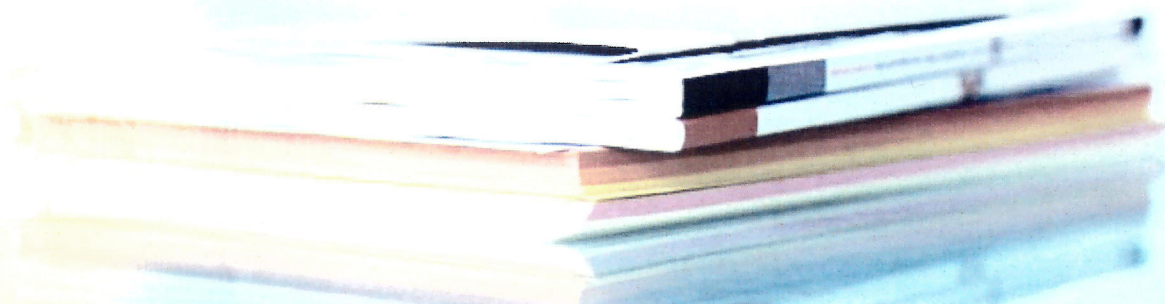


Årsredovisning 2011

för

Brf Spararen



Årsredovisning för

Brf Spararen

717600-2157

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spararen, 717600-2157 får härmed avge årsredovisning för 2011. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt 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 byggnader

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 29 st bostadsrätter. I fastigheten finns också 5 lokaler och 6 garage.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 483 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kokvrå
3 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1999-09-20.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrningar.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-04-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Lundquist	Ledamot
Tony Erling	Ledamot
Marilynn Lundquist	Ledamot
Jörgen Sund	Ledamot
Andreas Fili	Ledamot
Katharina Johansson	Suppleant
Anette Weismann/Bergman	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Peter Lundquist och Jörgen Sund, i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden (443 - 452), inklusive konstituerande möte.

Revisorer

Tomas Jonasson
BOREV

Åke Malmberg

Revisorssuppleant

Rebecca Vikström

Valberedning

Sonja Gertz
Thomas Hård af Segerstad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En attitydundersökning rörande sop-/källsortering har genomförts. 10 svar har inkommit. Sammanställningen skall delges alla i föreningen. Resultatet indikerar att de flesta vill och kan sortera sopor. Styrelsen hänskjuter till stämman att besluta om på vilken nivå styrelsen skall agera då sorteringen är undermålig.

Den stora nivåskillnaden mellan trottoaren och golvet i portalen åtgärdades den 22 juni av gatukontoret genom att trottoaren höjdes. Arbetet genomfördes efter att styrelsen påtalat problemet för gatukontoret.

Matningskabel för elen till fastigheten har efter påtalande av styrelsen servats. Skyddsplåt för kabeln har monterats.

Diverse plåtarbeten har utförts. Plåt som skydd för garagedörrsfodren har monterats och takfönstren har bytts ut, då flera av fönstren läckte.

En utredning rörande värmekabel för häng- och stuprännor har genomförts. Syftet med installationen är att minska risken för nedfallande istappar. Två offerter har erhållits, den en avsevärt billigare än den andra (165 000 samt 246 000 kr, priser exkl. moms). Referensinformation har inhämtats. Styrelsen förordar den billigare av offerterna då både installatören och leverantören förefaller mer trovärdig. Kostnaden förs in i årets budget.

Återbetalningen om 155 819 sek från Vattenfall för felaktigt fakturerad avgift för fjärrvärme.

Vatten har trängt upp genom golvet till gamla mangelrummet vid riklig nederbörd. Avloppet i källaren har filmats för att utesluta detta som orsak. Vidare har möten med kommunen genomförts för att utreda dagvattenavlopp. Möjligen beror vatteninträngningen på att de tre tums tegelrör i två strängar i singel (enligt bygganvisning från ca 1950) som utgör dränering rubbats ur sitt läge eller fallit samman med tänkbar konsekvens att dräneringen kring fastigheten måste göras om. En expert från Bjerking's har anlåtats för att utreda problemet samt ta fram en handlingsplan. Styrelsen nyttjar tills vidare det förråd som tidigare hyrdes av cykelaffären som styrelserum.

