

Brf Tonsättaren

716401-2945

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008-07-01 - 2009-06-30

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-05-23.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Valsätra 63:1 bebyggdes 1983-84 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 95 st lägenheter och 36 st 2-vånings radhus, totalt 131 st lägenheter. Dessutom finns 79 st garage, 23 st p-platser med el och 36 utan.

Lägenhetsfördelning:

35	st 2 rum och kök		
35	st 3 rum och kök		
29	st 4 rum och kök		
32	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 11 497,9 m ²	Total yta: 12 239,9 m ²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-11-10 bestått av:

Ordinarie	Kent Lindberg	Ordf.
	Gun Johansson-Öhrnell	Sekr.
	Anders Sokolowski	vice ordf.
	Sven Malmström	
	Lars Nicander	

Suppleanter	Ingela Kristiansen
	Ann-Britt Heinemann
	Margareta Wannstedt Magnusson
	Ulf Lindberg

Revisorer

Ordinarie	Staffan Wahnäs	KPMG
Suppleant	Per Hammar	KPMG

Valberedning	Karin Wälivaara-Ramstedt	Sammanställande
	Hans Melander	
	Abraham Simeonidis	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 11 (13) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (3) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 187 (185) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 (13) st protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Arthur Eriksson.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.

Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Thomas Ståhl samt vikarierande Carl-Ivar Lindqvist.

Trappstädningen av Fejax AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt föreningens stadgar är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 850 000 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

På grund av ändrade regler från tax 2009 deklarerar fastighetsskatt/avgift per kalenderår och inte som tidigare bokslutsår. Detta innebär att föreningar med brutet räkenskapsår som en engångsföreteelse, fick betala för 18 månader. Den som vid kalenderårets ingång äger fastigheten är betalningsskyldig för avgiften/skatten hela året. Enligt Bokföringsnämnden rekommendationer skall någon periodisering i redovisningen ej ske, vilket innebär att kostnaden för fastighetsskatt/ avgift t o m 2009-12-31 belastar detta räkenskapsår.

Fastigheten har åsatts värdeår 1984. Fastigheten är beskattad med hel skatt/avgift.

För inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunal fastighetsavgift för småhus 2009 är 6.362 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärde.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 % för räkenskapsår som påbörjats före den 1 januari 2009. Räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare beskattas med 26,3%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 28 889 173 (28 929 414) kronor.

Renoveringar

Garagedörrarna är förstärkta och säkrade 1997

Plåtdetaljer på fönster byttes 1998-1999 och 1999-2000

Byte av vattenkulvert och delvis byte av ventilationsaggregat 2001-2002
Underhåll av va/sanitet och värme 2003-2004
Underhåll av ventilation 2003-2004
Byte av reglersystem av två hissar 2004-2005
Byte av reglersystem fläktar 2005-2006
Takomläggning punkthus samt förråd 2005-2006
Målningsarbeten fönster och dörrar 2006-2007
Målningsarbeten 2007-2008
Montering av säkerhetsanordning på tak 2007-2008
Rengöring av tak 2007-2008
Reparation av garagetak, förrådsväggar och fönster 2008-2009
Målningsarbeten 2008-2009
Rengöring av ventilationskanaler 2008-2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 18 077 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 345 873 kronor som har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Nya vicevärdar Lars Nicander och Sven Malmström.

Målning av vindskivor.

Årsavgifter

Föreningen har under året inte höjt årsavgifterna. Någon höjning är för närvarande inte aktuell.

Genomsnittlig avgift per 2009-07-01 uppgår till 624 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet (2009= 1 070) kronor.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2008/2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005
Nettoomsättning	7 330 623	7 303 958	7 300 257	7 310 145	7 308 877
Resultat efter finansnetto	853 450	825 361	1 238 480	201 478	697 786
Saldo yttre reparationsfond	5 441 548	4 591 548	3 988 548	2 788 548	3 269 881
Lån per kvm yta	3 450	3 586	3 717	4 027	4 076
Årsavgift kronor/kvm	624	624	624	624	624

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	- 513 110
årets resultat	853 450
	340 340
disponeras så att	
i ny räkning överföres	340 340

