

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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 fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, Golvärme.

#### Byggnadsår och ytor

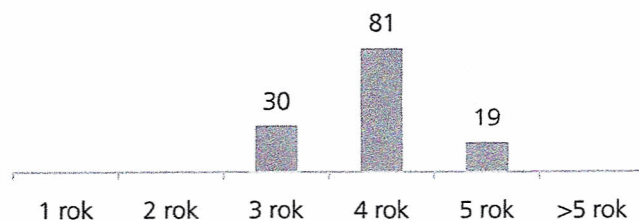
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 130 småhus.  
Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 217 kvadratmeter, varav 13 217 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Tvättstuga

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades 2012-12-30.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av gemensamma ytor	2012	Gräsmattor, borttag av buskar, förbättring rabatter mm
Utvändig målning av föreningslokal	2012	
Byte av låsen och nycklar till föreningslokal samt vissa garage	2012	
Telia, reparation av anläggning	2012	Byte av vissa delar av fibernätet
ommålning av fasad alla hus jämna nr.	2011	
Installation av Telia Bredband	2011	
ommålning fasad alla hus ojämna nr	2010	alla jämna husnr ommålas våren 2011
ommålning av samtliga garage, soprum, carportar	2009	
Gavelfasader i söderläge	2008	Forts. av utsatta fasader i söderläge
Alla vattenarmaturer	2008	Utbyta i samtliga hus
Samtliga bilplatser försetts med el-plintar	2007	
Fasadpanelbyte	2007	
Brandstegar på husgavlarna	2007	Bytts mot säkrare
Databaserat bokningssystem till kvartersgården	2006	Tvättstuga, bastu och samlingslokal
Gavelfasader i söderläge är bytt	2006	Enbart utsatta fasader i söderläge
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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK/rengöring av ventilationssystem	2013	fördelat på tre år
Mossbekämpning av tak	2013	fördelat under kommande år
Ommålning samtliga dörrar och fönster utvändigt	2013	fördelat under kommande tre år

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Kabel-TV nätet (fibernät)
Teknisk förvaltning	Emvix förvaltning, Knivsta
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ny Internetleverantör 24/4-11	Telia
Snöröjning vintersäsong 2012/2013	L.G.A. Trädgårds & Fastighetservice AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 130 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 17 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Johan Väinö Julin	Ordförande
Karl Mats Stefan Eriksson	Vice ordförande
Lars Micael Johansson	Ledamot
Bror Gustaf Löf	Ledamot
Johan Urban Eugen Perjus	Ledamot

Annika Elin Mathilda Övernäs	Suppleant
Gerd Irene Boström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Jenny Sandquist	Sammankallande
Therese Kristersson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2012-12-12. Extra stämma med anledning av ny stadgar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

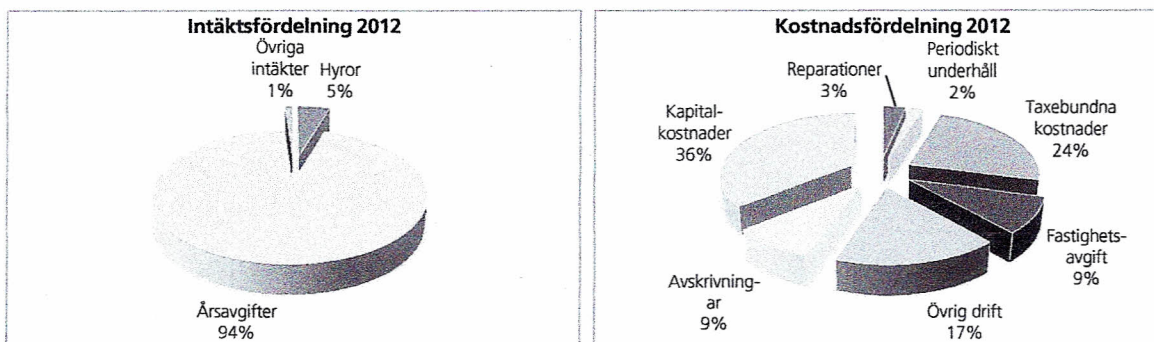
Utvändig målning av föreningslokal, målat staket, bytt motorvärmare, bytt lås till garage och föreningslokal, taköversyn. I övrigt se underhåll.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ommålning samtliga dörrar och fönster utvändigt, 2013, fördelat under kommande tre år. Mossbekämpning av tak, 2013, fördelat under kommande år. OVK/rengöring av ventilationssystem, 2013, fördelat på tre år.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 217 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	672	672	672	672
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 901	6 954	7 007	7 061
Elkostnad/kvm totalyta	9	9	10	9
Värmekostnad/kvm totalyta	99	90	102	98
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	31	37	38
Kapitalkostnader/kvm totalyta	239	245	233	248