Ett välkomstpaket har satts ihop, innehållandes information om tvättstuga, hemsida, ordningsregler, källsortering. Välkomst paketet skall delas ut till alla i föreningen.

Timer till fläkten i torkrummet. Timern innebär att torkrummets fläkt stannar automatiskt kl. 22.00 och kan sättas på kl. 7.30 på morgonen igen.

Tvättmaskinerna har varit behäftade med driftstörningar. Offerter har inhämtats och det är styrelsens avsikt att uppgradera tvättstugan. Antingen sätts en tredje tvättmaskin in eller så byts den mindre maskinen ut mot en större. Styrelsen har bytt servicefirma då den tidigare ej levt upp till ställda förväntningar. Kostnaden för ny maskin förs in i årets budget.

En lägenhet har anmält pölsängar. Efter att den boende låtit skadedjursbekämpa lägenheten uppges pölsängarna inte återkommit. Tyvärr sprider sig pölsängarna mellan lägenheterna lätt.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1302 kr/lgh eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2012. Budgeten visar på ett resultat på -88 300 kronor.

Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 606	1 581	1 582	1 580
Årets resultat, tkr	400	72	-1 374	325
Underhållsfond, tkr	19	4	1 070	590
Årsavgift per kvm bostadsyta	411,0	411,0	411,0	411,0
Lån per kvm bostadsyta	2 329,0	2 377,0	2 426,0	2 259,0
Genomsnittlig skuldränta, %	4,5	4,7	4,9	5,3
Taxeringsvärde, tkr	23 976	23 976	22 860	22 860

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	84 837
årets resultat	400 497
Totalt	485 334
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond	235 000
i ny räkning överförs	250 334
Totalt	485 334

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 605 770	1 580 505
S:a Nettoomsättning		1 605 770	1 580 505
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-500 148	-837 954
Fastighetsavgift		-53 518	-52 793
Övriga externa kostnader		-63 544	-62 687
Personalkostnader	3	-59 114	-17 691
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-676 324	-971 125
Avskrivningar	4,5	-273 485	-266 624
Rörelseresultat		655 961	342 756
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		9 552	283
Räntebidrag		52	11 308
Räntekostnader		-265 139	-282 720
Resultat efter finansiella poster		400 426	71 627
Resultat före skatt		400 426	71 627
Statlig skatt		71	-71
Årets resultat		400 497	71 556

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 477 700	5 742 485
Inventarier	5	27 675	36 375
		5 505 375	5 778 860
Summa anläggningstillgångar		5 505 375	5 778 860
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		31 116	27 458
Övriga kortfristiga fordringar		760	200 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	34 454	24 507
		66 330	252 457
Kassa och bank		1 349 920	607 962
Summa omsättningstillgångar		1 416 250	860 419
SUMMA TILLGÅNGAR		6 921 625	6 639 279

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>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		152 700	152 700
Uppskrivningsfond		-10 410	-10 410
Underhållsfond		19 051	4 051
		<hr/>	<hr/>
		161 341	146 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		84 837	28 281
Årets resultat		400 497	71 556
		<hr/>	<hr/>
		485 334	99 837
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		646 675	246 178
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		5 663 000	5 783 000
		<hr/>	<hr/>
		5 663 000	5 783 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		38 846	85 033
Medlemmars reparationsfond		81 910	85 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	371 194	319 102
		<hr/>	<hr/>
		611 950	610 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<hr/>	<hr/>
		6 921 625	6 639 279
<hr/>			
Ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 589 000	6 589 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Spararens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	1
Garagerenovering	10
Bredband	10
Stamrenovering	3,33

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Antal anställda

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror	107 736	108 930
Garage och p-platser	29 952	29 952
Årsavgifter	1 020 976	1 020 976
Årsavgifter lokaler	386 124	386 124
Sophämtning	23 280	23 280
Kravavgift	250	200
Övriga intäkter	37 452	11 043
Summa	1 605 770	1 580 505

