TRIPOLIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRIPOLIS

ÅRSREDOVISNING

2011

POSTADRESS
Frodegatan 10A, nb
753 27 UPPSALA

TELEFON, Expeditionen
018/13 29 80

Bostadsrättsföreningen Tripolis
Org nr 717600-8063

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tripolis, Uppsala får härmed avge årsredovisning för tiden 2011-01-01 - 2011-12-31.

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: Väderkvarnsgatan 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 115.978.000:- och är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Thomas Backlund, ordförande
Gunno Nilsson, v. ordförande
Erik Norberg
Anders Wicklund
Ann-Christin Enqvist

Suppleanter:

Johan Wardhammar, sekreterare
Sigrid Viklund
Eva Wiman

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit:
En årsstämma samt 12 st protokollförda styrelsesammanträden.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Thomas Backlund, Gunno Nilsson och Anders Wicklund två i förening.

REVISORER

Revisionen har utförts av Jan-Olof Pahlberg och Revisorshuset i Uppsala AB.

ARVODEN TILL STYRELSE OCH REVISORER

Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor har under 2011 uppgått till Kr 64.200:-.

AVGIFTER

Föreningens avgifter har under 2011 varit oförändrade jämfört med föregående år.
För år 2012 har avgifterna höjts med 2,6%.

FÖRVALTNING

Föreningens ekonomiska förvaltning har handlagts av Triss Ekonomi AB.
Vicevärdsförvaltningen har handlagts av UBC.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötsel har administrerats av Upplands Finans- och Förvaltnings AB.
Under 2012 administreras fastighetsskötseln av UBC. Trappstädningen har utförts av Städab.

PERSONAL

Föreningen har ingen anställd personal.

FJÄRRVÄRME

Fastigheten är ansluten till Vattenfalls Fjärrvärmeverk i Uppsala.

BREDBAND

Fastigheten är försedd med ett fastighetsnät som är anslutet till Bredbandsbolaget.
Bredbandsanslutning kan även ske via Kabel-TV-nätet.

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 471.354:-.
Föreningens verksamhet har under 2011 har medfört en förlust om Kr 127.654:-.
Orsaken till årets förlust är främst kostnader för radonsanering.
Under året har sättningsskador på parkeringen åtgärdats. Snöräcken har monterats på taket både på in- och utsidan av huset. Värmekablar har monterats i stuprören vid valven mot Norrtäljegatan och Frodegatan in mot gården. I början på året hade föreningen höga kostnader för takskottning.

KOMMANDE UNDERHÅLL

Fortsatt arbete med radonsanering kommer att pågå även under 2012.
Till följd av problem med temperaturen på tappvarmvattnet och funktionen i värmesystemet vid vissa tidpunkter kommer detta utredas och åtgärdas under 2012. Utvärdering pågår avseende porttelefonerna. Under året kommer också en detaljerad underhållsplan att tas fram.

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, kaffebryggare och sängkläder (kudde och täcke). Hyran är Kr 200:- 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.

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.
Den traditionella luciapuben genomfördes planenligt i december.
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.
Trädgårdsgruppen har under året utarbetat förslag till förnyelse av trädgården. Förslagen kommer att presenteras vid 2012 års föreningsstämma.

EKONOMI

Föreningens bruttoomsättning har under räkenskapsåret uppgått till Kr **6.110.547:-**

Balanserade vinstmedel uppgår till Kr **1.100.190:-**

Resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets förlust	-127 654
Ur reparationsfonden ianspråktages	303 000
Balanserade vinstmedel	1 100 190
	1 275 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Till reparationsfonden avsättes stadgeenligt	195 000
I ny räkning balanseras	**1 080 536**

