

Brf Trudhem



Konstnär: Viveca Olving (Trudhemsbo 1989-1997)

Brf Trudhem
Org nr 716401-3349
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i brf Trudhem

26 april 2012, kl 19.00 hos Ann och Kjell Blücker

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordningen
- § 3 Val av ordförande vid stämman
- § 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- § 5 Val av två justeringspersoner (tillika rösträknare)
- § 6 Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Styrelsens redovisningshandlingar (årsredovisningen)
- § 9 Revisorernas berättelse
- § 10 Fråga om fastställande av föreningens resultat- och balansräkning för år 2011
- § 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 12 Beslut om resultatdisposition
- § 13 Godkännande av budget
- § 14 Arvode till styrelse och revisorer
- § 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- § 17 Val av valberedning
- § 18 Beslut om godkännande av inteckning av föreningens fasta egendom med 5 MSEK.

- § 19 Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trudhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Tora Sundin	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman
Kjell Blücker	Sekreterare	Stämman
Åsa Lundgren	Kassör	Stämman

Styrelsesuppleanter

Emma Arvidsson	Stämman
Markus Halling	Stämman

Ordinarie revisorer

Gunnar Gunnarsson	Revisor	Stämman
Ingela Fransson-Rudström	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Anders Dahlsner	Stämman
Leif Lindström	Stämman

Valberedning

Tord Lundgren (sammakallande)	Stämman
Ann Blücker	Stämman
Andreas Lindgren	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 25:1 i Uppsala kommun med därpå uppförda 3 st byggnader (ett större hus och två gårdshus) med sammanlagt 18 lägenheter, varav fem i gårdshusen. Byggnaderna är uppförda 1892. Fastighetens adress är Österplan 13 och Storgatan 13 i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok	7 rok
2	6	1	6	2	1

Dessutom tillkommer:

Garage
2

Total bostadsarea:

C:a 2065 kvm

Årets taxeringsvärde

26 253 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

26 253 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 799 kr och planerat underhåll för 47 475 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

2001: Grundförstärkning med bor.

2002: VVS-renovering i flyglarna. Konditionsbesiktning av alla tak. Ommålning i källaren och renovering av källarfönster.

2003: Installation av bredband. Renovering av trapphusen i flyglarna.

2004: Alla tak försedda med säkerhetsanordningar. Stora husets tak ommålat och lagat. Södra flygeln nytt tak. (Norra flygeln: nytt tak i slutet av 1990-talet).

2005–2006: Stamrenovering av stora huset. Asbestsanering i källaren. Översyn av kulvertar mellan stora huset och södra flygeln. Tilläggsisolering av vinden i stora huset.

2007: Renovering av tvättstugan. Bullerisolering av samtliga fönster på stora huset mot Österplan och samtliga fönster på stora husets baksida norr om trapphuset, vilken bekostades av Banverket. Ny sopstation.

2010: Arkitektfirma Werket tog fram en avancerad teknisk beskrivning av det underhållsbehov som föreligger i föreningens fastigheter, och den ingår som en del i förfrågningsunderlagen. Beskrivningen visar också i vilken ordning underhållet skall utföras samt fungerar som underhållsplan för framtida underhåll.

2011: Byggnadsteknisk projektledare för renoveringarna, Torgny Fredling, byggingenjör SBR, av SP SITAC certifierad KA-ansvarig, anlitas av föreningen. Renovering av värmesystemet vars äldsta delar visade sig vara från 1928. Samtliga radiatorer samt rör är bytta av JF Jansson Rör AB efter sedvanligt upphandlingsförfarande, där både VVS-konsult Curth Andersson från VVS-gruppen KB och Torgny Fredling har varit styrelsen behjälpliga. Ytskiktreparationerna i fönsternischarna vid och bakom radiatorerna utfördes av Husrestauratören Mårda AB.

