

Brf Kurvan
Org nr 717600-3304

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Byggnaderna, som uppfördes under åren 1952-1954, ligger i Uppsala kommun och har beteckningarna Luthagen 6:1 och Luthagen 7:3. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If.

Föreningens byggnader utgörs av 9 bostadshus innehållande 138 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt. Till byggnaderna hör också 55 parkeringsplatser och 53 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Total bostadsyta: 10 996.7 kvm. Total lokalyta: 199 + 199 kvm.

Lägenhetsfördelning:

28 st 2 rum och kök
37 st 3 rum och kök
71 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst två basbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services AB. Den tekniska förvaltningen har under 2010 ombesörjts av Reflex Fastighetsförvaltning som också tog över trappstädningen.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1995-11-06, samt den ekonomiska planen 1955-04-06.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 191 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplättna. Under året har 11 överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning men har under året godkänt 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 2 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Grönbladh	Ordförande
Bo Germundson	V ordförande
Karin Eriksson	Registeransvarig
Anette Grandin	Sekreterare
Per Lydänge	Medlemskontakter.
Nicholas Månsson	Suppleant, webbredaktör
Cecilia Pettersson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Anne Nilsson
Peter Svedlind, sammankallande
Carin Söderhäll

Revisorer

Kirsi Jansson
Jonas Tengborn

Revisorssuppleant

Robert Joachimsson

Väsentliga händelser

Renoveringar:	
Fasadrenovering	1984
Balkongrenovering	1997
Renov. av tak, punkthusen	1999
Stamrenovering inkl all el	2002
Renovering av tak, låghusen	2005
Målning gem källarutrymmen	2005
Byte av portar i garagelängan	2006
Byte av termostater	2007
Återplantering av träd	2008
Fönsterrenovering	2009
Energideklaration	2009
Ventilationskontroll	2009
Reparation av fuktskador i källare	2010

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den tekniska förvaltningen byttes vid årsskiftet till SWEAX Bygg & Fastighetsförvaltning. SWEAX tar även över trappstädningen.

I början av året gjordes en kontroll av rökluckorna i punkthusen, alla med godkänd funktion.

Borgen på lekplatsen inne på gården har renoverats och väntar nu på målning. Lekplatserna utmed järnvägen kommer att renoveras så att de uppfyller EU-krav.

Fönsterrenoveringen är nu klar. Kostnaden för att reparera fuktskador på källare vid Tiundagatan 52 och 56 blev 185 000 kronor. Två parkeringsplatser vid garagelängan har utrustats med uttag för motorvärmare och hyrs nu ut till medlemmar.

Kötiden för ett garage är nu cirka fem år.

Styrelsen arbetar med frågan om eventuellt byta av säkerhetsdörrar och entreportar.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av 1277 kr/ lgh eller 0.4% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Räntebidrag

Föreningen erhåller räntebidrag med 4 % av bidragsunderlaget (18 117 000 kr) multiplicerat med subventionsräntan 5.42 %. Subventionsräntan fastställs för fem år i taget, därvid kan också bidragsunderlaget komma att ändras.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 436 800 kronor.

Flerårsjämförelse

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning	5 794 271	5 719 401	5 727 403	5 701 735
Resultat	kr -637 394	-66 764	379 658	563 461
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 502.0	498.0	493.0	492.5
Lan per kvm bostadsyta	kr 2 619.0	2 676.0	1 995.0	2 066.8
Underhållsfond	1 290 623	1 290 000	1 200 000	700 000
Genomsnittlig skuldränta	% 3.7	4.2	4.4	4.0
Taxeringsvärde	tkr 118 864	85 307	85 307	85 307

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-637 394
Balanserat resultat	456 137
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-181 257</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att överföra till underhållsfond	84 800
att av underhållsfondsanspråkats*	-260 250
att i ny räkning överförs	-5 807
	<u>-181 257</u>

