



Brf Stenröset i Uppsala
Org nr 716422-3526
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Brf. Stenröset i Uppsala till ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2011.

Tid: Onsdagen den 9 maj 2012 kl. 19.00

Plats: S:t Maria Kyrka

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av sekreterare samt en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
4. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
5. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
6. Styrelsens årsredovisning med redogörelse
7. Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
8. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
10. Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
11. Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
12. Fråga om stämman ska välja ordförande
13. Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelsemedlemmar och revisorer
14. Fråga om arvoden till styrelsen, revisorer och valberedning
15. I förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
18. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden
19. Stämmans avslutning

Då det under året har tillkommit ett stort antal nya medlemmar och den person som prickar av i röstlängden inte alltid har personkännedom, måste

SAMTLIGA MEDLEMMAR VARA VÄNLIGA ATT UPPVISA LEGITIMATION

Alla MEDLEMMAR har rätt att vara med på stämman.

För övrigt är stämman inte offentlig, men ombud och biträden får givetvis vara med.

OMBUD måste ha en skriftlig, daterad fullmakt. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

En underårig (under 18 år) får inte vara ombud.

Medlem får ha med sig högst ett **BITRÄDE** på stämman.

Som **OMBUD** och **BITRÄDE** godtas endast

- Person som tillhör medlemmens familjehushåll
- Annan medlem.

Dessa regler återfinns i lagen om Ekonomisk förening och i Bostadsrättslagen.

VÄLKOMMEN

Styrelsen

Uppsala den 10 april 2012

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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stenröset i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Enok Pettersson	Avliden		
Jamil Maxqvist	Ordförande	Stämman	2012
Therese Carlsson	Ledamot	Stämman	2013
Anowar Hossain	Ledamot	Stämman	2013
Birgitta Björk	Ledamot	Stämman	2013
Christine Wisell	Ledamot	Stämman	2012
Maria Eriksson	Ledamot	Stämman	2012

Styrelsesuppleanter

Kajsa Johansson	Stämman	2012
Ramiro Edvardo Callisaya	Stämman	2013

Ordinarie revisorer

Dimitrios Boukaras	Föreningsrevisor	Stämman
BOREV Revisionsbyrå AB	Godkänd Revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Stefan Wänglund	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Michael Murphy (Sammankallande)	Stämman
Karin Wahlstedt	Stämman
Gunilla Eriksson	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Berthåga 31:1 i Uppsala kommun med därpå uppförda 25 st byggnader med 112 lägenheter och 70 småhus. Byggnaderna är uppförda 1991.

Fastighetens adress är Stenrösvägen i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
36	39	85	22

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
112	89

Total tomtarea:	44 084 kvm
Total bostadsarea:	16 959 kvm
Årets taxeringsvärde	125 871 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	125 871 000 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 527 518 kr och planerat underhåll för 473 131 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 300 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 530 tkr

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 maj 2011. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 231 (den 2012-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	15 154	14 976	14 932	14 255	13 914
Årets resultat	938	1 276	693	- 57	- 61
Soliditet %	20%	19%	19%	18%	18%
Likviditet %	105%	107%	71%	63%	89%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	856	848	848	797	791
Lån, kr / kvm	8 222	8 293	8 363	8 553	8 553

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 1%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 1% från den 1 juli 2012. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 856 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
PD Miljövårdsservice	Fastighetsskötsel & tillsyn
KONE	Hissar
Com Hem	Kabeltv
Relita	Fastighetsjour
Mobilpark	Parkering
Swesafe	Nyckelhantering
Bravida	Driftövervakning
Enreduce	Energitillsyn

Verksamhetsberättelse

Under år 2011 har flera stora arbeten genomförts i föreningen.

Den Obligatoriska Ventilations Kontrollen (OVK) resulterade i att fläkt-aggregaten i alla tre höghusen samt i de två kvartershusen byttes ut.

Samtidigt med injusteringen av ventilationen, byttes även ett antal köksfläktar.

Torkaggregaten i föreningens alla fem tvättstugor har bytts ut med påtagligt positivt resultat.

En stor avloppsrensning genomfördes.