2011–2012: Andréasons Plåt AB lägger nytt tak på stora huset efter sedvanligt upphandlingsförfarande under styrelsens och Torgny Fredlings ledning. Samtliga fönster i vindsvåningen mot Österplan totalrenoverades och ommålades i tidstypisk färg efter rekommendation av (dåvarande 2009) antikvarien på Upplandsmuseet, Johan Dellbeck.

Kommande underhåll

– Upphandling av rivning av gamla sophuset mot stora husets fasad på gårdssidan pågår. Bygglov är klart. Arbetet kan utföras så fort takrenoveringen är klar, senast juni 2012.

– Bygglov för renovering av takfönstren på norra flygeln har erhållits från Uppsala kommun. Offert från Andréasons Plåt AB finns på arbetet.

– Stora husets grund måste förstärkas; arbetet planerat att utföras under 2012. Tyvärr visade sig metoden med Bor och Senad inte fungera för ett hus av föreningens typ, utan pålning rekommenderas av flera av varandra oberoende experter på grundförstärkning. Troligt genomförande hösten 2012 till våren 2013.

– Fönster och fasader behöver renoveras på alla tre husen. Norra flygelns fönster och fasader bör renoveras under 2013, därefter södra flygeln 2013–2014.

– Stora huset måste hinna stabiliseras på de nya pålarna innan fasaden och fönstren renoveras tidigast år 2014–2015.

– Efter avslutade fönster och fasadrenoveringar bör gamla rör och stammar mellan stora huset och flyglarna bytas ut.

Kommande underhåll måste finansieras genom att föreningen tar upp nya lån eller genom kapitaltillskott.

Miljö

Fastigheten har energideklarerats under 2010 varvid konstaterades att samtliga hus hade en låg energianvändning i jämförelse med hus av motsvarande ålder. Föreningen har fjärrvärme och källsortering och förvaltaren arbetar elektroniskt.

Ombyggnation

På föreningens årsstämma 2011-04-26 beslöts att godta styrelsens förslag att omvandla nuvarande garage och förrådsutrymmen i södra flygeln till en ny lägenhet. Arbetet skall utföras i samband med fönster och fasadrenoveringen med beräknad start 2013–2014.

Systematiskt brandskyddsarbete

Styrelsen har bl.a. med hjälp av Uppsala Brandförsvaret, inlett ett systematiskt brandskyddsarbete och genomgång av föreningens fastigheter.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 april 2011 samt 5 extrastämmor:

15/2 om kommande renoveringar och insatshöjning efter yta i stället för grundinsatserna.

30/5 om nya andelstal efter beslut om nya grundinsatser baserade på yta.

29/8 om klandertalan och upphävande av beslut om andelstal

13/9 om ev. överklagande av hyresnämndens beslut om grundinsatser

28/11 om ett kapitaltillskott på 7MKr

Styrelsen har hållit 20 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 26 (2011-12-31)

Ekonomi

2011 års resultat är sämre än föregående års beroende på en hel del kostnader av engångskarraktär. Processen med kapitaltillskott orsakat engångskostnader i form av juridiska kostnader samt konsultkostnader. För att kunna genomföra de uppstartade projekten har nya lån tagits. Likviditet och soliditet har ökat då ett kapitaltillskott om 7 miljoner kronor beslutades vid en extrastämma i slutet av 2011.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Soliditet %	42%	27%	22%	26%	26%
Likviditet %	1076%	91%	151%	138%	137%

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomis förvaltning och lägenhetsförteckning
KONE AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel TV
Telia	Porttelefonens abonnemang
Svensk Markservice AB	Snöröjning och Sandning
PD Miljövårdsservice AB	Trappstädning
Uppsala Vatten & Avfall AB	Sophämtning och Vatten
Vattenfall	Värme och El

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

– Föreningen har hållit 2 städdagar under vår och höst.

– Styrelsen har i 6 nyhetsbrev rapporterat till föreningsmedlemmarna, samt ett extra informationsmöte om föreningens ekonomi hölls den 11 september. Där behandlades bl a att nya lån (6 465 000 kr), samt nya pantbrev om 5 000 000 kr var tvugna att tas upp i föreningen för att kunna fortsätta renoveringsarbetet. För att täcka de ökade räntekostnaderna informerades även om en avgiftshöjning på 10 % från den 1 oktober 2011.