* Avser faktura 5152,5153,5154
Peab underhållsarbete 2010.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2010	2009
Nettoomsättning	2		
Intäkter		5 785 734	5 719 401
Övriga intäkter		8 537	0
Summa nettoomsättning		5 794 271	5 719 401
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-3 383 952	-2 968 890
Fastighetsskatt		-194 866	-192 606
Övriga externa kostnader		-181 057	-186 577
Personalkostnader	4	-268 642	-276 224
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 028 517	-3 624 297
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-1 342 870	-1 116 686
Resultat före finansiella poster		422 884	978 418
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		553	1 683
Räntebidrag		28 552	50 093
Räntekostnader		-1 089 383	-1 096 456
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 060 278	-1 044 680
Resultat efter finansiella poster		-637 394	-66 262
Statlig skatt		0	-502
Årets förlust		<u>-637 394</u>	<u>-66 764</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	30 345 917	31 586 449
Inventarier	5	305 279	364 778
		30 651 196	31 951 227
Övriga långfristiga fordringar	7	110 000	110 000
		110 000	110 000
Summa anläggningstillgångar		30 761 196	32 061 227
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 208
Övriga kortfristiga fordringar		743	88 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	151 425	112 432
		152 168	203 669
Kassa och bank		1 111 909	1 389 673
Summa omsättningstillgångar		1 264 077	1 593 342
Summa tillgångar		32 025 273	33 654 569
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		672 300	672 300
Underhållsfond		1 290 623	1 290 000
		1 962 923	1 962 300

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		456 137	523 524
Årets förlust		-637 394	-66 764
Summa eget kapital		1 781 666	2 419 060
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	10	28 153 721	29 287 585
Summa långfristiga skulder		28 153 721	29 287 585
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		71 294	185 651
Skulder till kreditinstitut	10	642 091	645 676
Skatteskulder		17 678	0
Övriga kortfristiga skulder		87 721	87 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 271 102	1 029 148
Summa kortfristiga skulder		2 089 886	1 947 924
Summa eget kapital och skulder		32 025 273	33 654 569
<u>Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar</u>			
Ansvarsförbindelser		32 723 000 Inga	32 723 000 Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0.5% av anskaffningsvärdet
Renovering och stamrenovering, enligt plan	4.7% respektive 2% av anskaffningsvärdet
Balkongrenovering och renovering 2002	6.65% respektive 3% av anskaffningsvärdet
Betongskåp	2.5% av anskaffningsvärdet
Inventarier	20% av anskaffningsvärdet
Byte portar	5 % av anskaffningsvärdet
Bredband	10% av anskaffningsvärdet

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Föreningens underhållsfond

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

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft en vicevärd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Brf Kurvan
717600-3304

10(17)

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hyror	102 600	101 768
Garage och p-platser	158 550	145 530
Årsavgifter	5 523 984	5 471 204
Övriga intäkter	9 137	899
Summa	<u>5 794 271</u>	<u>5 719 401</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel	318 841	293 362
Städ	106 760	132 762
Snöröjning	-3 835	3 835
Övriga fastighetskostnader	88 515	32 669
Reparationer	177 068	387 818
Reparationer byggnad	185 000	0
Reparationer utomhus	173 308	0
Serviceavtal	7 458	1 860
El	169 149	171 575
Fjärrvärme	1 474 928	1 265 069
Vatten	272 920	253 333
Sophämtning	176 828	193 754
Fastighetsförsäkring	76 620	73 960
Kabel-tv	158 004	156 504
Bredband	2 388	2 388
Summa	<u>3 383 952</u>	<u>2 968 889</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Löner	1 000	11 000
Styrelsearvode	138 000	138 000
Vicevärdarvode	57 900	52 632
Revisionsarvode	10 000	10 000
Bilersättning, skattefri	148	148
Arbetsgivaravgifter	61 594	62 895
Arb.giv.avg 18-25	0	1 549
Summa	<u>268 642</u>	<u>276 224</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	528 574	528 574
Inköp under året	42 838	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	571 412	528 574
Ingående ackumulerade avskrivningar	-460 478	-451 595
Årets avskrivningar	-13 167	-8 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-473 645	-460 478
Utgående restvärde enligt plan	97 767	68 096
Satellitmottagare och bredband		
Ingående anskaffningsvärden	1 076 879	1 076 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 076 879	1 076 879
Ingående ackumulerade avskrivningar	-780 196	-691 025
Årets avskrivningar	-89 171	-89 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-869 367	-780 196
Utgående restvärde enligt plan	207 512	296 683
Totalt utgående restvärde enligt plan	<u>305 279</u>	<u>364 779</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 028 976	6 028 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 028 976	6 028 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 866 363	-3 836 218
Årets avskrivningar	-30 145	-30 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 896 508	-3 866 363
Utgående restvärde enligt plan	2 132 468	2 162 613
<u>Renovering 1989</u>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 602 300	4 602 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 602 300	4 602 300
Ingående akumulerade avskrivningar	-4 401 029	-4 184 721
Årets avskrivningar	-216 308	-216 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 617 337	-4 401 029
Utgående restvärde enligt plan	-15 037	201 271
<u>Renovering 1997 balkonger</u>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 198 000	-1 098 250
Årets avskrivningar	-99 750	-99 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 297 750	-1 198 000
Utgående restvärde enligt plan	202 250	302 000
<u>Renovering 2002 stammar</u>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 100 732	19 100 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 100 732	19 100 732
Ingaende ackumulerade avskrivningar	-4 202 132	-3 629 110

