

Styrelsen för HSB Brf Växtriket får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 till och med 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 212 726 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 719 799 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 625 815 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 679 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Tre år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2011	2010	2009
Genomsnittlig årsavgift			
bostäder kr/kvm	679	679	679
Låneskuld kr/kvm	5 538	5 640	5 711
Likvida medel	3 784	5 545	6 296
Soliditet	17,3%	17,2%	16,6%
Årets resultat	213	567	522
Eget kapital	17 452	17 240	16 673
varav underhållsfond	6 055	5 595	5 281
Utfört underhåll	626	239	771

Fastighet

Föreningens fastigheter har ett taxeringsvärde uppgående till 100 704 000 kr, varav byggnadsvärdet är 67 062 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1987.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 14 409 kvm	1 rok	5
	2 rok	40
	3 rok	25
	3,5 rok	39
	4,5 rok	34
	5 rok	10
Summa bostadslägenheter		<u>153</u>
P-plats		111
Garage		62
Gästparkeringar		5

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt namn, från det gamla ”HSB78” till det nya namnet **HSB Brf Växtriket**. En förening att se sina barn växa upp i och där man själv kan växa som människa. Föreningens omgivning är rika - nära naturen, bland blommor, gräs och skogsdungar med storskogen inpå knuten. Det finns också en Linnéanknytning i valet av namn: Linné är mest känd för sina insatser att systematisera naturen och främst för växtsystematiken. Han delade in naturen i olika riken och växterna, som han mest ingående systematiserade, hamnade i ett eget rike: **Växtriket**.

De nya stadgar som antogs på årsmötet i maj registrerades 5 september 2011 på Bolagsverket. I enlighet med de nya stadgarna valdes på årsmötet 2011 ordförande, sekreterare och kassör uttryckligen. Dessa tre utgör styrelsens presidieberedning, med uppgift att förbereda styrelsens möten. På styrelsens konstituerande möte utses dessutom en vice ordförande.

Ett extra årsmöte 6 mars avhandlade frågan om föreningens namnbyte och ett ytterligare extra årsmöte 21/6 tog upp frågan om montering av UMTS-antennerna på punkthuset DR2.

27/8 kunde vi fira föreningens 25-årsjubileum, med hoppborg, spunnet, socker & popcorn och underhållning med bl a oförglömlige ”Elvis”.

2010 hade vi en historiskt låg ränta, under 2011 steg räntorna igen, mot mera ”normala” nivåer. Föreningen har tagit eget kapital i anspråk för några stora investeringar under 2011. Föreningens ekonomi är trots det fortsatt stabil.

Under året har dokumenten ”**Vad gäller i HSB Växtriket**” och ”**Styrelsens arbetsätt**” uppdaterats, i samband med namnbytet.

Styrelsen arbetar sedan 2010 i en projektbaserad organisation. Det innebär att samtliga styrelsemedlemmar ingår i någon arbetsgrupp och att i princip alla ärenden kan remitteras för utredning, förslag eller utförande till någon av grupperna. De fyra arbetsgrupperna har varit

- Energigruppen - ledd av Tore Stenström
- Fastighetsgruppen - ledd av Stig Hallberg
- Inre Miljögruppen - ledd av Camilla Hollmén
- Yttre Miljögruppen - ledd av Ulf Broberg

Energigruppen har under året genomfört projektet förbättringar i **styr- och reglerutrustning för värmedistributionen**, där vi bland annat bytt ut samtliga termostater i samtliga element i våra byggnader. Energigruppen fortsätter att utreda ventilationen i våra punkt- och radhus, där åtgärder behöver göras i framtiden.

Fastighetsgruppen har under året drivit projektet att reparera, tvätta och måla **höga staket** i hela området, arbetet är nästan klart, sånär som på några adresser som kommer att åtgärdas våren 2012. Arbetet med reparationer av så kallade **dilfogar** i våra tegelväggar fortsatte under 2011. En utredning av status på olika stora träd i vårt område resulterar i en gallring våren 2012..