– Representant/er/ för styrelsen har, tillsammans med entreprenör, projektledare och konsult deltagit i 18 byggmöten plus startmöte och flera inventeringar och slutbesiktningar inom värmeprojektet.

– Inom takentreprenaden har hållits 9 byggmöten förutom startmötet.

– Byggnötesprotokoll och övrig information till medlemmarna har löpande satts upp på en speciell informationstavla.

– Möten har hållits då entreprenör, projektledare och/eller konsult informerat medlemmarna: angående takrenoveringen 17/8 då också brf Lindagårds styrelse var inbjuden, värmeprojektet 21/3, 26/5 samt ett avslutande möte den 19/1 2012.

Byggnadernas tekniska status

Underhållsplaner finns beslutade från 1994, 1999, 2003 och 2005. Dessa har dock inte följts i tillräcklig utsträckning, varför det uppstått ett ackumulerat renoverings- och underhållsbehov. Avsättning till yttre underhållsfond har i enlighet med föreningens stadgar skett med 41 200 kr vilket motsvarar minst 0,3% av byggnadernas värde.

Kapitaltillskott och lån

Eftersom en medlem i föreningen motsatte sig det beslut om kapitaltillskott fördelat efter yta, som föreningsstämman beslutade om den 15/2 2012, fick ärendet prövas i Hyresnämnden. Hyresnämnden upphävde föreningens beslut.

Föreningsmedlemmarna har därefter gjort ett mindre kapitaltillskott om 7 MKr i enlighet med de ursprungliga insatserna och efter stämmobeslut den 2011-11-28. Styrelsen skulle därefter komma tillbaka till medlemmarna med förslag till nya stadgar, nya andelstal efter yta att fördela årsavgifterna efter, samt förslag till ändring av en anmärkningsvärt låg insats om 100 kr för en 80kvm stor råvind.

Det är denna låga insats om 100 Kr som betalning för en råvind, vilken beslutats om av tidigare styrelser, som både påverkar insatshöjningar och årsavgifter. Styrelsen har haft hjälp att för föreningens räkning handlägga ärendet, först av bostadsrättsjuristerna Bo Wolvan och Anders Ringvall på ISS Facility Services AB och därefter av advokatfirma DLA Nordic.

Efter hyresnämndens avslag i juli 2011, valde styrelsen att inte omedelbart överklaga beslutet till hovrätten utan att först få en second opinion av ärendet. Via Riksbyggens huvudkontor i Stockholm rekommenderades advokatfirma DLA Nordic. Med hjälp av advokat Blanka Kruljac Rolén, specialist på bostadsrätt, har föreningen kunnat gå vidare i ärendet på följande sätt:

1. Ändra den låga grundinsatsen om 100 kr så att den sätts i paritet med övriga grundinsatser i föreningen.
2. Anta nya andelstal efter yta med tillägg för balkonger och ta ut årsavgifterna efter dessa andelstal.
3. Modernisera stadgarna med utgångspunkt från SBC:s mönsterstadgar.

En extrastämma har hållits 2012-01-16 där styrelsens förslag till nya stadgar samt andelstal har antagits. Förslaget att ändra insatsen om 100 kr antogs inte av stämman. Ytterligare en extrastämma angående de nya stadgarna planerar styrelsen att hålla före årsstämman 2012.

Föreningen har också tagit upp nya lån under hösten 2011 om 6 465 000 kr för att täcka kostnaderna med de pågående renoveringarna.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	587 872
Årets resultat före fondförändring	-163 905
Summa överskott	423 967

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-41 200
lanspråkstagande från fond för yttre underhåll	47 475
Att balansera i ny räkning	430 242

