

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östertull

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 1950-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 1999-08-20 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SALA BACKE 7:1	1951	Uppsala
SALA BACKE 8:1	1951	Uppsala
SALA BACKE 8:2	1951	Uppsala

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1951 och består av 16 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1951.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 23547 kvadratmeter, varav 21001 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, 1707 kvadratmeter utgör lokalyta och 839 kvadratmeter utför garageyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 324 lägenheter med bostadsrätt och 40 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
56	137	97	28	6	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Hobbyrum finns likväl som bordtennisbord.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1997 och sträcker sig fram till 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Fasad	1989	Tilläggs isolering av fasaden har genomförts.
Omläggning av tak	1994 - 1995	Delvis.
Byte av ytterfönster	1997 - 1997	Ytterkarmar i aluminium
Tvättstugor renoverade	1998 - 1999	Byte av maskiner och ytskikt.
Kulvert byten	2000 - 2001	In justering av värmeflöde.
Tätning röckanaler	2001 - 2002	Röckanaler till öppna spisar tätades av föreningen. Framtida kostnader kommer att debiteras de boende med röckanaler.
Rörstambyte	2003 - 2004	Bad/WC och kök.
Elstambyte	2003 - 2004	Hela fastigheten.
Eget Bredbandsnät	2003 - 2004	Eget fastighetsnät byggdes i samband med stamrenoveringen.
Renovering av trapphusen	2003 - 2005	Säkerhetsdörrar, ljudisolering, portkod, brevfack vid entrén
Kollektivt el avtal	2004	Elen leveras via föreningen och debiteras via årsavgiften
Renovering lekplatser och gårdsmiljö	2004 - 2005	
uppgrädering ComHems Kabel-TV nät	2005 - 2006	
OVK-besiktning	2005 - 2006	
renovering yttre källartrappor	2005 - 2006	
Översyn gårdsmiljö	2007 - 2009	pågår
Balkongrenovering, omfärgning av hus	2008	kommer rulla under flera år

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av:

- Teknisk förvaltning - Reflex fastighetsförvaltning

Föreningen har 10 Mbit per lägenhet, ingår i månadsavgiften. Uppkoppling via avtal med Uppsala stadsnät.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 324 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 41 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sölve Hansson	Ledamot
Jonas Svensson	Ledamot
Jan-Erik Ekman	Ledamot
Björn Wetterbom	Ledamot
Per Preinitz	Suppleant
Per Sandberg	Suppleant
Vivi-Anne Almgren	Suppleant
Jan Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Staffan Wahnäs
Per Hammar

KPMG
KPMG

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Valberedning

Paulina Rodriguez
Pär-Ola Borgestig

sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2008-04-17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av Pizzeria-lokalen påbörjades.

Fasad och balkongrenovering på Salabacksgatan 3 och 11.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Fortsatta fasad och balkongrenoveringar, nästa etapp är Salabacksgatan 5-9.

Renovering av kallgaragen med nya portar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna förändrades inte under året. Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna med 3% per 090101.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	590	591	577	554
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 148	3 240	3 345	3 209
Elkostnad/kvm totalyta	52	51	54	56
Värmekostnad/kvm totalyta	104	101	106	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	24	20	18

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-2 217 110:43

balanserad vinst

122 052:64

-2 095 057:79

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

extra reservering till yttre underhåll

-700 000:00

av fond för yttre underhåll ianspråkats

2 919 268:00

att i ny räkning överförs

124 210:21

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	13 537 732	13 469 826
Övriga rörelseintäkter		1 096 732	1 371 898
		14 634 464	14 841 724
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 574 613	-1 603 501
Reparationer		-1 376 576	-1 137 334
Periodiskt underhåll		-2 919 268	0
Taxebundna kostnader		-4 517 975	-4 602 471
Övriga driftskostnader		-484 417	-522 612
Fastighetsskatt		-417 540	-536 740
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-689 183	-472 709
Personalkostnader		-158 940	-105 901
Avskrivningar		-1 585 335	-1 585 331
		-13 723 847	-10 566 598
RÖRELSERESULTAT		910 617	4 275 126
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		96 611	68 334
Räntekostnader		-3 394 739	-3 095 373
Räntebidrag		197 449	299 785
		-3 100 679	-2 727 254
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 190 062	1 547 872
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-27 048	-18 678
		-27 048	-18 678
ÅRETS RESULTAT		-2 217 110	1 529 194