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

Resultaträkning	Not	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
Föreningens intäkter	1	7 330 623	7 303 958
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-582 799	-860 841
Driftskostnader	3	-2 960 604	-2 442 981
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-153 542	-135 349
Personalkostnader	5	-426 652	-432 876
Avskrivningar	6	-612 950	-622 950
Resultat före finansiella poster		2 594 076	2 808 961
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	42 806	73 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 783 432	-2 057 384
Resultat efter finansiella poster		853 450	825 361
Årets resultat		853 450	825 361

Balansräkning

	Not	2009-06-30	2008-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	35 470 096	36 070 096
Mark		13 306 000	13 306 000
Maskiner och inventarier	10	33 050	46 000
		48 809 146	49 422 096
Summa anläggningstillgångar		48 809 146	49 422 096
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		-78	103
Kundfordringar		30 063	0
Övriga fordringar	11	2 590	107 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	72 951	96 557
		105 526	204 059
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 122 762	1 095 496
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		1 291 083	1 290 980
		2 413 845	2 386 476
Summa omsättningstillgångar		2 519 371	2 590 535
Summa tillgångar		51 328 517	52 012 631
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 297 502	1 297 502
Yttre reparationsfond		5 441 548	4 591 548
Summa bundet eget kapital		6 739 050	5 889 050
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-513 110	-488 471
Årets resultat		853 450	825 361
Summa fritt eget kapital		340 340	336 890
Summa eget kapital		7 079 390	6 225 940
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	41 631 096	43 291 096

Balansräkning

	Not	2009-06-30	2008-06-30
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 283	111 406
Skatteskulder		111 877	0
Övriga skulder	15	1 477 574	1 465 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 005 297	918 356
Summa kortfristiga skulder		2 618 031	2 495 595
Summa eget kapital och skulder		51 328 517	52 012 631
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		55 033 000	55 033 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars 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 nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Enligt amortering av fastighetslånen
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-06-30	2008-06-30
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	192 072	192 072
Hysesintäkter p-platser	85 312	85 601
Hysesbortfall ./.	-11 079	-8 492
Årsavgifter bostäder	7 174 968	7 174 968
Övriga ersättningar/intäkter	25 650	609
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 000	4 500
Avs inre rep fond	-145 300	-145 300
	7 330 623	7 303 958
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	18 077	6 460
Rep va/sanitet/värme/ventilation/el/hissar	96 051	130 222
Rep markytor/planteringar/lekutrustning/garage/p-platser	55 929	32 689
Rep markytor	0	8 077
Rep lås och larm	3 460	2 117
Rep hissar	45 918	42 468
Rep gemens utrymmen	1 534	0
Hissbesiktning	3 756	0
Reparationer och underhåll enl underh.pl	345 873	638 808
Serviceavtal	12 201	0
	582 799	860 841
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	85 851	82 752
Sotning	24 625	0
Yttre renhållning och snöröjning	2 246	27 362
Fastighetsel	361 474	336 952
Uppvärmning	1 046 931	938 530
Vatten	325 424	303 615
Sophämtning	180 721	173 446
Fastighetsförsäkringar	113 689	107 983
Självrisk/rep. försäkringsskador	60 874	0
Kabel-TV	120 366	113 272
Fastighetsskatt	506 462	293 495
Övriga driftskostnader	82 192	65 574
Energideklaration	49 750	0
	2 960 605	2 442 981

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	34 190	22 302
Revisionsarvode	20 625	19 750
Förvaltningsarvode	89 664	86 768
Övriga externa tjänster	9 062	6 528
	153 541	135 348

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	60 500	57 500
Löner	238 318	238 899
Kostnadsersättningar	3 942	3 895
Sociala avgifter	74 075	84 425
Uttagsskatt	49 817	48 157
	426 652	432 876

Föreningen har under året haft en halvtidsanställd fastighetsskötare.

6 Avskrivningar

Byggnad enligt amortering	600 000	610 000
Maskiner	10 050	10 050
Inventarier/verktyg	2 900	2 900
	612 950	622 950

I avskrivning byggnad ingår 10 000 avseende 88-06-30 löst lån som skrivs av på 20 år. Färdigavsk 07/08.
Avskrivning maskiner avser 3 st manglar 50 250 kr som skrivs av på 5 år. År 2 av 5.
Avskrivning inventarier avser brandskåp 14 500 kr som skrivs av på 5 år. År 3 av 5.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	-40 241	-72 757
Överskatteränta ej skattepliktig	-2 565	0
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktigt	0	-1 027
	-42 806	-73 784

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 783 362	2 057 184
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	70	0
Övr fin kostn ej avd	0	200
	1 783 432	2 057 384

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	44 112 273	44 112 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 112 273	44 112 273

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-8 042 177	-7 432 177
Årets avskrivningar enligt plan	-600 000	-610 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 642 177	-8 042 177

Utgående bokfört värde 35 470 096 36 070 096

Taxeringsvärden byggnader	51 575 000	49 123 000
Taxeringsvärden mark	19 565 000	15 209 000
	71 140 000	64 332 000

Nytt atxeringsvärde för småhusen 2009.

