

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arvodet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hägersten 1:1	2010	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme/olja.

Byggnadsår och ytor

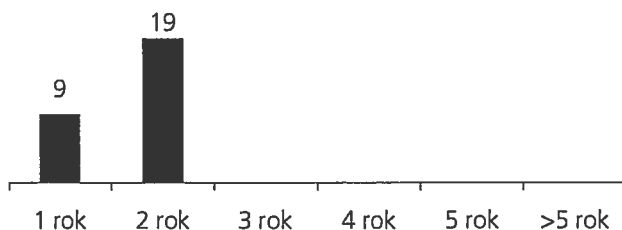
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerfamiljehus.
Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1137 kvadratmeter, varav 1137 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerad åtgärd	År
Stambyte	2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia
Lägenhetsförteckning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulrika Rosenqvist	Ordförande
Magdalena Kegel	Ledamot
Daniel Landqvist	Ledamot
Anette Hamstad	Ledamot

Jörund Rundhovde	Suppleant
Joel Källström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda möten.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2011-06-13. Extra stämma med anledning av förestående stambyte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen har under året lagt ner ett omfattande arbete med att få till stånd ett stambyte i fastigheten, enligt beslut på extrastämma 25 november 2010. Under våren har styrelsen därför träffat representanter för flera företag som utför projektledning av stambyten. Efter att flera företag hade presenterat sig och inkommit med anbud valde styrelsen att gå vidare med Ångpanneföreningen (ÅF), vilka i samråd med styrelsen har tagit fram förfrågningsunderlag inför kommande renovering. Efter genomgång av inkomna anbud från entreprenörer, beslöt styrelsen att anlita Byggmästargruppen (BMG) för utförandet av stambyte samt byte av elstigar. Detta ledde till att genomförandet av stambytet röstades igenom enhälligt på extrastämma den 13 juni 2011. Under vår och höst har därmed styrelsen jobbat intensivt med att tillsammans med ÅF och BMG planera stambytet i detalj, samt i samråd med ÅF och BMG jobbat för att hålla medlemmar informerade om stambytet. Stambytet och byte av elstigar kommer att påbörjas januari 2012.

Föreningen höll en gemensam städdag under året till vilken en container hyrdes in för att forsla bort skräp från pannrummet och sly från gården. Uppslutningen på denna dag var mycket god.

Styrelsen tog i november 2011 beslut om att årsavgifterna from 2012-01-01 skall höjas med 25 %, anledningen till detta är bland annat att föreningen kommer att genomföra kostnadskrävande projekt såsom stambyte, byte av elstigar, takomläggning, balkongrenovering under de kommande åren.

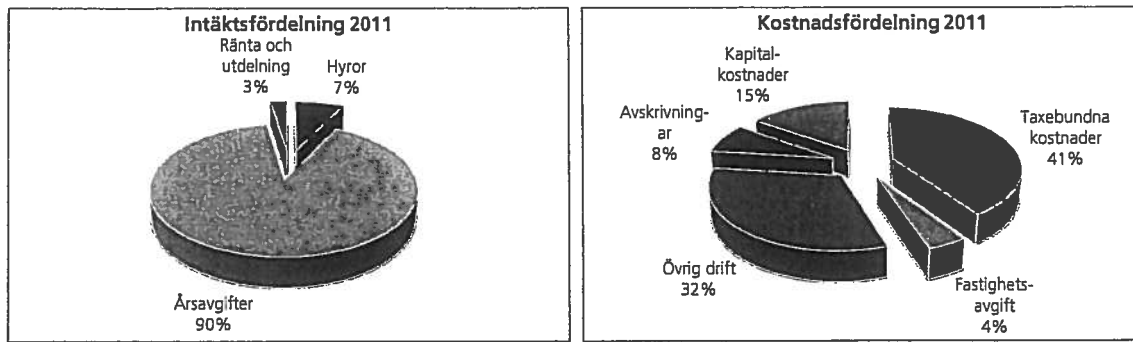
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Efter att stambytet är genomfört kommer styrelsen se över ev. takomläggning.
Arbete med att få till stånd ändrad användning av lokalen till lägenhet påbörjas, förhoppningen är att kunna sälja lägenheten under 2012.
1 städdag är planerad till hösten 2012

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-01-01 med 25 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1137 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	721	269
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 596	6 596
Elkostnad/kvm totalyta	152	47
Värmekostnad/kvm totalyta	112	76
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	6
Kapitalkostnader/kvm totalyta	115	94

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	45 699
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-20 398 423
enligt RedU9 uppskrivningsfonden	20 212 900
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 600
Summa balanserat resultat	-179 424