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

Bostadsrättsföreningen Tripolis
Org nr 717600-8063

RESULTATRÄKNING

Intäkter		**2011**	**2010**
Avgifter		5 878 020	5 879 511
Hyror		214 656	211 646
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter		15 389	40 916
Övriga intäkter		2 482	7 513
SUMMA INTÄKTER		**6 110 547**	**6 139 586**
Kostnader			
Administrativa kostnader	not 1	-393 109	-387 810
Fastighetsskötsel		-519 311	-629 528
Driftskostnader	not 2	-2 454 415	-2 527 078
Underhållskostnader		-891 335	-1 060 020
SUMMA KOSTNADER		**-4 258 170**	**-4 604 436**
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		**1 852 377**	**1 535 150**
Avskrivningar			
Avskrivningar enligt plan	not 3	-867 181	-830 980
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		985 196	704 170
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter medlemslån		23 324	23 676
Övriga ränteintäkter		64 069	14 118
Räntekostnader		-1 200 243	-736 899
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-1 112 850	-699 105
ÅRETS RESULTAT		**-127 654**	**5 065**

Bostadsrättsföreningen Tripolis
Org nr 717600-8063

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		

Byggnadsinventarier	not 3	431 348	341 624
Byggnader och mark	not 3	50 642 309	51 418 309
		51 073 657	51 759 933
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	not 4	17 700	17 700
Reversfordringar, medlemslån		306 800	320 800
		324 500	338 500
Summa anläggningstillgångar		**51 398 157**	**52 098 433**
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		45 073	64 734
Övriga kortfristiga fordringar		218 783	64 425
Kortfristiga placeringar	not 5	1 918 015	1 876 271
Kassa och bank		2 088 872	2 131 423
Summa omsättningstillgångar		**4 270 743**	**4 136 853**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 668 900**	**56 235 286**
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	not 6		
Insatskapital		9 234	9 234
Upplåtelseavgifter		15 541 090	15 541 090
Yttre reparationsfonden		903 937	708 937
Summa bundet eget kapital		**16 454 261**	**16 259 261**
Fritt eget kapital	not 6		
Balanserade vinstmedel		1 100 190	1 290 125
Årets resultat		-127 654	5 065
Summa fritt eget kapital		**972 536**	**1 295 190**
Summa eget kapital		**17 426 797**	**17 554 451**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 7	37 060 233	37 531 587
Leverantörsskulder		449 002	669 695
Övriga skulder		44 982	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		687 886	479 003
Summa skulder		**38 242 103**	**38 680 835**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**55 668 900**	**56 235 286**
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		58 989 000	58 989 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	985 196	704 170

Avskrivningar	867 181	830 980
Erhållen ränta	87 393	37 794
Erlagd ränta	-1 200 243	-736 899
Avrundning	1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	739 528	836 045
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-134 697	571 470
Ökning av kortfristiga skulder	32 622	455 883
Förändring i rörelsekapital	-102 075	1 027 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	637 453	1 863 398
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-180 906	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-180 906	0
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga fordringar, medlemslån	14 000	0
Amortering av skulder till kreditinstitut	-471 354	-522 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-457 354**	**-522 381**
Årets kassaflöde	**-807**	**1 341 017**
Likvida medel vid årets början	4 007 694	2 666 677
Likvida medel vid årets slut	4 006 887	4 007 694
Årets förändring av likvida medel *)	**-807**	**1 341 017**

*) Kortfristiga placeringar har inkluderats i likvida medel

Bostadsrättsföreningen Tripolis
Org nr 717600-8063

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. Tvättstugerenoveringen skrivs av på 10 år. Installationer skrivs av på 5 år.

