

# **ÅRSREDOVISNING**

**2004**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tripolis, Uppsala får härmed avge årsredovisning för tiden 2004-01-01 - 2004-12-31.

### ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 19:4, Uppsala. Fastigheten uppfördes under åren 1910-14. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 1 januari 1972.

Fastigheten har följande adresser: Väderkvarngatan 36, 38 A-C, 40, Norrtäljegatan 9 A-C samt Frodegatan 10 A-C.

Fastigheten har 134 lägenheter och 2 lokaler, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Totalytan uppgår till 9.878 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till Kr 79.045.000 och är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

### STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter:

Thomas Backlund, ordförande

Gunno Nilsson, v. ordförande

Michael Westerberg, sekreterare, avgick ur styrelsen under året

Birgitta Angner Norberg

Anders Wicklund

#### Suppleanter:

Mounir Sawires

Ann-Christin Enqvist

Johan Wardhammar, sekreterare

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit:

En årsstämma, en extra föreningsstämma samt 12 st protokollförda styrelsesammanträden.

### FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Thomas Backlund, Gunno Nilsson och Michael Westerberg två i förening.



## **REVISORER**

Revisionen har utförts av Jan-Olof Pahlberg och KPMG Bohlins Revisionsbyrå AB.

## **ARVODEN TILL STYRELSE OCH REVISORER**

Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor har under 2004 uppgått till Kr 37.700.

## **AVGIFTER**

Föreningens avgifter höjdes under 2004 med 3,5% jämfört med föregående år.

För år 2005 har en höjning av avgifterna budgeterats med 2,5%.

Skälet till höjningen är ökade underhållskostnader, samt ökande kostnader för bland annat fastighetsskatt och uppvärmning.

## **FÖRVALTNING**

Föreningens ekonomiska förvaltning samt vicevärdsförvaltning har handlagts av Upplands Finans- och Förvaltnings AB.

## **FASTIGHETSSKÖTSEL**

Fastighetsskötsel har administrerats av Upplands Finans- och Förvaltnings AB  
Trappstädningen har utförts av Con Clean AB.

## **PERSONAL**

Föreningen har ingen anställd personal.

## **FJÄRRÄRME**

Fastigheten är ansluten till Vattenfalls Fjärrvärmeverk i Uppsala.

## **BREDBAND**

Fastigheten är försedd med ett fastighetsnät som är anslutet till Bredbandsbolaget.

## **KABEL-TV**

Kabel-TV-nätet är anslutet till Com Hem.

## **BRANSCHORGANISATION**

Bostadsrättsföreningen Tripolis är medlem i SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum.

## **VERKSAMHETEN**

Föreningens låneskulder har under året amorterats med Kr 834.530:-.

Tvättstugorna har under året renoverats innebärande målning av tak, väggar och golv varvid utbyte också har skett av två tvättmaskiner och centrifuger.

Arbete med isolering av grunden på gården mellan Väderkvarnsgatan 38 A och Norrtäljegatan 9 påbörjades strax före årsskiftet.

Föreningens Kabel-TV-nät installerades under andra halvan av 1980-talet. Com Hem har under året uppgraderat nätet inkluderande utbyte av samtliga uttag i lägenheterna. Uppgraderingen kommer att medföra ökade kostnader för Kabel-TV-anslutningen.

Gästrummet, Norrtäljegatan 9A nb, har under året renoverats.

Asfalterings och målningsarbeten har utförts på parkeringsplatsen.

Föreningen har under året fattat beslut om nya uppdaterade stadgar vid ordinarie resp extra föreningsstämma.

### **Kommande underhåll**

Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp som bland annat utreder förbättringar av maskinparken i tvättstugorna och ett förbättrat bokningssystem.

Beslut har fattats om totalrenovering av hissen i Frodegatan 10A.

### **Samlingsrummet**

I källaren mellan Väderkvarnsgatan 38B och C finns ett samlingsrum. Detta används bland annat för föreningens sammankomster. Samlingsrummet kan också hyras för privata sammankomster. Hyran är Kr 100 per tillfälle.