Övernattningsslagenheten i Kvartersgård 1, har målats om och fått ny, fräsch inredning.

En översyn av brandvarnarna i alla radhusen genomfördes på hösten.

Några av föreningens ungdomar gjorde en utrensning och upprustning av gamla cyklar, som sedan såldes för en billig slant.

Representanter från styrelsen har under året deltagit i ett flertal kurser och symposier som rör ekonomi och miljöarbete.

Ett stort lån omsattes till bra ränta.

Bättringsmålning har utförts i trapphusen. Ett antal dåliga träd har tagits ned och vid behov ersatts med nya.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 319 472
Årets resultat	937 932
Summa överskott	<u>2 257 404</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 530 000
Anspråktagande av underhållsfond	473 131
Att balansera i ny räkning	<u>2 200 535</u>

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>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	15 029 638	14 901 517
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 27 570	- 27 812
Övriga förvaltningsintäkter	3	151 828	102 363
		<u>15 153 896</u>	<u>14 976 068</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	4	- 527 518	- 463 321
Planerat underhåll	5	- 473 131	- 418 343
Fastighetsavgift/skatt		- 619 549	- 616 749
Driftskostnader	6	-5 100 087	-4 976 025
Övriga kostnader	7	- 32 325	- 84 618
Personalkostnader	8	- 471 860	- 471 274
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 278 723	-1 294 815
		<u>-8 503 193</u>	<u>-8 325 145</u>
Rörelseresultat		6 650 703	6 650 923
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	45 488	13 155
Räntekostnader och liknande poster	11	-5 760 965	-5 387 825
		<u>-5 715 477</u>	<u>-5 374 670</u>
Resultat efter finansiella poster		935 226	1 276 253
Skatt p.g.a ändrad taxering		2 706	0
Årets resultat		<u>937 932</u>	<u>1 276 253</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	171 086 060	172 213 341
Maskiner och inventarier	13	1 065 307	1 216 749
Pågående byggnation och förskott	14	1 083 624	0
Summa anläggningstillgångar		173 234 991	173 430 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 519	2 649
Kundfordringar		4 836	13 691
Övriga fordringar		69	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	271 914	215 280
		279 338	231 773
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 000 000	1 900 000
Värdepapper	17	340 405	340 405
		2 340 405	2 240 405
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 126	2 845
Avräkning med Swedbank		1 971 925	2 116 971
		1 974 050	2 119 815
Summa omsättningstillgångar		4 593 793	4 591 993
SUMMA TILLGÅNGAR		177 828 784	178 022 083

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 335 986	29 335 986
Underhållsfond		3 570 090	3 502 484
		<u>32 906 076</u>	<u>32 838 470</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 319 472	110 823
Årets resultat		937 932	1 276 255
		<u>2 257 404</u>	<u>1 387 078</u>
Summa eget kapital		35 163 480	34 225 548
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	138 280 117	139 498 103
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 188 153	1 182 057
Leverantörsskulder		491 914	463 963
Skatteskulder		37 949	127 469
Medlemmarnas reparationsfond		143 730	163 467
Övriga kortfristiga skulder	20	94 169	31 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 429 272	2 330 396
		<u>4 385 187</u>	<u>4 298 433</u>
Summa skulder		142 665 304	143 796 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 828 784	178 022 083
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		179 305 000	179 305 000
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

Intäktsredovisning 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 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	90
Standardförbättringar	Rak	10-60
Markanläggningar	Rak	20
Inventarier	Rak	3-10

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	14 516 783	14 373 610
Hyror, lokaler	32 705	32 228
Hyror, garage	341 000	338 100
Hyror, p-platser	139 150	141 145
Hyror, övriga	0	16 434
	<u>15 029 638</u>	<u>14 901 517</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 12 500	- 13 750
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 070	- 14 062
	<u>- 27 570</u>	<u>- 27 812</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar	- 9 349	17 971
Mobil Park	32 469	32 322
Inkassointäkter	1 440	0
Övriga rörelseintäkter	12 688	0
Försäkringsersättningar	<u>114 580</u>	<u>52 070</u>
	151 828	102 363

