

Årsredovisning

för

Brf Soleken

769606-6302

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Soleken, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i stenhus med totalt 7 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 550 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 8 954 000 kr varav markvärdet motsvarar 1 920 000 kr och byggnadsvärdet 7 034 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningsfrågor

Föreningen har 11 medlemmar fördelade på 7 lägenheter och 1 bostadsrättslokal.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen överlåtelse skett.

Föreningen har inte haft någon anställd. In- och utvändigt underhåll har utförts av föreningens medlemmar. Dessa har bland annat utfört löpande underhåll i trädgården och det anordnades under hösten en gemensam trädgårdsdag.

Under året har Tieroom AB, som säljer slippers via Internet, flyttat in i källarlokalen på Swedenborgsgatan 39 A. Lokalen ägs av Jöta EL.

Väsentliga händelser under 2010

Tvist avgjort

Den 7 oktober 2010 stadfäste Uppsala Tingsrätt dom (T 776-10) om förlikning mellan parterna Brf Soleken och Klaffbron AB. Tvisten gällde en byggrätt på Brf Solekens tomt. Parterna har nu träffat en förlikning som innebär att Klaffbron AB inte längre gör anspråk på Brf Soleken. Förlikningen hade följande innehåll:

1. Soleken har i oktober 2010 betalat 200 000 kr till Klaffbron.
2. Vardera parten står för sina egna rättegångskostnader.
3. Genom denna förlikning är parternas samtliga mellanhavanden slutligt reglerade.

För Brf Soleken uppgick advokat- och rättegångskostnaderna för denna tvist till 145 411 kr under år 2010. Dessa extraordinära kostnader belastar årets resultat negativt och är en förklaring till föreningens underskott detta år.

Nytt elavtal

Styrelsen har under året tecknat ett nytt fördelaktigt elavtal på 3 år med Vattenfall som gäller fr.o.m. den 1 september 2010. Styrelsen tecknade även en omlägningsförsäkring till en kostnad av 1 295 kr för hela perioden som innebär att styrelsen har rätt att teckna om avtalet om priserna skall sjunka under vårt pris som är 52,60 öre/kWh (plus skatt och moms).

Byte av bank

Styrelsen beslutade under sommaren att byta bank från Upplandsbanken och flytta bostadsrättsföreningens samtliga tre lån till Swedbank. Ingen amortering på lånen har gjorts under året.

Föreningens ekonomi

UBC har på uppdrag av styrelsen tagit fram en budget och ny avskrivningsplan för Soleken 2011. Styrelsen reviderade budgeten och beslutade om en avgiftshöjning på 2,5% från och med 2011-01-01.

Avskrivning på byggnaden har gjorts med 45 091 kr under år 2010.

Årets förlust 122 062 kr föreslås balanseras, av balanserat resultat avsätts 35 000 kr till underhållsfond.

Av balanserat resultat avsätts till yttre reparationsfond 35 000 kr enligt ekonomisk plan. Enligt stadgarna måste föreningen sätta av minst 26 862 kr, som är 0,3% av taxeringsvärdet 8 954 000 kr.

Nyckeltal

	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	2,40	2,60
Lån per kvm bostadsyta kr	13 018	12 429
Fastighetens belåningsgrad %	38,24	35,81
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	79,96	170,13
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	790	675

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomsättning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2010-05-26 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Stefan Tiensuu	Ordförande
Mats Ullström	Ledamot
Magnus Lohe	Ledamot
Maria Naveira Sund	Ledamot, Sekreterare
Måns Wahlstedt	Ledamot, Valberedning
Anna Hellström	Ledamot, Kassör

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen har inte tagit ut arvoden under 2010.

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB	Tomas Jonasson
------------------------	----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2009-06-25.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 230 009
årets förlust	- 122 062
	- 352 071

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	35 000
i ny räkning överföres	- 387 071
	- 352 071

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		484 716	421 524
Hysesintäkter		28 000	22 550
Övriga rörelseintäkter		52 598	51 136
Summa nettoomsättning		565 314	495 210
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		-16 978	-62 128
Driftskostnader	1	-254 746	-205 538
Administrationskostnader	2	-199 349	-48 406
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3	-11 258	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-482 331	-316 072
Avskrivning byggnad		-43 109	-92 014
Summa avskrivningar		-43 109	-92 014
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		39 874	87 124
Ränteintäkter		681	1
Räntekostnader		-169 357	-181 056
Räntebidrag		6 876	12 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136	0
Summa kapitalnetto		-161 936	-168 571
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-122 062	-81 447
ÅRETS RESULTAT		-122 062	-81 447