#### Skatter och avgifter

Fastighetskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	683 703
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-208 377
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-327 424
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>147 902</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	160 131
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>308 033</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	9 326 493	9 322 918
Övriga rörelseintäkter		107 171	43 538
		<b>9 433 664</b>	<b>9 366 456</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-529 405	-377 710
Reparationer		-284 502	-231 072
Periodiskt underhåll		-160 131	-2 082 108
Taxebundna kostnader		-2 102 888	-2 010 355
Övriga driftskostnader		-188 858	-257 807
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-819 300	-709 147
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-524 861	-158 403
Personalkostnader		-239 616	-357 838
Avskrivningar		-749 623	-738 650
		<b>-5 599 185</b>	<b>-6 923 090</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 834 480</b>	<b>2 443 366</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 632	13 538
Räntekostnader		-3 156 409	-3 237 858
		<b>-3 150 777</b>	<b>-3 224 320</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>683 703</b>	<b>-780 953</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	99 946 572	100 694 723
Maskiner och inventarier Not 4	0	1 471
	<b>99 946 572</b>	<b>100 696 195</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>99 951 572</b>	<b>100 701 195</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	0	5 908
Övriga fordringar	30 939	51 703
Förutbetalda kostnader Not 5	106 340	61 942
	<b>137 279</b>	<b>119 553</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 590 103	1 488 838
SBC klientmedel i SHB	1 490 948	925 257
	<b>3 081 051</b>	<b>2 414 095</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 218 330</b>	<b>2 533 648</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>103 169 902</b>	<b>103 234 842</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		9 835 162	9 835 162
Fond för yttre underhåll	Not 7	344 368	916 944
		<b>10 179 530</b>	<b>10 752 106</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-535 801	-327 424
Årets resultat		683 703	-780 953
		<b>147 901</b>	<b>-1 108 377</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 327 431</b>	<b>9 643 728</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	90 500 940	91 205 940
		<b>90 500 940</b>	<b>91 205 940</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	705 000	705 000
Leverantörsskulder		387 453	331 160
Skatteskulder		104 245	7
Övriga kortfristiga skulder		27 362	46 313
Upplupna kostnader	Not 9	507 094	609 019
Förutbetalda avgifter och hyror		610 377	693 675
		<b>2 341 531</b>	<b>2 385 174</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>103 169 902</b>	<b>103 234 842</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	130 634 000	130 634 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

### 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.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,79%	0,77%
Enl rekonstruktion		
Garage/parkering	5,00%	5,00%
Kabel-TV		
Bredband		
Maskiner	Fullt avskriven	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	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	8 885 185	8 884 884
Hysesintäkter	441 308	438 034
	<b>9 326 493</b>	<b>9 322 918</b>

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

###### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	139 292	135 804
Fastighetsskötsel enligt beställning	134 302	69 288
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	33 110
Fastighetsskötsel gård beställ	12 751	0
Snöröjning/sandning	200 357	78 796
Bevakning	1 930	0
Gemensamma utrymmen	710	39 564
Garage	0	500
Gård	19 877	9 347
Förbrukningsmateriel	20 188	1 821
Störningsjour och larm	0	7 980
Fordon	0	1 500
	<b>529 405</b>	<b>377 710</b>



<b>Reparationer</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighet förbättringar	56 590	60 302
Gemensamma utrymmen	12 926	0
Tvättstuga	21 131	10 246
Vind	0	12 949
Lås	9 616	38 125
VVS	21 391	28 444
Värmeanläggning/undercentral	6 094	7 449
Ventilation	3 029	5 627
Elinstallationer	19 559	269
Bredband	0	557
Tak	0	7 613
Fasad	0	1 091
Mark/gård/utemiljö	26 408	39 228
Garage/parkering	9 566	14 838
Vattenskada	98 193	4 334
	<b>284 502</b>	<b>231 072</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	209 454
Huskropp utvändigt	106 556	1 738 588
Tak	0	85 316
Mark/gård/utemiljö	53 575	48 750
	<b>160 131</b>	<b>2 082 108</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	123 420	121 607
Värme	1 304 952	1 194 160
Vatten	407 728	415 233
Sophämtning/renhållning	259 815	273 190
Grovsopor	6 973	6 165
	<b>2 102 888</b>	<b>2 010 355</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	167 458	161 926
Självrisk	21 400	54 492
Kabel-TV	0	37 747
Bredband	0	3 642
	<b>188 858</b>	<b>257 807</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>819 300</b>	<b>709 147</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tele och datakommunikation	200 810	2 957
Inkassering avgift/hyra	3 750	0
Hyresförluster	6 216	0
Revisionsarvode extern revisor	25 203	21 711
Föreningskostnader	88 927	13 169
Styrelseomkostnader	9 347	6 556
Fritids och Trivselkostnader	3 955	0
Förvaltningsarvode	88 531	84 779
Förvaltningsarvoden övriga	0	8 864
Administration	55 038	12 928
Korttidsinventarier	5 438	0
Konsultarvode	30 206	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 440
	<b>524 861</b>	<b>158 403</b>