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 292 892	1 226 572
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 25 635	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	101 799	16 386
		<u>1 369 057</u>	<u>1 242 958</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 58 799	- 87 897
Planerat underhåll	5	- 47 475	- 213 630
Fastighetsavgift/skatt		- 23 436	- 22 986
Driftskostnader	6	- 566 903	- 565 030
Övriga kostnader	7	- 161 914	- 28 375
Personalkostnader	8	- 23 282	- 999
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 292 481	- 322 781
		<u>-1 174 289</u>	<u>-1 241 698</u>
Rörelseresultat		194 768	1 260
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	12 961	1 392
Räntekostnader och liknande poster	11	- 365 249	- 84 424
		<u>- 352 288</u>	<u>- 83 032</u>
Resultat efter finansiella poster		- 157 520	- 81 771
Inkomstskatt		- 6 385	2
Årets resultat		<u>- 163 905</u>	<u>- 81 769</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	6 625 393	6 906 178
Maskiner och inventarier	13	54 823	66 519
Pågående byggnation och förskott	14	6 744 489	300 871
		<u>13 424 705</u>	<u>7 273 568</u>
Summa anläggningstillgångar		13 424 705	7 273 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	15	6 381 958	0
Skattefordringar fastighetsskatt		3 492	4 704
Övriga fordringar	16	30 736	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	54 834	34 791
		<u>6 471 020</u>	<u>39 496</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	0	245 000
<i>Kassa och bank</i>			
Riksgälden		117 249	115 512
Avräkning med Swedbank		1 171 557	134 826
		<u>1 288 807</u>	<u>250 338</u>
Summa omsättningstillgångar		7 759 827	534 834
SUMMA TILLGÅNGAR		21 184 531	7 808 402

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 029 786	1 029 786
Kapitaltillskott		7 000 000	0
Underhållsfond		478 314	493 364
		<u>8 508 100</u>	<u>1 523 150</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		587 872	654 592
Årets resultat		- 163 905	- 81 769
		<u>423 967</u>	<u>572 822</u>
<i>Summa eget kapital</i>		8 932 067	2 095 972
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	20	11 531 500	5 124 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		149 500	276 000
Leverantörsskulder		399 855	72 899
Övriga kortfristiga skulder	21	598	299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	171 012	239 232
		<u>720 965</u>	<u>588 430</u>
<i>Summa skulder</i>		12 252 465	5 712 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 184 531	7 808 402
 Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		11 762 000	6 762 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av föreningens årsstämma.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2073
Ombyggnation före 2002	Rak	50	2042
Förbättringar gjorda före 2002	Rak	20	2016
Förbättringar gjorda 2002	Rak	20	2021
Stamreovering	Rak	20	2026
Bredbandsanslutning	Rak	10	2015
Tvättstugeutrustning	Rak	10	2015-2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 267 935	1 207 558
Hyror, garage	9 957	19 014
Hyror, övriga	15 000	0
	1 292 892	1 226 572
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Rabatter	- 25 635	0
	- 25 635	0
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar	3 860	3 720
Fakturerade kostnader	12 431	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	14	8
Försäkringsersättning från entreprenör	25 635	0
Försäkringsersättningar	59 859	12 658
	101 799	16 386
Not 4 Reparationer		
Bostäder	0	28 165
Vattenskador	27 147	0
Gemensamma utrymmen	0	8 046
Installationer	12 880	12 306
Huskropp	0	5 553
Gårdar och grönanläggningar	0	844
Självrisk	18 772	32 983
	58 799	87 897
Not 5 Planerat underhåll		
Installationer	0	92 250
Huskroppar	47 475	120 233
Gårdar och grönanläggningar	0	1 147
	47 475	213 630

2011-12-31 2010-12-31

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	25 837	24 695
Arvode förvaltning	29 731	29 140
Kabel-TV	6 409	6 185
IT-kostnader	215	175
Inkassokostnader	240	0
Möteskostnader	1 125	1 528
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Städ	34 626	33 828
Obligatoriska besiktningar	2 306	31 535
Serviceavtal Hissar	9 257	0
Snöröjning	31 682	41 074
Förbrukningsmateriel	9 270	1 095
Vatten	41 270	40 933
El	63 590	35 860
Uppvärmning	287 259	294 389
Sophantering	18 686	18 686
Avhärddningssalt	4 500	5 006
	<hr/>	<hr/>
	566 903	565 030