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	15 706 437	16 424 546
Mark		2 684 265	2 684 265
Summa materiella anläggningstillgångar		18 390 702	19 108 811
Summa anläggningstillgångar		18 390 702	19 108 811
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		990	0
Övriga fordringar		-1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	12 527	11 969
Avräkningskonto förvaltare		318 920	38 950
Summa kortfristiga fordringar		332 436	50 919
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		0	277 749
Summa kassa och bank		0	277 749
Summa omsättningstillgångar		332 436	328 668
SUMMA TILLGÅNGAR		18 723 138	19 437 479

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		11 677 000	12 552 000
Föreningens fond för yttre underhåll		74 931	39 931
Summa bundet eget kapital		11 751 931	12 591 931
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-230 009	-113 562
Årets resultat		-122 062	-81 447
Summa fritt eget kapital		-352 071	-195 009
Summa eget kapital		11 399 860	12 396 922
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		7 160 000	6 960 000
Summa långfristiga skulder		7 160 000	6 960 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 416	15 549
Skatteskulder		6 806	1 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	103 057	63 178
Summa kortfristiga skulder		163 279	80 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 723 138	19 437 479
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Företagsinteckningar		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Driftskostnader

	2010	2009
Snöröjning/sandning	21 170	11 888
El	73 436	56 501
Uppvärmning	118 988	97 625
Vatten	19 138	13 056
Salt	0	3 563
Sophämtning	8 519	8 471
Fastighetsförsäkring	5 585	5 457
Kabel-TV	7 608	7 528
Förbrukningsmaterial	302	1 449
	254 746	205 538

2 Administrationskostnader

	2010	2009
Telefon & porto	2 798	1 807
Revisionsarvode	3 500	12 375
Arvode förvaltning	20 259	0
Övr administrationsk	915	0
Ek.förv.,uppdrag utö	6 250	0
Bankkostnader	2 950	3 824
Advokat- o rättegkos	145 411	29 500
Övr främmande tjänst	17 266	0
Övriga kostnader	0	900
	199 349	48 406

3 Fastighetsskatt

Fastigheten blev färdigställd 2003 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2003 och var således helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 2003-01-01. Detta gällde under fem år och därefter blev fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. År elva blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Reservationer är ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

	2010	2009
Fastighetsskatt	2 340	0
Kommunal fastighetsavgift	8 918	0
	11 258	0

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsskatt, framgår av annan not.

Fastighetsavgift enligt 2010 års taxering är 4 452 kr. Avsättning saknas i bokslutet 2009 varvid den belastar 2010. Fastighetsavgiften för 2010 är 4 466 kr.

4 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	16 516 560	16 516 560
Omklassificeringar	-675 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 841 560	16 516 560
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-92 014	0
Årets avskrivningar	-43 109	-92 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 123	-92 014
Utgående redovisat värde	15 706 437	16 424 546
Taxeringsvärden byggnader	7 034 000	2 925 000
Taxeringsvärden mark	1 920 000	1 166 000
	8 954 000	4 091 000

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Länsförsäkringar	4 618	4 661
Telia	173	167
Com hem	1 980	1 882
UBC	5 734	5 259
Uppl räntebidrag	22	0
	12 527	11 969

6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 552 000	39 931	113 562	81 447
Minskning av insatskapital	-875 000			
Disposition av föregående års resultat:		35 000	116 447	-81 447
Årets resultat				-122 062
Belopp vid årets utgång	11 677 000	74 931	230 009	-122 062

Avsättning motsvarar rekommenderad avsättning enligt ekonomisk plan.

7 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank, 3 månaders villkor, f n 2,95 %	2 520 000	2 320 000
Swedbank, ffd 2011-09-09, 2,31 %	2 320 000	2 320 000
Swedbank, ffd 2012-09-25, 2,98 %	2 320 000	2 320 000
	7 160 000	6 960 000

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Vattenfall, el	7 520	7 528
Vattenfall, värme	20 318	14 849
Uppsala Vatten, VA	1 464	929
Uppsala Vatten, renhållning	722	698
Eklunds Entreprenad, snöröjning	6 625	0
Upplandsbanken, bankkostnad	0	225
Upplupna räntekostnader	31 167	0
Förskottsbet. intäkt	35 241	38 949
	103 057	63 178

Stefan Tiensuu

Mats Ullström

Magnus Lohe

Maria Naveira Sund

Måns Wahlstedt

Anna Hellström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Tomas Jonasson
Godkänd revisor