10 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	64 750	14 500
Nyanskaffning	0	50 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	64 750	64 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-18 750	-5 800
Årets avskrivningar enligt plan	-12 950	-12 950
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 700	-18 750

Utgående bokfört värde 33 050 46 000

Inköp brandskåp 14 500. Avskrivn 2 900 kr/år. År 4/5.
Installation av 3 manglar 50 250 kr. Avskrivn 10 050 kr/år. År 2/5.

11 Övriga fordringar

Skattefordran	0	106 974
Avräkn skattekonto	2 590	25
Övr kortfrist fordr	0	400
	2 590	107 399

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna inkomsträntor	5 343	35 535
Förutbetald kabel-tv	30 718	29 008
Övriga interimfordr	36 891	32 014
	72 952	96 557

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 297 502	4 591 548	-488 470	825 361
Årets reservering		850 000	-850 000	
Disposition av föregående års resultat			825 361	-825 361
Årets resultat				853 450
Belopp vid årets utgång	1 297 502	5 441 548	-513 109	853 450

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 4,74% - 2013-02-25	15 330 596	15 580 596
Spintab - 4,15% - 2009-06-18	0	14 938 000
Swedbank - 4,75% - rörligt	0	7 060 000
Swedbank - 3,11% - 2010-06-10	6 062 500	6 312 500
Swedbank - 1,78% - 3 mån	7 838 000	0
Swedbank - 4,42% - 2014-04-25	7 000 000	0
Swedbank - 2,02% - 3 mån	6 000 000	0
Avgår kortfristig del ./.	-600 000	-600 000
	41 631 096	43 291 096

15 Övriga skulder

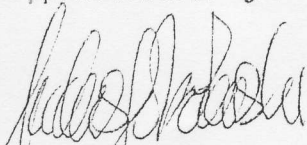
Kortfristig del av fastighetslån	600 000	600 000
Källskatt	17 010	0
Uttagsskatt	97 495	98 018
Avräkning Autogiro	301	242
Inre reparationsfond	762 768	767 573
	1 477 574	1 465 833

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 145 300 (145 300) kronor och uttag har skett med 295 405 (161 727) kronor.

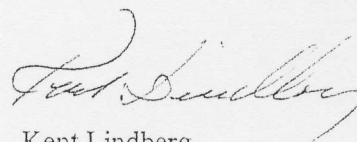
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	17 094	2 328
Upplupna utgiftsräntor	186 546	259 757
Förutbetalda hyror och avgifter	520 406	476 284
Beräknat arvode för revision	20 000	19 000
Upplupna va-avgifter	27 295	0
Upplupen uppvärmning	153 547	62 653
Upplupna elavgifter	16 975	41 398
Upplupen renhållning	5 229	5 625
Upplupna reparationer/underhåll	50 704	26 118
Upplupna övriga kostnader	7 501	25 192
	1 005 297	918 355

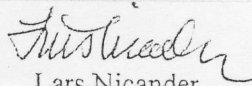
Uppsala den 2009-09-03



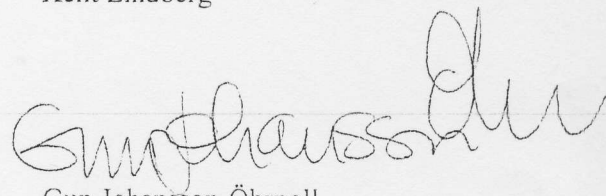
Anders Sokolowski



Kent Lindberg



Lars Nicander



Gun Johansson-Öhrnell



Sven Malmström



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tonsättaren

Org nr 716401-2945

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tonsättaren för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Uppsala den 26 oktober 2009

Staffan Wahnäs

Auktoriserad revisor