Not 7 Övriga kostnader

Kopieringskostnader	131	81
Telefon och porto	2 099	2 127
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	279
Medlemsavgifter SBC	3 730	3 930
Konsultarvoden	31 430	17 500
Advokat och rättegångskostnader	118 008	0
Övriga externa kostnader	6 513	4 458
	<hr/>	<hr/>
	161 914	28 375

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	18 000	0
Arbete i föreningen	999	999
Utbildning, förtroendevalda	1 000	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	19 999	999
Sociala kostnader	3 283	0
	<hr/>	<hr/>
	23 282	999

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	30 211	60 422
Anslutningsavgifter	8 133	8 133
Standardförbättringar	242 441	242 531
Maskiner och inventarier	11 696	11 695
	<hr/>	<hr/>
	292 481	322 781

	2011-12-31	2010-12-31
Not 10 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter Riksgälden	1 737	350
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	937	402
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	10 238	550
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	43	91
Övriga ränteintäkter	6	- 1
	<hr/> 12 961	<hr/> 1 392
Not 11 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	263 336	84 424
Övriga räntekostnader	768	0
Övriga finansiella kostnader	101 145	0
	<hr/> 365 249	<hr/> 84 424
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 021 100	3 021 100
Mark	1 078 900	1 078 900
Anslutningsavgifter	81 333	81 333
Standardförbättringar	5 728 525	5 728 525
Markanläggning	54 881	54 881
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 9 964 739	<hr/> 9 964 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 102 512	-1 042 090
Anslutningsavgifter	- 40 665	- 32 532
Standardförbättringar	-1 860 503	-1 617 972
Markanläggningar	- 54 881	- 54 881
	<hr/> -3 058 561	<hr/> -2 747 475
Årets avskrivning byggnader	- 30 211	- 60 422
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 8 133	- 8 133
Årets avskrivning standardförbättringar	- 242 441	- 242 531
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -3 339 346	<hr/> -3 058 561
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 6 625 393	<hr/> 6 906 178
<i>Varav</i>		
Byggnader	1 888 377	1 918 588
Mark	1 078 900	1 078 900
Anslutningsavgifter	32 535	40 668
Standardförbättringar	3 625 581	3 868 022
Taxeringsvärden		
bostäder	26 253 000	26 253 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 26 253 000	<hr/> 26 253 000
<i>varav byggnader</i>	17 055 000	17 055 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

178 144 178 144

Summa anskaffningsvärden

178 144 178 144

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 111 625 - 99 930

- 111 625 - 99 930

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 11 696 - 11 695

- 11 696 - 11 695

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 123 321 - 111 625

Restvärde enligt plan vid årets slut

54 823 66 519

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott

6 744 489 300 871

6 744 489 300 871

Not 15 Kundfordringar

Kapitaltillskott

6 381 958 0

6 381 958 0

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

1 098 1

Andra kortfristiga fordringar

29 638 0

30 736 1

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

7 433 7 285

Förutbetald vattenavgift

956 0

Förutbetald renhållning

1 583 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

1 622 1 522

Upplupna försäkringsersättningar

41 087 0

Upplupna ränteintäkter

0 147

Förutbetalda försäkringspremier

2 153 25 837

54 834 34 791

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

0 245 000

Not 19 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Fritt

*Insatser &
Kapitaltillskott*

*Underhålls
fond*

*Balanserat
resultat*

Årets resultat

Vid årets början

1 029 786

493 364

654 591

- 81 769

Disposition enl årsstämmbeslut

- 81 769

81 769

Avsättning till underhållsfond

41 200

- 41 200

Uttag ur underhållsfond

- 56 250

56 250

Kapitaltillskott

7 000 000

Årets resultat

- 163 905

Vid årets slut

8 029 786

478 314

587 872

- 163 905

2011-12-31 2010-12-31

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	11 681 000	5 400 000
Avgår nästa års amortering	- 149 500	- 276 000
Skuld vid årets slut	11 531 500	5 124 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,94			1 465 000		1 465 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,94			5 000 000		5 000 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,97		2 470 000		184 000	2 286 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,97		2 930 000			2 930 000
			5 400 000	6 465 000	184 000	11 681 000


Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	598	299
	<u>598</u>	<u>299</u>

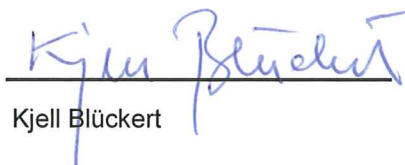
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer (vattenskada)	27 147	47 934
Upplupna elkostnader	4 299	2 231
Upplupna värmekostnader	33 299	73 481
Upplupna Försäkringskostnader (Hyresrabatt)	4 344	0
Upplupna kostnader administration	1 875	12 500
Förutbetalda hyror och avgifter	100 048	103 086
	<u>171 012</u>	<u>239 232</u>

Uppsala 2012-02-27



Tora Sundin



Kjell Blücker



Åsa Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

11/4-12



Ingela Fransson-Rudström
Föreningsrevisor



Gunnar Gunnarsson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **BRF Trudhem**
(Org. Nr. 716401-3349)

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **BRF Trudhem** för räkenskapsåret 2011.01.01 – 2011.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande årsredovisning. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi måste dock konstatera att styrelsen vid ett tillfälle frångått stämmobeslut 2011-04-26 § 18 c avseende ytskiktreparationerna i fönsternischerna vid och bakom radiatorerna. Vi kan även konstatera att styrelsen frångick föreningens stadgar § 27 i samband med tecknande av nytt lån om fem miljoner och utökning av pantbrev vilket krävs stämmobeslut för. Beträffande fönsternischerna har vi förståelse för förfaringsättet, att entreprenören inte ville fakturera 18 hushåll vilket i sin tur ledde till att styrelsen beslutade att ta kostnaden för att få arbetet utfört. Beträffande det nya lånet och utökningen av pantbrev förstår vi styrelsens akuta behov av finansiering avseende renoveringskostnaderna i väntan på kapitaltillskott och att detta tillsammans med att föreningen tidigare givit sitt mandat för renovering av fastigheten ledde till att styrelsen inte kallade till extrastämma. Med hänvisning till ovanstående bedömer vi att styrelsen inte har handlat med uppsåt att skada föreningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.


Ett PM har lämnats till styrelsen.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2012-04-11