Yttre reparationsfonden

Avsättning till yttre reparationsfonden redovisas som en del i årets föreslagna disposition av fritt eget kapital. Yttre reparationsfonden redovisas som bundet eget kapital.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN

Not. 1 Administrativa kostnader

	2011	2010
Förvaltningskostnader	-214 668	-165 202
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-79 540	-80 740
ADB-tjänster	0	-39 096
Föreningsavgifter	-7 860	-7 860
Telefon (porttelefon)	-8 356	-8 254
Revisionsarvoden	-12 285	-11 668
Övriga administrativa kostnader	-70 400	-74 990
Summa administrativa kostnader	**-393 109**	**-387 810**

Not. 2 Driftskostnader

	2011	2010
Värme	-1 320 789	-1 412 511
Vatten	-295 505	-233 922
Elektricitet	-150 722	-170 586
Renhållning	-172 414	-208 669
Fastighetsskatt	-184 248	-180 898
Kabel-TV	-133 261	-126 487
Fastighetsförsäkring	-69 097	-61 557
Leasing entremattor	-128 379	-93 869
Bevakning	0	-38 579
Summa driftskostnader	**-2 454 415**	**-2 527 078**

Not. 3 Anläggningstillgångar

	Byggnader inkl renoveringar	Mark	Tvättstuge-renovering	Installationer	Totalt
Anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde 2011-01-01	64 762 687	60 000	586 603	0	65 409 290
Årets anskaffningar	0	0	0	180 906	180 906
Utgående anskaffningsvärde 2011-12-31	64 762 687	60 000	586 603	180 906	65 590 196
Avskrivningar enl plan					
Ackumulerade avskrivningar 2011-01-01	-13 404 378	0	-244 980	0	-13 649 358
Årets avskrivningar	**-776 000**	**0**	**-55 000**	**-36 181**	**-867 181**
Ackumulerade avskrivningar 2011-12-31	-14 180 378	0	-299 980	-36 181	-14 516 539

Planmässigt restvärde 2011-12-31	**50 582 309**	**60 000**	**286 623**	**144 725**	**51 073 657**

Taxeringsvärden	**2011**	**2010**
Byggnad	83 918 000	83 918 000
Mark	32 060 000	32 060 000
Totalt	**115 978 000**	**115 978 000**

Not. 4 Aktier och andelar	**Antal**	**2011**	**2010**
Sveriges Bostadsrättscentrum AB	960	17 700	17 700
Totalt		**17 700**	**17 700**
Marknadsvärde 31 december	**15:00 (11:00) per aktie**	**14 400**	**10 560**

Not. 5 Kortfristiga placeringar	**2011**	**2010**
Nordea likvidinvest (inga nyinsättningar har skett)	**1 918 015**	**1 876 271**
Totalt	**1 918 015**	**1 876 271**

Not. 6 Eget kapital	**2011-01-01**	**Disposition enl stämmobeslut** (inkl avrundning)	**2011-12-31**
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	9 234		9 234
Upplåtelseavgifter	15 541 090		15 541 090
Yttre reparationsfonden	708 937	195 000	903 937
Summa bundet eget kapital	**16 259 261**		**16 454 261**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	1 290 125	-189 935	1 100 190
Föregående års resultat	5 065	-5 065	0
Årets resultat			-127 654
Summa fritt eget kapital	**1 295 190**		**972 536**
Summa eget kapital	**17 554 451**		**17 426 797**

Not. 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Bindningstid**	**Räntesats**	**2011-12-31**	**2010-12-31**
SE-Banken	Rörligt (3 mån)	3,24%	1 575 094	1 730 006
SE-Banken	2013-09-28	2,71%	4 436 091	4 489 911
SE-Banken	2015-09-28	3,35%	15 874 792	16 009 672
SE-Banken	2015-09-28	3,35%	15 174 256	15 301 998
Totalt			**37 060 233**	**37 531 587**

Varav kortfristig del	350 000	350 000

Uppsala den 1 mars 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tripolis

Thomas Backlund

Gunno Nilsson

Erik Norberg

Erik Norberg

Anders Wicklund

Ann-Christin Enqvist

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 17/3 2012

Jan Olof Pahlberg

Revisorshuset i Uppsala AB

Mats Johansson

REVISORSHUSET

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tripolis
Org.nr 717600-8063

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Tripolis för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tripolis finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Tripolis för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 19 mars 2012

Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Jan-Olof Pahlberg