

Årsredovisning 2011

Brf. Ulla 4

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf. Ulla 4 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2011-01-01 - 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Period</u>
Christer Andrén	Ordförande	2011-01-01 - 2011-12-31
Natalie Ågren	Ledamot	2011-05-25 - 2011-12-31
Marcus Gråberg	Ledamot	2011-05-25 - 2011-12-31
Mikael Ågren	Ledamot	2011-01-01 - 2011-12-31
<u>Suppleanter</u>		
Max Johannisson		2011-01-01 - 2011-12-31

Marcus Gråberg flyttade 2012-01-03, därför skriver Max Johannisson under istället.

Revisorer

Thomas Anvelid Ernst & Young

Överlåtelse

Av föreningens 25 lägenheter har 3 st bytt ägare.
Föreningen har totalt 25st lägenheter varav 19st är upplåtna med bostadsrätt och 6st hyreslägenheter.

Verksamheten 2011

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2011.

Större reparationer och underhåll under året:

Fuktskadan i lägenhet 1305 vilket berodde på läckage i takbeläggningen.
Skadan är nu åtgärdad. I samband med skadan monterades ett Velux fönster för åtkomst till tak. Ställningen till uteplatsen är målad och försedd med tak.

Fastighetens skick

Vatten				
Avlopp	Spolning	2011	Relining/byte	2014-2019
El			Nya huvudledningar	2012-2014
Fönster			Renovering	2012-2014
Tak	Lagning avnockpannor	2011		
Fasad	Lagning/målning husgrund	2010		
Värme	Byte påfyllnadsventil	2009		
Balkonger	Lagning/målning	2010		
Gård	Målning, lagt tak uteplats	2011		

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.
I december 2010 gjordes en nybesiktning av fastigheten, i syfte att ta fram ny underhållsplan.
Denna blev klar under 2011.

Planer för 2012 avseende större underhåll samt årsavgifter

Inga planer på årsavgiftsändringar.

Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Nyckeltal

Ar	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2009	328 kr	7 309 kr	32 kr
2010	362 kr	6 832 kr	65 kr
2011	373 kr	6 764 kr	98 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-193 135,35 kr
Årets resultat	-39 345,19 kr
Att disponera	-232 480,54 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning.	-64 062,00 kr
	-296 542,54 kr

Resultaträkning

		2011 -01-01 2011 -12-31	2010 -01-01 2010 -12-31
Nettoomsättning	Not		
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 335 945,00 kr	1 300 593,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	296 076,00 kr	4 535,00 kr
		<u>1 632 021,00 kr</u>	<u>1 305 128,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-87 626,00 kr	-79 666,00 kr
Driftskostnader	3	-463 307,69 kr	-485 800,00 kr
Underhållskostnader	4	-490 562,05 kr	-150 266,40 kr
Externa rörelsekostnader	5	-104 209,45 kr	-104 790,00 kr
Personalkostnader	6	-34 529,00 kr	-43 894,00 kr
		<u>-1 180 234,19 kr</u>	<u>-864 416,40 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		451 786,81 kr	440 711,60 kr
Avskrivningar	7	-110 113,00 kr	-108 257,00 kr
		<u>-110 113,00 kr</u>	<u>-108 257,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		341 673,81 kr	332 454,60 kr
Ränteintäkter		3 085,00 kr	727,00 kr
Räntekostnader		-384 104,00 kr	-247 103,00 kr
		<u>-381 019,00 kr</u>	<u>-246 376,00 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-39 345,19 kr	86 078,60 kr
Årets resultat		-39 345,19 kr	86 078,60 kr