	2011-12-31	2010-12-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	66 520	81 101
Tvättstugor	24 276	0
Gemensamma utrymmen	10 441	104 759
Installationer	199 978	175 136
Hissar	20 202	0
Huskropp	71 821	38 843
Gårdar och grönanläggningar	33 324	6 482
Garage och parkeringsplatser	21 895	35 800
Självrisk	79 062	21 200
	527 518	463 321
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	126 048
Tvättstugor	189 652	0
Installationer	0	89 837
VA/Sanitet	120 000	0
Huskroppar	142 854	106 250
Gårdar och grönanläggningar	0	30 155
Garage och parkeringsplatser	20 625	66 053
	473 131	418 343
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	173 566	162 961
Arvode förvaltning	209 797	288 646
Kabel-TV	142 079	137 395
IT-kostnader	28 431	11 486
Juridiska kostnader	2 520	1 363
Revisionsarvode, externt	11 550	12 550
Möteskostnader	700	700
Övriga förvaltningskostnader	1 800	4 230
Fastighetsskötsel	955 956	965 256
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 200	- 2 800
Obligatoriska besiktningar	81 581	17 510
Övriga utgifter, köpta tjänster	59 819	12 000
Snöröjning	84 175	32 235
Ersättningar till hyresgäster	346	0
Förbrukningsmateriel	29 374	16 854
Frakter och transporter	0	245
Vatten	577 480	555 433
El	406 429	477 655
Uppvärmning	2 057 527	1 996 797
Sophantering	280 158	285 510
	5 100 087	4 976 025

	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Övriga kostnader		
Annonsering	0	175
Kontorsmateriel	16 082	9 250
Telefon och porto	10 438	16 713
Konstaterade förluster hyror/avgifter	30	2
Tidskrifter och facklitteratur	931	139
Medlems- och föreningsavgifter	0	400
Köpta tjänster	0	6 609
Bankkostnader	325	135
Övriga externa kostnader	4 519	51 195
	32 325	84 618
Not 8 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till städpersonal	110 555	120 370
Styrelsearvode	121 450	134 450
Övriga ersättningar till förtroendevalda	527	690
Övriga kostnadsersättningar	95	2 032
Arvode uppdragstagare	140 410	116 380
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	500	0
Summa	377 537	377 922
Sociala kostnader	94 322	93 353
(varav pensionskostnader)	(0)	(1 010)
	471 860	471 274
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 093 629	1 072 185
Markanläggningar	10 351	10 351
Standardförbättringar	23 301	23 301
Maskiner och inventarier	100 818	102 236
Installationer	50 624	86 742
	1 278 723	1 294 815
Not 10 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 285	2 122
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	43 498	6 751
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	705	1 335
Övriga finansiella intäkter	0	2 946
	45 488	13 155
Not 11 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	5 759 597	5 387 632
Övriga räntekostnader	1 368	193
	5 760 965	5 387 825

2011-12-31 2010-12-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	193 389 154	193 389 154
Mark	7 196 000	7 196 000
Standardförbättringar	1 038 744	1 038 744
Markanläggning	207 018	207 018

Summa anskaffningsvärden

201 830 916 201 830 916

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-29 368 977	-28 296 792
Standardförbättringar	- 176 141	- 152 840
Markanläggningar	- 72 457	- 62 106
	-29 617 575	-28 511 738

Årets avskrivning byggnader

-1 093 629 -1 072 185

Årets avskrivning standardförbättringar

- 23 301 - 23 301

Årets avskrivning markanläggningar

- 10 351 - 10 351

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-30 744 856 -29 617 575

Restvärde enligt plan vid årets slut

171 086 060 172 213 341

Varav

Byggnader	162 926 548	164 020 177
Mark	7 196 000	7 196 000
Standardförbättringar	839 302	862 603
Markanläggningar	124 210	134 561

Taxeringsvärden

bostäder

125 871 000 125 871 000

lokaler

3 877 000 3 877 000

Totalt taxeringsvärde

129 748 000 129 748 000

varav byggnader

98 894 000 98 894 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner	242 671	242 671
Inventarier och verktyg	1 480 370	1 480 370
Installationer	1 083 609	1 083 609

