

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smulgubben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BERTHÅGA 32:1	1997	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

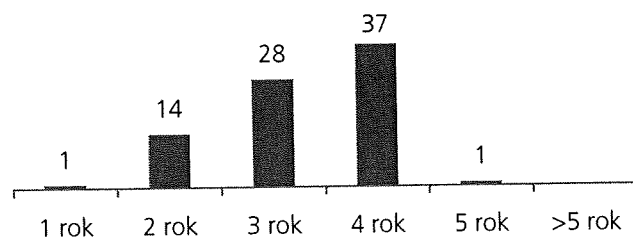
Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus och 24 småhus.
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8563 kvadratmeter, varav 8086 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 477 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt och 29 garage.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 83 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Agne Renaldol Elvström	Ledamot
Britt Eva Monica Ahlinder	Ledamot
Ingrid Linnea Mellin	Ledamot
Lennart Harry Elias Andersson	Ledamot
Mahmoud Mashouri	Ledamot
Svante Volmar Wilhelm Grip	Ledamot

Anders Kjell-Ove Eriksson	Suppleant
Marie Therese Lindberg	Suppleant

Revisor

Marianne Fredriksson Stohr	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
----------------------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Kathrin Bengtsson
Charlotte Tillenius

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2009-05-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har styrelsen arbetat med att förbättra driftsekonomin. Ett antal avtal har rensats bort genom ändrade rutiner. Allmänna medlemsmöten har hållits där vi gått igenom föreningens ekonomi och hur vi ska möta framtiden helst utan att öka boendekostnaderna. En idé om att fördela föreningens banklån i form av andelar bland medlemmarna har skrinlagts. En välskött förening med bra ekonomi har lättare för att placera fördelaktiga och smarta banklån än vad individuella lån kan ge.

Ett restaurationsprojekt där evakueringsluften omvandlas till 55 gradigt varmvatten ger i dag full täckning av varmvatten i punkthusen. Vi kommer att fortsätta med den framgångsrika energiåtervinningen som också kan förbättra vår ekonomi. När ränteläget på våra lån försämrats ska vi kunna kompensera med lägre driftskostnader.

Sophanteringen har effektiviserats. Kostnaderna härför är nu nere i en tredjedel mot tidigare och följer EU-standard.

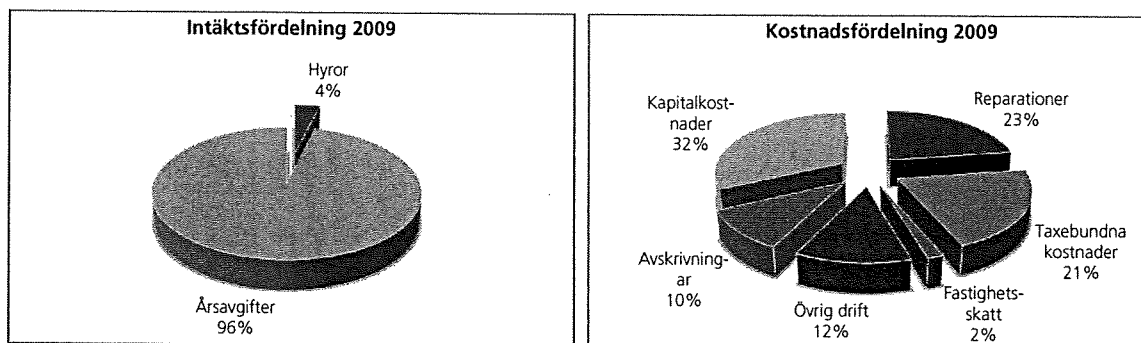
För att nedbringa servicekostnader i form av akututryckningar har planlagda insatser inom VVS utförts där förening och den enskilde lägenhetsägaren delat på insatser av olika slag.

Under året har bildats en trädgårdssektion där det nu går att låna diverse redskap, bland annat en släpkärra med dragkrok för bil för frakt av saker till återvinning.

Vi är aktiva i Stenhagens samrådsgrupp som är referensorgan för olika myndigheter. Vår bästa investering och vision är att skapa ett bättre och rättvisare rykte om Stenhagen, det ska bli ett område där alla drömmer om att få bo.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	501 kr
Årsavgifter	744 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	176 kr
Taxebundna kostnader	165 kr
Fastighetsskatt	13 kr
Övrig drift	94 kr
Avskrivningar	82 kr
Kapitalkostnader	251 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8086 kvm bostäder och 477 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	744	744	744	744
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 258	7 297	7 346	7 435
Elkostnad/kvm totalyta	41	41	46	36
Värmekostnad/kvm totalyta	74	75	73	75
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	30	36	23