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	43 260	40 907
Städ	12 348	30 626
Sotning	-	43 250
Övriga fastighetskostnader	21 862	11 405
Reparationer	95 145	65 984
Reparation byggnad	-	93 750
Serviceavtal	1 061	7 264
El	36 539	31 969
Fjärrvärme	102 419	341 976
Vatten	97 333	84 122
Sophämtning	59 622	57 783
Fastighetsförsäkring	21 441	21 069
Kabel-Tv	9 118	7 849
Summa	500 148	837 954

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	44 000	29 010
Vicevärdsarvode	-	15 000
Revisorsarvode	1 000	-
Totala löner och ersättningar	45 000	44 010
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 114	3 681
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	59 114	47 691

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 350 200	1 350 200
Utgående anskaffningsvärde	1 350 200	1 350 200
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 204 407	-1 190 907
Årets avskrivning på byggnad	-13 502	-13 500
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-1 217 909	-1 204 407
Utgående redovisat värde på byggnad	132 291	145 793
Stamreovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	7 197 099	7 197 099
Utgående anskaffningsvärde	7 197 099	7 197 099
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 138 507	-1 898 607
Årets avskrivningar	-239 663	-239 900
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 378 170	-2 138 507
Utgående redovisat värde för reovering	4 818 929	5 058 592
Garagerovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	116 200	116 200
Utgående anskaffningsvärde	116 200	116 200
Årets avskrivningar	-11 620	
Utgående avskrivningar enligt plan	-11 620	
Utgående redovisat värde för reovering	104 580	116 200
Mark		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	421 900	421 900
Utgående anskaffningsvärde	421 900	421 900
Utgående redovisat värde för mark	421 900	421 900

Taxeringsvärde	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	15 285 000	15 285 000
Taxeringsvärde mark:	8 691 000	8 691 000
	<u>23 976 000</u>	<u>23 976 000</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	66 066	66 066
Utgående anskaffningsvärde	66 066	66 066
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-66 066	-61 542
Årets avskrivning	-	-4 524
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-66 066</u>	<u>-66 066</u>
Utgående redovisat värde	-	-

Bredband

Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	87 000	87 000
Utgående anskaffningsvärde	87 000	87 000
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-50 625	-41 925
Årets avskrivning	-8 700	-8 700
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-59 325</u>	<u>-50 625</u>
Utgående redovisat värde	27 675	36 375

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Länsförsäkringar	22 920	21 441
Tele 2	2 284	2 266
Siemens	3 183	-
Riflex Fastighetsförvaltning	6 066	-
Upplupna räntebidrag	-	800
Summa	34 453	24 507

Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Ej inbet. insatser	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets förändringar av eget kapital					
Belopp vid årets ingång	152 700	-10 410	4 051	28 281	71 556
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			15 000		
Balanseras i ny räkning				56 556	-71 556
Årets resultat					400 497
Belopp vid årets utgång	152 700	-10 410	19 051	84 837	400 497

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2012 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Långgivare				
Swedbank	4,35	2014-12-19	40 000	1 620 000
Swedbank	6,66	2012-03-09	40 000	1 620 000
Swedbank	3,46	Rörligt	40 000	1 660 000
Swedbank	3,50	Rörligt	-	883 000
Totalt			120 000	5 783 000
Kortfristig del nästa års amortering				-120 000
				5 663 000


Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	176 144	150 501
Beräknade räntor	53 338	65 888
Revisionsarvoden	500	8 500
El	4 342	1 140
Fjärrvärme	28 327	52 126
Bankavgift	293	365
Snöröjning	-	1 982
Styrelsearvoden	73 000	29 000
Sociala avgifter	22 900	9 100
Revisorarvoden	8 250	500
Sophämtning	4 099	-
	371 193	319 102

Underskrifter

Uppsala den 2012.

Peter Lundquist



Marilynn Lundquist

Marilynn Lundquist



Andreas Fili

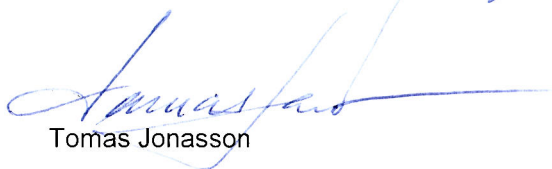


Tony Erling



Jörgen Sund

Min revisionsberättelse har lämnats 6/4 2012.



Tomas Jonasson



Åke Malmberg