Summa anskaffningsvärden

2 806 650 2 806 650

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 242 671	- 242 671
Inventarier och verktyg	- 787 489	- 685 253
Installationer	- 559 741	- 472 999

-1 589 901 -1 400 923

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 100 818	- 102 236
Installationer	- 50 624	- 86 742

- 151 442 - 188 978

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 741 343 -1 589 901

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 065 307 1 216 749

Varav

Inventarier och verktyg	592 063	692 881
Installationer	473 244	523 868

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Fläktinstallation

1 083 624 0
1 083 624 0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	0	2 149
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 477	34 222
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	510	344
Periodiserade kostnader leverantörsfakturor	39 256	4 049
Upplupna ränteintäkter	11 242	950
Förutbetalda försäkringspremier	185 429	173 566
	271 914	215 280

2011-12-31 2010-12-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 000 000 1 900 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 000 000	2,85	2012-01-20

Not 17 Värdepapper

SEB Penningmarknadsfond	340 405	340 405
	340 405	340 405

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	29 335 986	3 502 484	110 823	1 387 078
Disposition enl årsstämmobeslut			1 387 078	-1 387 078
Avsättning till underhållsfond		530 000	- 530 000	
Uttag ur underhållsfond		- 462 394	462 394	
Årets resultat				937 932
Vid årets slut	29 335 986	3 570 090	1 430 295	937 932

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	139 468 270	140 680 160
Avgår nästa års amortering	-1 188 153	-1 182 057
Skuld vid årets slut	138 280 117	139 498 103

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,11%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,01	2013-04-30	24 754 904		249 420	24 505 484
STADSHYPOTEK	4,54	2014-01-30	29 400 000		300 000	29 100 000
STADSHYPOTEK	4,78	2019-01-30	19 633 326		200 004	19 433 322
SWEDBANK	4,44	2015-01-23	16 594 536		168 472	16 426 064
SWEDBANK	4,30	2016-09-26	50 297 394		371 342	50 003 400
			140 680 160		1 289 238	139 468 270

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

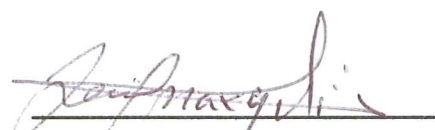
Övriga skulder till kunder	40 388	23 253
Redovisningskonto för moms	9 558	750
Skuld sociala avgifter och skatter	43 899	4 078
Avräkning påminnelseavgifter	50	3 000
Övriga kortfristiga låneskulder	275	0
	94 169	31 081

2011-12-31 2010-12-31

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	12 434	0
Upplupna räntekostnader	638 220	559 720
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	133 160	3 082
Upplupna elkostnader	43 091	57 841
Upplupna värmekostnader	215 629	361 837
Upplupna revisionsarvoden	16 000	17 257
Upplupna styrelsearvoden	55 000	54 211
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 160	8 225
Förutbetalda hyror och avgifter	1 305 578	1 268 223
	<u>2 429 272</u>	<u>2 330 396</u>

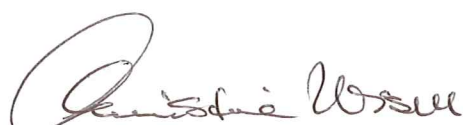
Uppsala 2012-03-04

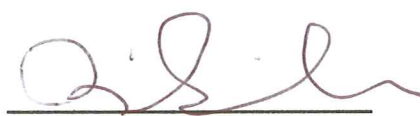

Jamil Maxqvist


Therese Carlsson

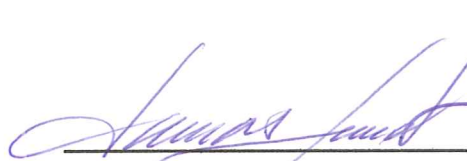

Anowar Hossain

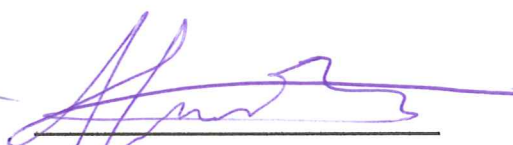

Birgitta Björk


Christine Wisell


Maria Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 -2012


Tomas Jonasson
Godkänd Revisor
BOREV Revisionsbyrå AB


Dimitrios Boukaras
Föreningsrevisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stenröset i Uppsala org.nr. 716422-3526