Kontaktperson: Ann-Christin Enqvist, Väderkvarnsgatan 36, tel 12 08 93.

### **Gästrummet**

Gästrummet finns på Norrtäljegatan 9 A, nb. Här finns två sängar, dusch och toalett, kaffebruggare och sängkläder (kudde och täcke). Hyran är Kr 150 per natt.

Kontaktperson: Birgitta Angner Norberg, Frodegatan 10B, tel 12 06 54.

### **Bastu**

Bastun är belägen i källaren under Väderkvarnsgatan 38 C. Bokning sker på bokningstavla utanför bastun.

### **Solarium**

Solariet är beläget i källaren mittemot bastun. Bokning sker på bokningstavla utanför solariet. Polletter finns att köpa för Kr 25.

Kontaktperson: Birgitta Angner Norberg, Frodegatan 10B, tel 12 06 54.

## **Väv- och Syrum**

Ett väv- och syrum finns i källaren under Frodegatan 10 A.

Kontaktperson: Ann-Christin Enqvist, Väderkvarnsgatan 36, tel 12 08 93.

## **Mörkrum**

Fotolab finns i källaren mellan Väderkvarnsgatan 36 och Norrtäljegatan 9 A.

Kontaktperson: föreningens styrelse eller vicevärd.

## **Snickarbod och våthobbyrum**

Snickarboden finns i källaren under Väderkvarnsgatan 38B och våthobbyrummet finns under Norrtäljegatan 9B. Till dessa rum använder du din källarnyckel.

## **Tripolisgruppen**

Tripolisgruppen består av en representant, trappvärd, för varje trapphus. Gruppen träffas mer eller mindre regelbundet för att dryfta aktuella Tripolisfrågor och/eller planera aktiviteter. Under året har trappvärdarna träffat föreningens styrelse vid ett par tillfällen för utbyte av information och idéer.

Under året ordnades pubkvällar, bland annat den traditionella luciapuben. Till denna hade återigen Anne Kälde gjort ett storartat jobb med att tillaga välsmakande julskinka och bröd. Har du idéer och synpunkter så tveka inte att besöka något av Tripolisgruppens möten i samlingsrummet. Gruppens träffar annonseras på anslagstavlan utanför grovsoprummet.

## **Trädgårdsgruppen**

Trädgårdsgruppen har som vanligt ordnat ett antal aktiviteter såsom vårstädning av gården, plantering av balkonglådor, utplacering av trädgårdsmöbler samt höststädning av gården. Trädgårdsgruppen är en löst sammansatt grupp av medlemmar. Flera behövs för att underlätta arbetet. Aktiviteter annonseras i informationsbladet och på föreningens anslagstavlor i respektive trapphus. Alla är välkomna att delta i aktiviteterna.

## **EKONOMI**

Föreningens bruttoomsättning har under räkenskapsåret uppgått till Kr **6.223.284:-**

Balanserade vinstmedel uppgår till Kr **984.661:17**



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Yttre reparationsfond	1 644 414
Årets förlust	51 745
Balanserade vinstmedel	<u>984 661</u>
	<b>2 577 330</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Till ny reparationsfonden avsättes	1 839 414
I ny räkning balanseras	737 916

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

## RESULTATRÄKNING

<b>Intäkter</b>		<b>2004</b>	<b>2003</b>
Avgifter		6 223 284	6 012 297
Hyror		200 038	193 444
Övriga intäkter		<u>5 931</u>	<u>5 285</u>
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>6 429 253</b>	<b>6 211 026</b>
<b>Kostnader</b>			
Administrativa kostnader	not 1	-329 193	-288 394
Fastighetsskötsel		-355 518	-363 844
Driftskostnader	not 2	-2 046 552	-1 888 538
Underhållskostnader		<u>-808 662</u>	<u>-681 576</u>
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-3 539 925</b>	<b>-3 222 352</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>		<b>2 889 328</b>	<b>2 988 674</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivningar enligt plan	not 3	<u>-910 000</u>	<u>-910 000</u>
<b>RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		<b>1 979 328</b>	<b>2 078 674</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter medlemslån		29 982	30 708
Övriga ränteintäkter		51 922	80 255
Räntekostnader		<u>-2 112 977</u>	<u>-2 240 212</u>
<b>SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		<b>-2 031 073</b>	<b>-2 129 249</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-51 745</b>	<b>-50 575</b>