Balansräkning

	Not	2011 -12-31	2010 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	34 190 409,00 kr	34 300 522,00 kr
		<u>34 190 409,00 kr</u>	<u>34 300 522,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		34 190 409,00 kr	34 300 522,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		28 638,00 kr	0,00 kr
Övriga kundfordringar		96 043,00 kr	0,00 kr
Interimsfordringar		23 519,00 kr	22 255,00 kr
		<u>148 200,00 kr</u>	<u>22 255,00 kr</u>
Kassa och bank		331 521,46 kr	567 764,65 kr
Summa omsättningstillgångar		479 721,46 kr	590 019,65 kr
Summa tillgångar		<u>34 670 130,46 kr</u>	<u>34 890 541,65 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-20 862 966,00 kr	-20 862 966,00 kr
Upplåtelseavgifter		-719 542,00 kr	-719 542,00 kr
Yttre fond		-187 044,00 kr	-122 982,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		193 135,35 kr	215 151,95 kr
Årets resultat		39 345,19 kr	-86 078,60 kr
Summa eget kapital		<u>-21 537 071,46 kr</u>	<u>-21 576 416,65 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-12 865 030,00 kr	-12 995 337,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-12 865 030,00 kr</u>	<u>-12 995 337,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-43 440,00 kr	-70 508,00 kr
Skatteskuld		-13 338,00 kr	-22 879,00 kr
Utg. moms, försäljning inom Sv		-32 050,00 kr	-26 925,00 kr
Personalens källskatt		-7 950,00 kr	-10 020,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-7 529,00 kr	-10 494,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-15 991,00 kr	-19 163,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-101 386,00 kr	-103 601,00 kr
Övriga interimskulder		-46 345,00 kr	-55 198,00 kr
		<u>-268 029,00 kr</u>	<u>-318 788,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-34 670 130,46 kr</u>	<u>-34 890 541,65 kr</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 400 000,00 kr	16 400 000,00 kr
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	425 526,00 kr	418 776,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	13 200,00 kr	13 200,00 kr
Garage	188 700,00 kr	179 825,00 kr
Årsavgifter	708 519,00 kr	688 792,00 kr
	<u>1 335 945,00 kr</u>	<u>1 300 593,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Kabel TV debitering	6 205,00 kr	0,00 kr
Övriga avgifter	99 161,00 kr	4 535,00 kr
Försäkringsersättning	190 710,00 kr	0,00 kr
	<u>296 076,00 kr</u>	<u>4 535,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	19 938,00 kr	14 322,00 kr
Fastighetsskötsel	40 410,33 kr	39 924,00 kr
Städning	13 217,67 kr	13 128,00 kr
Entrémattor	3 912,00 kr	3 586,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	2 503,00 kr	0,00 kr
Hissbesiktning	0,00 kr	598,00 kr
Bevakningskostnader	2 369,00 kr	3 288,00 kr
Gångbanerenhållning	5 276,00 kr	4 820,00 kr
	<u>87 626,00 kr</u>	<u>79 666,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	79 919,00 kr	72 711,00 kr
Värmekostnad	195 388,00 kr	210 046,00 kr
Vatten och avlopp	51 323,71 kr	50 958,00 kr
Soptömning	41 792,29 kr	46 178,00 kr
Fastig. försäkringspremie	19 903,00 kr	17 806,00 kr
Kabel TV avgift	24 451,00 kr	23 325,00 kr
Övriga fastighetskostnader	720,00 kr	9 778,00 kr
Fastighetsskatt	36 090,00 kr	34 188,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	8 571,00 kr	16 509,00 kr
Förbrukningsmaterial	5 149,69 kr	4 301,00 kr
	<u>463 307,69 kr</u>	<u>485 800,00 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep. Bostadsrättlägenhet	0,00 kr	24 526,00 kr
Rep gemensm yr/Tvättutrustnin	40 554,00 kr	2 901,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	33 332,00 kr	1 644,00 kr
Rep. Va, sanitet	27 461,00 kr	50 441,00 kr
Rep. värme	0,00 kr	1 022,00 kr
Rep. ventilation	11 664,00 kr	3 584,00 kr
Rep. El	2 664,00 kr	6 122,00 kr
Rep/Tele/TV/portele/Kabel TV	6 858,00 kr	12 679,00 kr
Underhåll hiss	5 911,05 kr	5 952,40 kr
Underhåll av lås	1 518,00 kr	9 004,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	593,00 kr	0,00 kr
Underhåll övrigt	360 007,00 kr	32 391,00 kr
	<u>490 562,05 kr</u>	<u>150 266,40 kr</u>
<u>Not 5 Externa rörelsekostnader</u>		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 533,00 kr	0,00 kr
Telekommunikation	1 980,00 kr	1 980,00 kr
Konstaterade förluster på kund	0,00 kr	8 159,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	25 550,00 kr	19 236,00 kr
Revisionsarvoden externa	12 687,50 kr	12 400,00 kr
Kostnad möten/stämma	2 366,95 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnad	35 160,00 kr	34 740,00 kr
Konsultarvoden	19 250,00 kr	21 969,00 kr
Bankkostnader	1 412,00 kr	2 036,00 kr
Föreningsavgifter	4 270,00 kr	4 270,00 kr
	<u>104 209,45 kr</u>	<u>104 790,00 kr</u>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen
Sociala avgifter