Fastighetsgruppen har ansvaret för att föreningens underhållplan hålls aktuell och i samband med det också att utföra årlig **yttre inspektion**.

Inre Miljö-gruppen har under året arbetat en hel del med våra gemensamma lokaler. Det har till större delen handlat om att hantera vattenskador och skador efter sabotage av bland annat bastuaggregat. Fetslokalen i DR36 kunde nyöppnas i februari, efter en större vattenskada., och detsamma gällde Övernattningsrummet i DR9 (som renoverats efter brandskador) och solariet i DR16.

I slutet av mars togs vårt nya friskvårdsrum, i DR9, i bruk. I slutet av mars fick vi också reparera inbrottsskador, efter ett inbrott i vårt styrelserum i DR16.

Ett stort projekt som genomfördes under 2011 var att byta från nycklar till elektroniska lås med sk ”tags” i våra gemensamma lokaler. Efter det har nedskräpning och vandalisering i det närmaste upphört och problemet med obehöriga framförallt i friskvårdslokalen är borta.

Yttre Miljö-gruppen - årets städdag 7 maj var som vanligt välbesökt. Under juli månad ändrades skyltningen i hela området och vi blev Gångfartsområde, innebärande att maxhastighet är 7-10 km/tm och att alla trafikslag ska samsas, i realiteten handlar det om att alla måste anpassa sig till gångtrafiken.

I augusti stod en ny uteplats på Hollandsresan klar, med omfattande stensättning, och i november kom vår skylt upp, med nya logon, efter att vi snyggat till hörnet där man möter vårt område, korsningen Linnés resväg och Ölandsresan.

Underhåll av fastigheten

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 055 290. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 107 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 625 815 kr ur fonder för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 203.
Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ulf Broberg	ordförande
Kenth Olsson	vice ordförande/kassör
Camilla Hollmén	sekreterare
Stig Hallberg	ledamot
Tore Stenström	ledamot
Sara Stoltz	ledamot
Loring Sandberg	ledamot utsedd av HSB Uppsala

I enlighet med de reviderade stadgar som antogs av årsstämman 2011, och registrerades av Bolagsverket i september 2011, väljs inga suppleanter.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Camilla Hollmén och Tore Stenström. Inför 2012 har HSB ersatt Loring Sandberg med Lennart Elmnert i styrelsen.

Revisorer

Revisorer är Nils Gräns med Åsa Tysk som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen ingår Elisabeth Gräns, Gunnar Glimmerud och Joakim Tysk (suppleant), med Elisabeth Gräns som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2011.
Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

Föreningens fastighetsskötare Kenneth Alsén arbetar 50 % deltid. I övrigt har skötseln av fastigheten i huvudsak lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel: Montage & Fastighetsservice
Städ: PD Miljövårdsservice

Administration

Viss administration har skötts av Loring Sandberg.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Övrigt

Försäkring

Föreningen har sedan maj 2009 tecknat en kollektiv försäkring för bostadstillägg, en tilläggsförsäkring till den hemförsäkring som varje medlem bör ha.

Information

Styrelsen har under året gett ut och distribuerat sammanlagt fjorton olika informationsblad och dessutom ytterligare utvecklat informationen på föreningens hemsida <http://www.brfvaxtriket.se>.
Dessutom har styrelsen haft två särskilda välkomstmöten med nyinflyttade, vilket kommer att fortsätta.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kr). Påminnelseavgift tas ut med 50 kronor vid sen betalning.