## BALANSRÄKNING

		2004-12-31	2003-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnadsinventarier	not 3	176 138	236 138
Byggnader och mark	not 3	<u>56 406 309</u>	<u>57 256 309</u>
		56 582 447	57 492 447
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Reversfordringar, medlemslån		401 801	412 001
		<u>401 801</u>	<u>412 001</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 984 248</b>	<b>57 904 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordringar		33 004	65 724
Övriga kortfristiga fordringar		14 519	31 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 240	3 240
Kortfristiga placeringar	not 4	2 632 292	2 583 699
Kassa och bank		<u>2 060 985</u>	<u>1 830 133</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 744 040</b>	<b>4 514 146</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 728 288</b>	<b>62 418 594</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	not 5		
Insatskapital		9 234	9 234
Upplåtelseavgifter		<u>15 541 090</u>	<u>15 541 090</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 550 324</b>	<b>15 550 324</b>
<b>Fritt eget kapital</b>	not 5		
Yttre reparationsfonden		1 644 414	1 449 414
Balanserade vinstmedel		984 661	1 230 237
Årets resultat		<u>-51 745</u>	<u>-50 575</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 577 330</b>	<b>2 629 076</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 127 654</b>	<b>18 179 400</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	not 6	42 512 189	43 346 719
Leverantörsskulder		426 297	266 321
Övriga skulder		10 531	46 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>651 617</u>	<u>579 354</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>43 600 634</b>	<b>44 239 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>61 728 288</b>	<b>62 418 594</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		58 989 000	58 989 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga



## KASSAFLÖDESANALYS

	2004	2003
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 979 328	2 078 674
Avskrivningar	910 000	910 000
Avrundning	-1	0
Erhållen ränta	81 904	110 963
Erlagd ränta	<u>-2 112 977</u>	<u>-2 240 212</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	858 254	859 425
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning / minskning av kortfristiga fordringar	49 551	-16 858
Minskning / ökning av kortfristiga skulder	<u>195 970</u>	<u>-247 278</u>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>	245 521	-264 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	1 103 775	595 289
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnadsinventarier	<u>0</u>	<u>-296 138</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	-296 138
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-834 530	-833 361
Återbetalning av medlemslån	<u>10 200</u>	<u>10 095</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-824 330	-823 266
<b>Årets kassaflöde</b>	279 445	-524 115
Likvida medel vid årets början	4 413 832	4 937 947
Likvida medel vid årets slut	4 693 277	4 413 832
<b>Årets förändring av likvida medel *)</b>	279 445	-524 115

\*) Kortfristiga placeringar har inkluderats i likvida medel

## KOMMENTARER

### Värderingsprinciper

Redovisningen av tillgångar och skulder har upprättats enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen, bokföringslagen och i enlighet med god redovisningssed.

### Fordringar

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fastigheten

Fastigheten redovisas dels till anskaffningsvärdet och dels med aktivering av genomförda ombyggnads- och värdehöjande reparationskostnader. Fastigheten inklusive aktiverade ombyggnads- och värdehöjande reparationskostnader skrivs av med 1,2% per år. Fönsterrenoveringen skrivs av på 15 år. Bredbandsinstallationen skrivs av på 5 år.

### Yttre reparationsfonden

Från och med 2003 redovisas avsättning till yttre reparationsfonden som en del i årets föreslagna disposition av fritt eget kapital. Tidigare redovisades avsättningen som en kostnadspost i resultaträkningen.

## NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN

	2004	2003
<b>Not. 1 Administrativa kostnader</b>		
Förvaltningskostnader	-153 216	-151 296
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-46 042	-46 088
ADB-tjänster	-21 705	-21 252
Föreningsavgifter	-6 830	-6 830
Telefon (porttelefon)	-7 870	-9 068
Revisionsarvoden	-18 788	-18 475
Övriga administrativa kostnader	-74 742	-35 385
<b>Summa administrativa kostnader</b>	<b>-329 193</b>	<b>-288 394</b>
<b>Not. 2 Driftskostnader</b>		
Värme	-1 042 775	-980 693
Vatten	-189 351	-176 307
Elektricitet	-136 138	-108 256
Renhållning	-155 326	-143 893
Fastighetsskatt	-399 450	-366 730
Kabel-TV	-45 711	-49 962
Fastighetsförsäkring	-77 801	-61 539
Övriga driftskostnader	0	-1 158
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 046 552</b>	<b>-1 888 538</b>

**Not. 3 Anläggningstillgångar**

	Fönster- renoveringar	Byggnader inkl renoveringar	Mark	Bredbands- installation	Totalt
<b>Anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde 2004-01-01	1 110 000	64 762 687	60 000	296 138	66 228 825
Årets anskaffningar	0	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde 2004-12-31	1 110 000	64 762 687	60 000	296 138	66 228 825
<b>Avskrivningar enl plan</b>					
Akkumulerade avskrivningar 2004-01-01	-704 000	-7 972 378	0	-60 000	-8 736 378
Årets avskrivningar	-74 000	-776 000	0	-60 000	-910 000
Akkumulerade avskrivningar 2004-12-31	-778 000	-8 748 378	0	-120 000	-9 646 378
<b>Planmässigt restvärde 2004-12-31</b>	<b>332 000</b>	<b>56 014 309</b>	<b>60 000</b>	<b>176 138</b>	<b>56 582 447</b>

**Taxeringsvärden**

	2004	2003
Byggnad	63 793 000	59 332 000
Mark	<u>15 252 000</u>	<u>13 109 000</u>
<b>Totalt</b>	<b>79 045 000</b>	<b>72 441 000</b>

**Not. 4 Kortfristiga placeringar**

	2004	2003
Nordea likvidinvest (inga nyinsättningar eller uttag har skett under året)	<u>2 632 292</u>	<u>2 583 699</u>
<b>Totalt</b>	<b>2 632 292</b>	<b>2 583 699</b>

**Not. 5 Eget kapital**

	2004-01-01	Disposition enl stämmobeslut (inkl avrundning)	2004-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	9 234		9 234
Upplåtelseavgifter	<u>15 541 090</u>		<u>15 541 090</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 550 324</b>		<b>15 550 324</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Yttre reparationsfond	1 449 414	195 000	1 644 414
Balanserade vinstmedel	1 230 237	-245 576	984 661
Föregående års resultat	-50 575	50 575	0
Årets resultat			-51 745
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u><b>2 629 076</b></u>		<u><b>2 577 330</b></u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 179 400</b>		<b>18 127 654</b>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Bindningstid	Räntesats	2004-12-31	2003-12-31
SBAB	Rörligt	2,87%	669 583	1 175 794
SBAB	Rörligt	2,87%	3 807 503	3 937 691
SBAB	2005-06-15	3,75%	5 409 647	5 443 388
SBAB	2006-03-15	5,02%	15 936 839	16 016 275
SBAB	2008-12-17	5,72%	16 688 617	16 773 571
<b>Totalt</b>			<b>42 512 189</b>	<b>43 346 719</b>
Varav kortfristig del			850 000	850 000

Uppsala i mars 2005

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tripolis

Thomas Backlund

Gunno Nilsson

Birgitta Angner Norberg

Anders Wicklund

Johan Wardhammar

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 30/3 2005

KPMG Bohlins AB

Jan Olof Pahlberg

Staffan Wahlnäs

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tripolis

Org nr 717600-8063

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tripolis för räkenskapsåret 2004. 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.

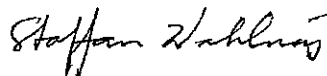
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 de 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 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 därmed 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 30 mars 2005

KPMG Bohlins AB



Staffan Wahlnäs  
Auktoriserad revisor



Jan-Olof Pahlberg