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 65 514 429	67 093 064
Maskiner och inventarier	Not 4 13 402	20 101
	65 527 831	67 113 165
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	65 527 831	67 113 165
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	65 989	76 865
Övriga fordringar	86 284	6 017
Förutbetalda kostnader	Not 5 210 085	173 028
Upplupna räntebidrag	34 190	43 332
	396 548	299 242
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar	630 000	630 000
	630 000	630 000
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 380 038	1 079 300
SBC klientmedel i SHB	3 332 357	5 191 352
	4 712 396	6 270 653
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 738 944	7 199 895
SUMMA TILLGÅNGAR	71 266 775	74 313 060

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		564 000	564 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 100 000	1 600 000
		<u>3 664 000</u>	<u>2 164 000</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		122 053	92 859
Årets resultat		-2 217 110	1 529 194
		<u>-2 095 058</u>	<u>1 622 053</u>
SUMMA EGET KAPITAL		1 568 942	3 786 053
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	64 159 436	66 105 388
		<u>64 159 436</u>	<u>66 105 388</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 945 952	1 945 952
Leverantörsskulder		1 212 962	661 091
Skatteskulder		24 086	14 678
Övriga kortfristiga skulder		227	0
Upplupna kostnader	Not 10	1 126 252	693 138
Förutbetalda avgifter och hyror		1 228 917	1 106 760
		<u>5 538 396</u>	<u>4 421 619</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		71 266 775	74 313 060
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	71 214 000	71 214 000
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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,06%	1,06%
Stambyte	2,5%	2,5%
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	5%	5%

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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	12 400 140	12 402 988
Hysesintäkter	1 137 592	1 066 838
	13 537 732	13 469 826
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	951 134	985 298
Fastighetsskötsel enl. beställning	47 936	28 848
Snöröjning/sandning	26 896	4 763
Städning entreprenad	237 779	251 136
Städning enligt beställning	62 470	2 674
Sotning	0	6 650
Gård	209 585	172 006
Serviceavtal	6 244	80 017
Förbrukningsmateriel	29 986	34 974
Brandskydd	0	37 135
Fordon	2 583	0
	1 574 613	1 603 501

	2008	2007
Reparationer		
Fastighet förbättringar	15 755	0
Brf Lägenheter	3 091	16 577
Lokaler	625 965	0
Gemensamma utrymmen	12 907	10 116
Tvättstuga	55 320	20 428
Sophantering/återvinning	1 086	9 466
Källare	1 799	242 718
Entré/trapphus	1 500	1 276
Portar	41 455	27 289
Lås	39 083	9 252
VVS	39 207	192 929
Värmeanläggning/undercentral	6 474	0
Ventilation	285 391	19 670
Elinstallationer	157 847	20 241
Bredband	3 281	0
Tak	3 996	20 000
Fasad	4 187	0
Fönster	18 419	8 222
Balkonger/altaner	12 221	6 638
Gård	22 949	234 022
Garage/parkering	14 154	4 661
Konsult	2 100	275 326
Skador/klotter/skadegörelse	5 590	6 370
Vattenskada	2 800	0
Övrigt	0	12 133
	1 376 576	1 137 334
Periodiskt underhåll		
Huskropp utvändigt	2 919 268	0
	2 919 268	0
Taxebundna kostnader		
El	1 229 453	1 191 807
Värme	2 443 947	2 387 275
Vatten	493 334	554 031
Sophämtning/renhållning	289 363	281 480
Grovsopor	54 976	181 340
Renhållning	0	3 438
Klottersanering	6 902	3 100
	4 517 975	4 602 471
Övriga driftskostnader		
Försäkring	99 523	106 964
Kabel-TV	243 294	235 048
Bredband	141 600	180 600
	484 417	522 612
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	417 540	536 740