Föreningen deltar i Sävja nätverk tillsammans med många aktörer där Uppsala Kommun är samordnare.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2011-12-31	4 507 072
Årets resultat	<u>212 726</u>
Att disponera	4 719 799

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 107 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-625 815
Balanserat resultat	<u>4 238 614</u>
	4 719 799

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Nettoomsättning	1	10 296 985	9 487 523
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 5 388 493	- 5 191 670
Underhåll	3	- 625 815	- 239 470
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 578 672	- 576 673
Avskrivningar	5	- 778 399	- 664 574
Bruttoresultat		2 925 606	2 815 136
Rörelseresultat		2 925 606	2 815 136
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	62 725	33 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 2 775 605	- 2 281 980
Resultat efter finansiella poster		212 726	566 600
Årets resultat		212 726	566 600

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	89 940 221	87 355 720
Mark	5	6 722 000	6 722 000
Inventarier	5	19 470	25 960
Pågående nyanläggningar		21 595	1 019 998
		<u>96 703 286</u>	<u>95 123 678</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		96 703 786	95 124 178
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		911 010	1 368 890
Kundfordringar	7	3 379	929
Avräkning skatter och avgifter		59 608	57 972
Skattefordringar		162 025	106 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 588	62 430
		<u>1 192 611</u>	<u>1 596 248</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	9	693 439	2 033 041
<i>Kassa och bank</i>	10	2 119 702	2 084 740
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		4 005 752	5 714 030
Summa tillgångar		100 709 538	100 838 208

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 480 853	6 480 853
Upplåtelseavgifter		196 468	196 468
Fond för yttre underhåll		6 055 290	5 594 760
		<u>12 732 611</u>	<u>12 272 081</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 507 072	4 401 002
Årets resultat		212 726	566 600
		<u>4 719 799</u>	<u>4 967 602</u>
<i>Summa eget kapital</i>	11	17 452 410	17 239 683
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	80 189 939	80 138 808
		<u>80 189 939</u>	<u>80 138 808</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	12	453 024	1 124 516
Leverantörsskulder		732 242	319 204
Fond för inre underhåll		459 240	487 658
Övriga skulder	13	26 832	31 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 395 850	1 496 850
		<u>3 067 189</u>	<u>3 459 716</u>
Summa skulder och eget kapital		100 709 538	100 838 208
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		101 832 000	101 832 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Föreningsavgäld		1 102 400	1 102 400

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 76 år. Avskrivningar av lokalen sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 39 år. Avskrivningar av energi sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 29 år. Avskrivningar av utemiljö sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 29 år. Inventarier skrivs av med 20 % per år.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
till styrelsen	127 624	127 167
till föreningsvald revisor	4 500	4 500
löner och andra ersättningar	179 012	191 392
sociala kostnader	88 804	74 240
summa	<u>399 940</u>	<u>397 299</u>

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	9 778 561	9 778 560
Årsavgiftbortfall	0	-814 880
Hysesintäkter lokaler	105 096	114 096
Hysesintäkter garage	199 770	206 360
Hysesintäkter p-platser	175 485	175 110
Hysesrabatter	-900	0
Överlåtelseavgift	13 870	9 540
Pantförskrivningsavgift	8 952	6 784
Övriga intäkter	16 151	11 953
	<u>10 296 985</u>	<u>9 487 523</u>
	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	426 703	463 503
Serviceavtal	7 251	9 045
Entreprenadstäd	172 717	186 066
Besiktningkostnader	5 375	7 588
Snörenhållning	90 146	96 500
Förbrukningsmaterial	41 072	37 687
Reparationer	637 036	530 343
Elavgifter	417 838	506 823
Uppvärmning	1 688 152	1 620 457
Vatten och avlopp	479 458	394 183
Sophämtning	262 629	261 333
Fastighetsförsäkringar	93 857	91 887
Kabel-TV, bredband m.m.	88 634	85 630
Styrelsearvode	127 624	127 167
Revisionsarvode	14 741	18 662
Övriga arvoden	13 001	3 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	134 136	131 256
Vicevärdstjänster enl avtal	196 440	192 592
Studie- och fritidsverksamhet	46 105	1 266
Medlems- och föreningsavgifter	46 200	46 200
Löner	166 011	188 392
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	88 804	74 240
Övriga driftkostnader	144 563	117 851
	<u>5 388 493</u>	<u>5 191 670</u>