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Årets avskrivningar	-573 022	-573 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 775 154	-4 202 132
Utgående restvärde enligt plan	14 325 578	14 898 600
<u>Renovering 2005 tak och målning</u>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	900 000	900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 000	900 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-144 000	-108 000
Årets avskrivningar	-36 000	-36 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 000	-144 000
Utgående restvärde enligt plan	720 000	756 000
<u>Renovering 2006 byte av portar</u>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	331 500	331 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 500	331 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 800	-33 200
Årets avskrivningar	-16 600	-16 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 400	-49 800
Utgående restvärde enligt plan	265 100	281 700
<u>Renovering 2007 byte av radiatorer</u>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	748 771	748 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 771	748 771
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 438	-18 719
Årets avskrivningar	-18 719	-18 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 157	-37 438
Utgående restvärde enligt plan	692 614	711 333

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<u>Renovering 2009 fönster</u>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 093 209	1 918 602
Årets inköp	0	9 174 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 093 209	11 093 209
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-221 900	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 900	0
Utgående restvärde enligt plan	10 871 309	11 093 209
<u>Mark</u>	786 500	786 500
<u>Renovering 1994 betongskåp</u>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	561 751	561 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	561 751	561 751
Ingående ackumulerade avskrivningar	-168 528	-140 440
Årets avskrivningar	-28 088	-28 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 616	-168 528
Utgående restvärde enligt plan	1 151 635	1 179 723
Totalt utgående restvärde enligt plan	<u>30 345 917</u>	<u>31 586 449</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 447 000	60 260 000
Taxeringsvärde mark	78 417 000	25 047 000
Totalt taxeringsvärde	118 864 000	85 307 000

Brf Kurvan 15(17)
717600-3304

Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Insats SBC och UBC	5 000	5 000
Egen lägenhet	105 000	105 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	110 000	110 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Uppl räntebidrag	900	1 530
Com Hem	32 416	30 812
Svensk programagentur	800	1 341
L Bergmark	80 950	76 620
Stim	169	169
Siemens	3 753	1 960
Sweax	32 437	0
Summa	<u>151 425</u>	<u>112 432</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2009-12-31	585 500	86 800	1 290 000	523 524	-66 764
Överföring till underhållsfond			623		
Anspråktagande av underhållsfond			-		
Balansering av föregående års resultat				-67 387	66 764
Årets resultat					<u>-637 394</u>
Eget kapital 2010-12-31	<u>585 500</u>	<u>86 800</u>	<u>1 290 623</u>	<u>-456 137</u>	<u>-637 394</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar är 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2010-12-31
SBAB	1.86	2011-05-17	17 311	2 241 723
Swedbank	2.68	2011-01-28		837 659
SBAB	5.77	2012-09-28	40 000	174 475
Swedbank	2.95	2013-04-25	100 000	4 150 000
Swedbank	4.15	2011-06-22	100 000	4 150 000
Swedbank	3.69	2015-06-25	100 000	4 150 000
Swedbank	4.06	2011-01-25	124 780	5 271 955
Swedbank	3.25	2012-06-26	80 000	3 920 000
Swedbank	2.20	Rörligt	80 000	3 900 000
Avgär kortfristig del				-642 091
Totalt			642 091	28 153 721

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Beräknad el dec	42 426	41 535
Beräknad ränta	345 376	282 651
Fjärrvärme dec	411 292	185 644
Förskottbetalda avgifter	455 720	471 306
Bankkostnader	0	638
Uppl revarvoden	10 000	10 000
Soc avg	0	3 100
Snöröjning	0	3 835
Fastighetsskötsel	0	1 450
Julgran	0	4 630
Reparation	0	21 990
Avfall	0	2 369
Övr fastighetskostnader	6 288	0
Summa	<u>1 271 102</u>	<u>1 029 148</u>

Uppsala den 7/4 2011.


Lena Grönbladh

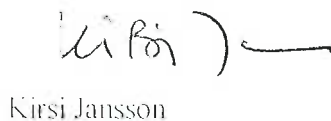

Anette Grånå


Bo Germudsson


Per Lydänge


Karin Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 3/5 2011


Kirsi Jansson


Jonas Tengborn

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Kurvan Org nr 716600-3304

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kurvan för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingar. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma 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.

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

Uppsala 2011-05-03



Kirsi Jansson
Godkänd revisor



Jonas Tengborn
Föreningsrevisor