**Anställda och personalkostnader**  
Föreningen har haft anställd personal

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	193 208	276 218
Löner	2 520	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	352	0
Sociala kostnader	43 536	81 620
	<b>239 616</b>	<b>357 838</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	739 928	721 880
Förbättringar	8 224	8 224
Maskiner	0	7 075
Inventarier	1 471	1 471
	<b>749 623</b>	<b>738 650</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **5 599 185** **6 923 090**

**Not 3** **2012-12-31** **2011-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	142 657 762	142 657 762
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>142 657 762</b>	<b>142 657 762</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-18 190 191	-17 460 086
Årets avskrivningar enligt plan	-748 151	-730 104
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 938 342</b>	<b>-18 190 191</b>

**Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion**

Vid årets början	-23 772 848	-23 772 848
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-23 772 848</b>	<b>-23 772 848</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>99 946 572</b>	<b>100 694 723</b>
	9 245 312	9 245 312

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	58 150 000	56 983 000
Taxeringsvärde mark	51 090 000	37 570 000
	<u>109 240 000</u>	<u>94 553 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	109 240 000	94 553 000
	<u>109 240 000</u>	<u>94 553 000</u>

**Not 4**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	249 658	249 658
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>249 658</u>	<u>249 658</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-248 187	-239 641
Årets avskrivningar enligt plan	-1 471	-8 546
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-249 658</u>	<u>-248 187</u>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

	<u>0</u>	<u>1 471</u>
--	----------	--------------

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Fastighetsförsäkring	28 068	27 119
Bredband/Telia	78 272	0
Fastighetsskötsel	0	34 823
	<u>106 340</u>	<u>61 942</u>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 835 162	0	0	9 835 162
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	344 368	327 424	-900 000	916 944
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 179 530</b>	<b>327 424</b>	<b>-900 000</b>	<b>10 752 106</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-535 801	-327 424	119 047	-327 424
Årets resultat	683 703	683 703	780 953	-780 953
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>147 901</b>	<b>356 279</b>	<b>900 000</b>	<b>-1 108 377</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 327 431</b>	<b>683 703</b>	<b>0</b>	<b>9 643 728</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	916 944	2 031 290
Reservering enligt stadgar	327 424	327 424
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-900 000	-1 441 770
<b>Vid årets slut</b>	<b>344 368</b>	<b>916 944</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
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	3,430 %	46 450 246	47 155 246	2015-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>91 205 940</b>	<b>91 910 940</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-705 000</b>	<b>-705 000</b>	
		<b>90 500 940</b>	<b>91 205 940</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 680 940 Kr.

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
El	16 388	14 975
Värme	156 336	129 083
Extern revisor	23 000	21 000
Styrelsearvode	1 500	3 250
Sociala avgifter	102	23 525
Ränta	301 390	324 990
Vattenskada	8 378	0
Läs	0	8 336
Mark/Gård		2 110
Arvode för Teliarbete	0	81 750
	<b>507 094</b>	<b>609 019</b>

KNIVSTA den 26, 3 2013

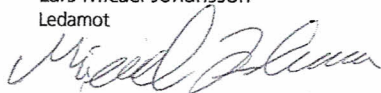
Bengt Johan Väinö Julin  
Ordförande



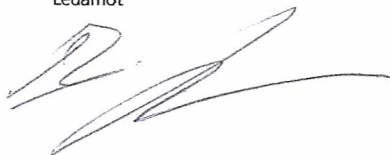
Karl Mats Stefan Eriksson  
Vice ordförande



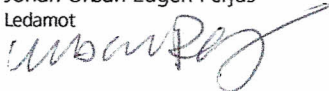
Lars Micael Johansson  
Ledamot



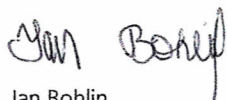
Bror Gustaf Löf  
Ledamot



Johan Urban Eugen Perjus  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2013



Jan Bohlin  
Extern revisor