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stenröset i Uppsala för år 2011

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2012.04.24



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Jag Dimitrios Boukaras är av Brf Stenröset i Uppsala vald lekmannarevisor.
För räkenskapsåret 2011 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.
Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat.
Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala 2012-04-26



Dimitrios Boukaras



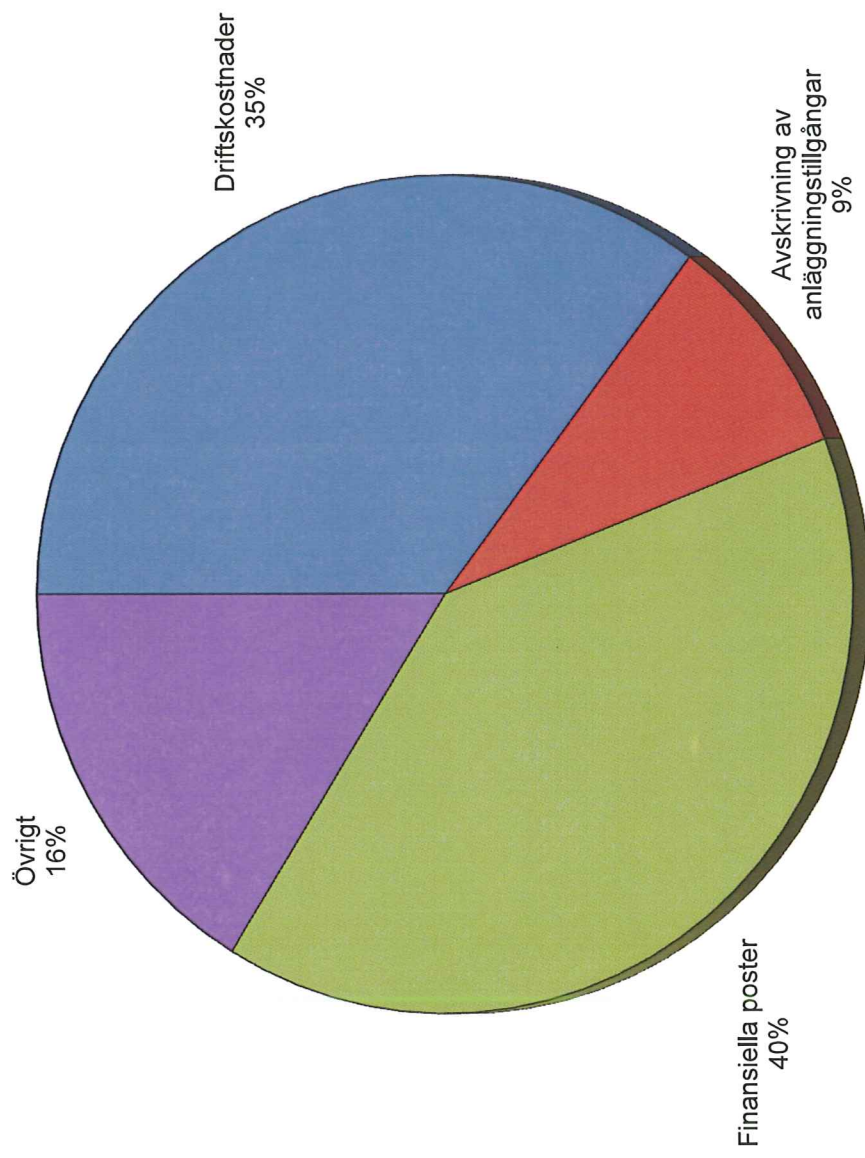
Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Stenröset i Uppsala
i samarbete med Riksbyggen.

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

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning