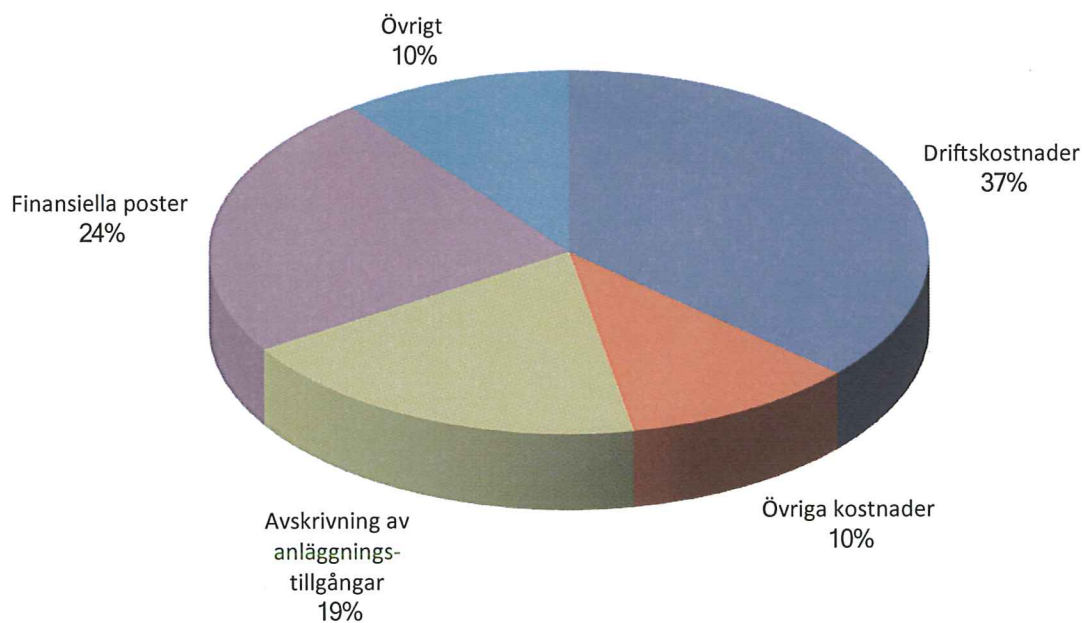
Gunnar Gunnarsson
Föreningsvald Revisor



Ingela Fransson Rudström
Föreningsvald revisor

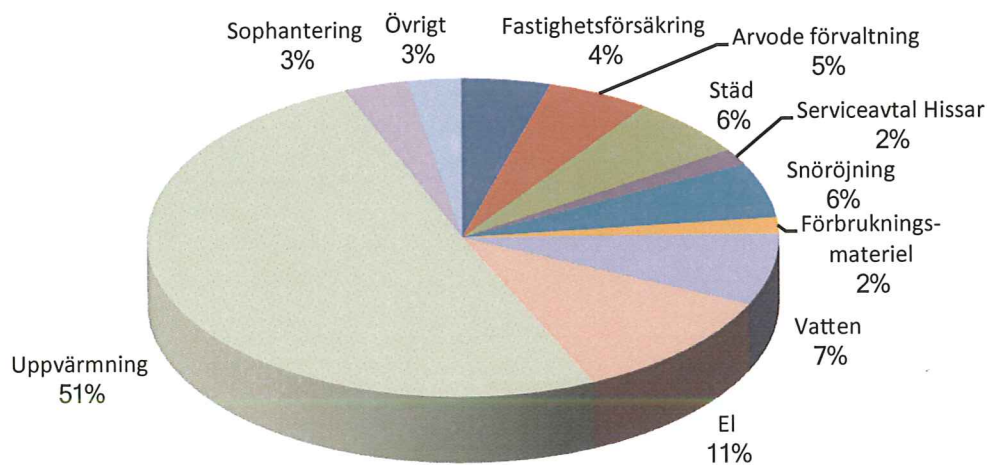
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	58 799	87 897
Planerat underhåll	47 475	213 630
Fastighetsavgift/skatt	23 436	22 986
Driftskostnader	566 903	565 030
Övriga kostnader	161 914	28 375
Personalkostnader	23 282	999
Avskrivning av anläggningstillgångar	292 481	322 781
Finansiella poster	365 249	84 424
Inkomstskatt	6 385	- 2
Summa kostnader	1 545 923	1 326 120



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	25 837	24 695
Arvode förvaltning	29 731	29 140
Kabel-TV	6 409	6 185
IT-kostnader	215	175
Inkassokostnader	240	0
Möteskostnader	1 125	1 528
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Städ	34 626	33 828
Obligatoriska besiktningar	2 306	31 535
Serviceavtal Hissar	9 257	0
Snöröjning	31 682	41 074
Förbrukningsmateriel	9 270	1 095
Vatten	41 270	40 933
El	63 590	35 860
Uppvärmning	287 259	294 389
Soppantering	18 686	18 686
Avhärningssalt	4 500	5 006
Summa driftskostnader	566 903	565 030



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2011	2010
	2067	2067
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	12	12
Arvode förvaltning	14	14
Kabel-TV	3	3
IT-kostnader	0	0
Inkassokostnader	0	0
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Städ	17	16
Obligatoriska besiktningar	1	15
Serviceavtal Hissar	4	0
Snöröjning	15	20
Förbrukningsmateriel	4	1
Vatten	20	20
El	31	17
Uppvärmning	139	142
Soppantering	9	9
Avhärddningssalt	2	2
Summa driftskostnader	274	273

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Trudhem i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet