47 860 246	2012-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		91 910 940	92 615 940	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-705 000	-705 000	
		91 205 940	91 910 940	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 385 940 Kr.

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	14 975	19 045
Värme	129 083	164 313
Extern revisor	21 000	20 500
Ränta	324 990	358 666
Upplupen kostnad snöröjning	0	49 668
Lås	8 336	0
Mark/Gård	2 110	0
Arvoden för Teliarbete	81 750	0
Styrelsearvode	3 250	0
Arbetsgivaravgifter	23 525	0
	609 019	612 192

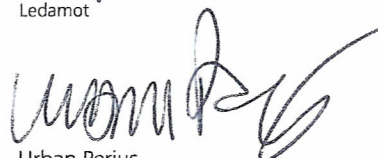
KNIVSTA den 26 / 3 / 2012


Mats Eriksson
Ledamot

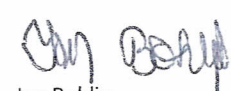

Micael Johansson
Ledamot


Bengt Julin
Ledamot


Bror Löf
Ledamot


Urban Perjus
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2012


Jan Bohlin
Extern revisor