	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	5 226	7 044
Datakommunikation	580	419
Juridiska åtgärder	59 738	0
Revisionsarvode extern revisor	24 625	22 500
Styrelsemöten	422	415
Styrelseomkostnader	1 046	7 120
Stämma	3 250	3 000
Förvaltningsarvode	195 840	191 160
Arvode SBC övrigt	56 375	27 469
Vicevärd entreprenad	288 479	127 419
Administration	25 590	31 682
Korttidsinventarier	7 049	8 375
Konsultarvode	4 340	23 607
Medlemsavgift SBC ek för	10 110	10 110
Bidrag och gåvor	4 400	12 389
Övriga driftskostnader	2 113	0
	689 183	472 709
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	120 000	80 000
Sociala kostnader	38 940	25 901
	158 940	105 901
Avskrivningar		
Byggnad	364 432	364 432
Förbättringar	1 214 204	1 214 204
Inventarier	6 698	6 694
	1 585 335	1 585 331
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	13 723 847	10 566 598
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	83 773 574	83 773 574
Utgående anskaffningsvärde	83 773 574	83 773 574
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-16 680 509	-15 101 873
Årets avskrivningar enligt plan	-1 578 636	-1 578 636
Utgående avskrivning enligt plan	-18 259 145	-16 680 509
Planenligt restvärde vid årets slut	65 514 429	67 093 064
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	425 000	425 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 874 000	99 874 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
	130 874 000	130 874 000

sw

	2008	2007	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	128 000 000	128 000 000	
Lokaler	2 874 000	2 874 000	
	130 874 000	130 874 000	
Not 4			
MASKINER OCH INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	655 063	655 063	
Utgående anskaffningsvärde	655 063	655 063	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början	-634 962	-628 268	
Årets avskrivningar enligt plan	-6 698	-6 694	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-641 660	-634 962	
Redovisat restvärde vid årets slut	13 403	20 101	
Not 5			
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
	2008-12-31	2007-12-31	
Bredband	23 600	11 800	
Kabel-TV	63 630	61 705	
Fastighetsförsäkring	107 485	99 523	
Arvode försäkringsmäklare	15 370	0	
	210 085	173 028	
	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
Not 6	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	630 000	680 542	630 000
Nordea, likviditetsinvest	630 000	680 542	630 000
Not 7			
EGET KAPITAL			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut
			Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	564 000	0	564 000
Fond för yttre underhåll enligt not	3 100 000	0	1 600 000
Summa bundet eget kapital	3 664 000	0	2 164 000
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst	122 053	0	92 859
Årets resultat	-2 217 110	-2 217 110	1 529 194
Summa fritt eget kapital	-2 095 058	-2 217 110	1 622 053
Summa eget kapital	1 568 942	-2 217 110	3 786 053

	2008	2007
Not 8		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 600 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	1 500 000	1 600 000
Vid årets slut	3 100 000	1 600 000

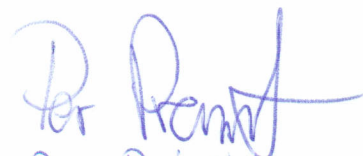
	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Not 9				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Nordea Hypotek	4,910 %	16 540 536	17 027 024	2011-08-17
Nordea Hypotek	5,330 %	16 540 536	17 027 024	2010-09-15
Nordea Hypotek	3,550 %	16 540 536	17 027 024	rörligt
Nordea Hypotek	3,550 %	16 483 780	16 970 268	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		66 105 388	68 051 340	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 945 952	-1 945 952	
		64 159 436	66 105 388	


	2008-12-31	2007-12-31
Not 10		
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	143 154	159 944
Värme	249 952	241 263
Extern revisor	24 000	23 000
Arvoden	30 000	80 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	9 726	25 900
Räntekostnader	116 119	126 827
Bankavgifter	2 984	2 899
Arvode SBC	0	1 219
Underhåll fastighet	60 840	32 086
Sophämtning	16 896	0
Vicevärdskap, bygglidning	25 415	0
Ersättning ombyggnation balkonger	11 662	0
Fasad- och balkong renovering	435 504	0
	1 126 252	693 138

UPPSALA den 26 / 3 2009


Jan-Erik Ekman
Ledamot

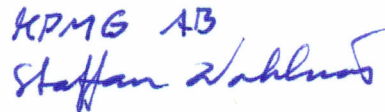

Sölve Hansson
Ledamot


Per Preinitz
Ledamot


Jonas Svensson
Ledamot


Björn Wetterbom
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2009

KPMG AB

Staffan Wahlén
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östertull

Org nr 717600-2827

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Östertull för år 2008. 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.

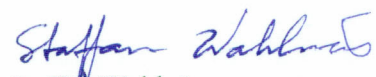
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 21 april 2009

KPMG AB



Staffan Wahnäs

Auktoriserad revisor