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-361 807
balanserad vinst före reservering av yttre fond	287 374
summa fritt eget kapital	-74 433

Styrelsen föreslår att meden disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 279
att i ny räkning överförs	-263 712

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 252 614	6 259 128
Övriga rörelseintäkter		62 355	970
		6 314 969	6 260 098
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-327 062	-337 553
Reparationer		-472 257	-315 173
Periodiskt underhåll		-1 037 275	-128 000
Taxebundna kostnader		-1 411 101	-1 447 646
Övriga driftskostnader		-169 862	-165 587
Fastighetskatt		-113 962	-108 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-193 792	-207 783
Personalkostnader		-112 906	-130 439
Avskrivningar		-698 328	-698 328
		-4 536 545	-3 538 638
RÖRELSERESULTAT		1 778 424	2 721 460
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 286	23 970
Räntekostnader		-2 151 517	-2 602 702
		-2 140 231	-2 578 732
ÅRETS RESULTAT		-361 807	142 728

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 59 664 566	60 358 915
Maskiner och inventarier	Not 4 7 960	11 940
	<u>59 672 526</u>	<u>60 370 855</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 676 026	60 374 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	20 434	100
Skattefordringar	122 934	11 300
Övriga fordringar	24 931	9 404
Förutbetalda kostnader	Not 5 156 555	122 930
	<u>324 854</u>	<u>143 734</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 799 349	2 008 797
	<u>1 799 349</u>	<u>2 008 797</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 124 203	2 152 531
SUMMA TILLGÅNGAR	61 800 229	62 526 886

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		72 134	72 134
Upplåtelseavgifter		679 332	679 332
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 294 670	1 233 391
		2 046 136	1 984 857
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		287 374	205 925
Årets resultat		-361 807	142 728
		-74 433	348 653
SUMMA EGET KAPITAL		1 971 703	2 333 510
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	58 371 550	58 682 050
		58 371 550	58 682 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	319 000	319 000
Leverantörsskulder		192 865	231 536
Skatteskulder		0	10 636
Övriga kortfristiga skulder		1 179	9 707
Upplupna kostnader	Not 9	460 959	509 666
Förutbetalda avgifter och hyror		482 974	430 781
		1 456 977	1 511 326
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		61 800 229	62 526 886
BALANSRÄKNING			
		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	87 590 000	87 590 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,10%	1,10%
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 013 632	6 013 632
Hysesintäkter	238 982	245 496
	6 252 614	6 259 128

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	156 193	181 441
Fastighetskötsel enl beställn	21 255	35 033
Fastighetskötsel gård beställ	0	5 066
Snöröjning/sandning	1 425	1 969
Städning entreprenad	53 481	49 776
Städning enligt beställning	34 027	0
Hissbesiktning	6 851	6 424
Myndighetstillsyn	0	42 375
Gård	27 130	1 053
Serviceavtal	5 664	419
Förbrukningsmateriel	17 319	13 254
Teleport/hissanläggning	650	0
Fordon	3 068	743
	327 062	337 553

Reparationer	2009	2008
Fastighet förbättringar	1 536	11 853
Brf Lägenheter	5 956	560
Tvättstuga	23 974	53 417
Sophantering/återvinning	48 720	2 250
Entré/trapphus	3 905	732
Lås	16 585	8 121
VVS	19 383	26 044
Värmeanläggning/undercentral	93 619	54 486
Undercentral	0	28 904
Värmepump/kylanläggning	0	15 722
Ventilation	71 229	12 253
Elinstallationer	10 458	31 161
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 352	0
Hiss	1 688	19 853
Fasad	0	6 291
Fönster	4 482	0
Mark/gård/utemiljö	86 568	29 880
Gård	0	4 147
Trädgård	0	6 930
Garage/parkering	3 548	1 018
Skador/klotter/skadegörelse	1 300	0
Vattenskada	69 451	0
Övrigt	5 503	1 551
	472 257	315 173
Periodiskt underhåll		
Byggnad	62 500	27 500
Entré/trapphus	0	100 500
VVS	66 556	0
Värmeanläggning	485 719	0
Ventilation	231 250	0
Fönster	191 250	0
	1 037 275	128 000
Taxebundna kostnader		
El	352 177	350 401
Värme	635 466	638 078
Vatten	259 407	255 954
Sophämtning/renhållning	164 051	198 191
Grovsopor	0	5 022
	1 411 101	1 447 646
Övriga driftskostnader		
Försäkring	78 350	79 163
Kabel-TV	91 512	86 424
	169 862	165 587
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 962	108 130