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
<i>Not 3 Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	549 409	18 556
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	12 194
Planerat underhåll mark	3 750	36 573
Planerat underhåll garage	28 000	0
Planerat underhåll el-installationer	0	7 387
Planerat underhåll vatten och avlopp	1 711	3 093
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	42 945	53 175
Planerat underhåll övrig utrustning	0	108 492
	<hr/> 625 815	<hr/> 239 470
	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
<i>Not 4 Ränteintäkter och liknande</i>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	39 249	8 894
Ränteintäkter från placeringar	22 197	23 127
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	813	1 367
Ränteintäkter från skattekonto	466	56
	<hr/> 62 725	<hr/> 33 444

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2011-12-31	2010-12-31
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	93 130 000	93 130 000
Årets anskaffningar	3 356 410	0
Ingående avskrivningar på byggnader	-5 774 280	-5 116 196
Årets avskrivningar, byggnader	-771 909	-658 084
Bokförda värden byggnader	89 940 221	87 355 720
Mark	6 722 000	6 722 000
Markanläggningar	0	21 595
Utgående planenligt restvärde fastigheter	96 662 221	94 099 315
Taxeringsvärde byggnader	67 062 000	67 062 000
Taxeringsvärde mark	33 642 000	33 642 000
Inventarier		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	403 426	370 976
Årets anskaffning	0	32 450
Ingående avskrivningar på inventarier	-377 466	-370 976
Årets avskrivningar på inventarier	-6 490	-6 490
Restvärde inventarier	19 470	25 960
Not 6 Finansiella anläggningstillgångar	2011-12-31	2010-12-31
Aktier och andelar		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	500	500
Not 7 Kundfordringar	2011-12-31	2010-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	450	0
Kundfordringar	2 929	929
	3 379	929

**Not 8 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	818
Försäkringspremier	31 656	30 544
Kabel TV-avgifter m.m.	21 469	20 362
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	1 121	0
Upplupna ränteintäkter	2 342	10 706
	<u>56 588</u>	<u>62 430</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar

			2011-12-31
	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	3,04%	2012-11-20	693 439

Not 10 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Vicevärdskassa	9 481	9 423
Exp. Kassa	18 917	8 237
Handelsbanken	2 037 361	2 014 281
Nordea	53 943	52 799
	<u>2 119 702</u>	<u>2 084 740</u>

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	6 480 853			6 480 853
Upplåtelseavgifter	196 468			196 468
Underhållsfond	5 594 760	460 530		6 055 290
Balanserat resultat	4 401 002	106 070		4 507 072
Redovisat resultat	566 600	-566 600	212 726	212 726
	<u>17 239 683</u>			<u>17 452 410</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	5,05%	2012-03-01	8 946 976
Stadshypotek	2,82%	2012-04-30	8 214 979
Stadshypotek	2,82%	2012-01-30	18 182 417
Stadshypotek	3,38%	2013-01-30	20 007 937
Stadshypotek	3,76%	2014-01-30	25 290 654
Summa			80 642 963
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			453 024
Summa			80 189 939
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			78 377 843

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	2 922	2 244
Avräkning sociala avgifter	4 402	4 323
Övriga kortfristiga skulder	19 508	24 921
	<u>26 832</u>	<u>31 488</u>

**Not 14 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Semesterlöner	50 910	37 412
Kostnader för förvaltningsavtal	35 375	0
Arvode revision	14 253	14 162
Elavgifter	46 428	79 015
Uppvärmningskostnader	201 152	323 888
Kostnader för vatten och avlopp	43 357	28 357
Sophämningskostnader	0	14 167
Förutbetalda hyror och avgifter	722 483	727 158
Upplupna räntekostnader	281 892	272 691
	<u>1 395 850</u>	<u>1 496 850</u>

Uppsala 2012

Ulf Broberg

Kenth Olsson

Camilla Hollmén

Stig Hallberg

Tore Stenström

Sara Stoltz

Loring Sandberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-

Nils Gräns
Av föreningen vald revisor

Av HSB utsedd revisor