2011	2010
27 000,00 kr	33 400,00 kr
7 529,00 kr	10 494,00 kr
<u>34 529,00 kr</u>	<u>43 894,00 kr</u>

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde
Årets aktivering
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

22 022 547,00 kr	21 651 344,00 kr
0,00 kr	371 203,00 kr
<u>22 022 547,00 kr</u>	<u>22 022 547,00 kr</u>

Ingående avskrivningar byggnaden
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Avskrivning sker med 0,50%

-221 025,00 kr	-112 768,00 kr
-110 113,00 kr	-108 257,00 kr
<u>-331 138,00 kr</u>	<u>-221 025,00 kr</u>

Mark

12 499 000,00 kr	12 499 000,00 kr
<u>12 499 000,00 kr</u>	<u>12 499 000,00 kr</u>

Totalt byggnader och mark

34 190 409,00 kr 34 300 522,00 kr

Fastighetsbeteckning:

Ulla 4

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
25	1902 kvm	1	23 kvm

Taxeringsvärde byggnad
Taxeringsvärde mark
Taxeringsvärde byggnad
Taxeringsvärde mark
Summa

Bostadsdel
Bostadsdel
Lokaldel
Lokaldel

13 600 000,00 kr	13 600 000,00 kr
7 400 000,00 kr	7 400 000,00 kr
248 000,00 kr	248 000,00 kr
106 000,00 kr	106 000,00 kr
<u>21 354 000,00 kr</u>	<u>21 354 000,00 kr</u>

Not 8 Inteckningslån

Stadshypotek
Stadshypotek
Stadshypotek
Stadshypotek
Stadshypotek

Räntesats **Villkorsändringsdag**
3,21% 2012-03-16
3,20% 2013-09-01
3,45% 2013-12-01

4 508 545,00 kr	0,00 kr
4 594 485,00 kr	0,00 kr
0,00 kr	4 641 250,00 kr
0,00 kr	4 554 087,00 kr
3 762 000,00 kr	3 800 000,00 kr
<u>12 865 030,00 kr</u>	<u>12 995 337,00 kr</u>

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBC:s medlemsförsäkring.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 862 966 kr	7 19 542 kr	122 982 kr	-215 152 kr	86 079 kr
Avsättning till yttre fond enligt stämmobeslut			64 062 kr	22 017 kr	-86 079 kr
Årets resultat					-39 345 kr
Belopp vid årets utgång	20 862 966 kr	7 19 542 kr	187 044 kr	-193 135 kr	-39 345 kr

Malmö den / 2012

Christer Andrén

Natalie Ågren

Max Johannisson

Mikael Ågren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
Malmö den / 2012

Thomas Anvelid
Ernst & Young