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	7 492	10 717
Telefon	0	123
Juridiska åtgärder	1 250	0
Revisionsarvode extern revisor	25 875	25 625
Föreningskostnader	896	206
Styrelseomkostnader	0	5 181
Fritids och Trivselkostnader	4 930	0
Förvaltningsarvode	120 141	102 654
Arvode SBC övrigt	0	4 606
Vicevärd entreprenad	0	23 284
Juridik	0	4 000
Förvaltningsarvoden övriga	5 875	0
Administration	14 553	8 456
Korttidsinventarier	0	13 682
Övriga förvaltningskostnader	0	619
Konsultarvode	6 400	2 350
Föreningsavgifter	0	400
Medlemsavgift SBC ek för	5 880	5 880
Övriga driftskostnader	500	0
	193 792	207 783

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en tillfälligt anställd föregående år.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	92 100	88 950
Löner och arvoden	7 800	21 300
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 643	1 058
Sociala kostnader	11 363	19 131
	112 906	130 439

Avskrivningar

Byggnad	649 842	649 842
Förbättringar	44 507	44 507
Inventarier	3 980	3 980
	698 328	698 328

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 536 545 **3 538 638**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	63 665 687	63 665 687
Utgående anskaffningsvärde	63 665 687	63 665 687

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 306 772	-2 612 424
Årets avskrivningar enligt plan	-694 348	-694 348
Utgående avskrivning enligt plan	-4 001 121	-3 306 772

Planenligt restvärde vid årets slut

59 664 566 **60 358 915**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

4 038 300 4 038 300

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 607 000	50 607 000
Taxeringsvärde mark	12 486 000	12 486 000
	63 093 000	63 093 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	1 093 000	1 093 000
	63 093 000	63 093 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	76 763	76 763
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	76 763	76 763

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-64 823	-60 843
Årets avskrivningar enligt plan	-3 980	-3 980
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68 803	-64 823

Redovisat restvärde vid årets slut

7 960	11 940
--------------	---------------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Kabel-TV	22 878	22 878
Fastighetsförsäkring	69 620	64 427
Holktis Bygg o Fastighetsservice	35 625	35 625
Förvaltningskostnad. kv 1 2010	27 752	0
Telefon	680	0
	156 555	122 930

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	72 134	0	0	72 134
Upplåtelseavgifter	679 332	0	0	679 332
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 294 670	0	61 279	1 233 391
Summa bundet eget kapital	2 046 136	0	61 279	1 984 857
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	287 374	-61 279	142 728	205 925
Årets resultat	-361 807	-361 807	-142 728	142 728
Summa ansamlad förlust	-74 433	-423 086	0	348 653
Summa eget kapital	1 971 703	-423 086	61 279	2 333 510

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 233 391	1 044 112
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	189 279	189 279
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-128 000	0
Vid årets slut	1 294 670	1 233 391

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek Uppsala	1,540 %	16 430 925	16 430 925	Rörligt lån
Stadshypotek Uppsala	4,070 %	14 192 250	14 341 250	2010-01-30
Handelsbanken Hypotek	3,210 %	12 200 000	12 200 000	2011-12-30
Stadshypotek Uppsala	4,820 %	15 867 375	16 028 875	2013-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		58 690 550	59 001 050	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-319 000	-319 000	
		58 371 550	58 682 050	

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	37 226	31 675
Värme	60 658	66 664
Sophämtning	8 195	6 184
Extern revisor	26 000	26 000
Arvoden	63 500	58 000
Sociala avgifter	20 580	18 000
Ränta	244 800	298 890
Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 200
Uppl kostn Upplands Boservice (sandlåda)	0	1 053
	460 959	509 666

UPPSALA den 8/4 2010

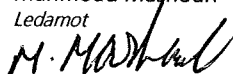
Britt Eva Monica Ahlinder
Ledamot



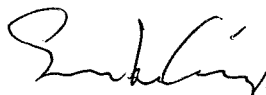
Agne Renaldol Elvström
Ledamot



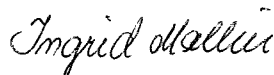
Mahmoud Mashouri *
Ledamot



Lennart Harry Elias Andersson
Ledamot



Svante Volmar Wilhelm Grip
Ledamot




Ingrid Linnea Mellin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2010



Marianne Fredriksson Storr
Extern revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Smulgubben

Org nr 769602-0515

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Smulgubben för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

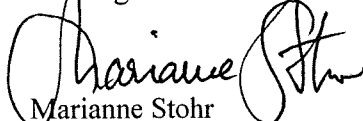
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. 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 redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala den 13 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Marianne Stohr

Auktoriserad revisor

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



✂

FULLMÅKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min

namnteckning _____

Förening _____ lägenhet nr _____