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -179 424

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	<u>885 842</u>	<u>337 226</u>
		885 842	337 226
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-84 612	-40 284
Reparationer		-5 338	0
Taxebundna kostnader		-348 677	-151 642
Övriga driftskostnader		-10 829	-24 857
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-36 456	-13 323
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-72 748	-123 610
Personalkostnader		-106 599	0
Avskrivningar		<u>-67 254</u>	<u>-24 456</u>
		-732 512	-378 172
RÖRELSERESULTAT		153 330	-40 946
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Nedskrivning av långfristiga placeringar RedU9		0	-20 212 900
Återföring nedskrivning av långfristiga placeringar		100 000	0
Ränteintäkter		22 697	1 644
Räntekostnader		<u>-230 328</u>	<u>-106 621</u>
		-107 631	-20 317 877
ÅRETS RESULTAT		45 699	-20 358 823

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	22 757 896	22 825 149
Pågående byggnation, stambyte	Not 4	449 163	0
		<u>23 207 058</u>	<u>22 825 149</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 207 058	22 825 149
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		-77 796	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	5 415	0
		<u>-72 381</u>	<u>0</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		2 861 081	2 859 067
		<u>2 861 081</u>	<u>2 859 067</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 788 700	2 859 067
SUMMA TILLGÅNGAR		25 995 758	25 684 216

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 569 755	16 569 755
Uppskrivningsfond RedU9		0	20 212 900
Upplåtelseavgifter		1 614 670	1 614 670
Fond för yttre underhåll	Not 7	79 200	39 600
		<u>18 263 625</u>	<u>38 436 925</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-225 123	-39 600
Årets resultat		45 699	-20 358 823
		<u>-179 424</u>	<u>-20 398 423</u>
SUMMA EGET KAPITAL		18 084 201	18 038 502
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 500 000	7 500 000
		<u>7 500 000</u>	<u>7 500 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		196 132	43 343
Skatteskulder, skattekontot		36 456	0
Upplupna kostnader	Not 9	167 588	40 583
Förutbetalda avgifter och hyror		11 381	61 788
		<u>411 557</u>	<u>145 714</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 995 758	25 684 216
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	12 500 000	12 500 000
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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	819 408	305 739
Hysesintäkter	66 434	31 487
	885 842	337 226
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	31 500	19 867
Snöröjning/sandning	11 460	11 042
Städning entreprenad	37 500	9 375
Myndighetstillsyn	1 395	0
Gård	1 296	0
Förbrukningsmateriel	532	0
Fordon	929	0
	84 612	40 284
Reparationer		
Tvättstuga	1 541	0
Lås	3 797	0
	5 338	0
Taxebundna kostnader		
El	173 070	53 562
Olja	127 761	86 701
Vatten	23 197	6 682
Sophämtning/renhållning	15 371	3 486
Grovsopor	9 278	1 211
	348 677	151 642
Övriga driftskostnader		
Försäkring	10 829	24 857
	10 829	24 857
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 456	13 323

	2011	2010
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	4 200	5 000
Föreningskostnader	5 836	0
Förvaltningsarvode	57 302	19 139
Förvaltningsarvodena övriga	0	2 185
Administration	1 010	7 286
Konsultarvode	0	90 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 400	0
	72 748	123 610
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	80 999	0
Sociala kostnader	25 600	0
	106 599	0
Avskrivningar		
Byggnad	67 254	24 456
	67 254	24 456
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	732 512	378 172
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 849 605	0
Nyanskaffningar	0	22 849 605
Utgående anskaffningsvärde	22 849 605	22 849 605
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-24 456	0
Årets avskrivningar enligt plan	-67 254	-24 456
Utgående avskrivning enligt plan	-91 709	-24 456
Planenligt restvärde vid årets slut	22 757 896	22 825 149
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 076 109	8 076 109
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 485 000
	11 785 000	11 785 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	11 785 000	11 785 000
	11 785 000	11 785 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad, stambyte	449 163	0
	449 163	0

Not 5		2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Försäkring Allians		5 415	0
		<u>5 415</u>	<u>0</u>

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 569 755	0	0	16 569 755
Uppskrivningsfond	0	0	-20 212 900	20 212 900
Upplåtelseavgifter	1 614 670	0	0	1 614 670
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	79 200	39 600	0	39 600
Summa bundet eget kapital	<u>18 263 625</u>	<u>39 600</u>	<u>-20 212 900</u>	<u>38 436 925</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-225 123	-39 600	-145 923	-39 600
Uppskrivningsfond			20 358 823	-20 358 823
Årets resultat	45 699	45 699	0	0
Summa ansamlad förlust	<u>-179 424</u>	<u>6 099</u>	<u>20 212 900</u>	<u>-20 398 423</u>
Summa eget kapital	18 084 201	45 699	0	18 038 502

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	39 600	0
Reservering enligt stadgar	39 600	39 600
Vid årets slut	<u>79 200</u>	<u>39 600</u>

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
SBAB	2,850 %	2 500 000	2 500 000	2012 Aug
SBAB	3,130 %	5 000 000	5 000 000	2013 Aug
Summa skulder till kreditinstitut		<u>7 500 000</u>	<u>7 500 000</u>	

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Extern revisor	4 600	5 000
Ränta	37 959	35 583
Elkostnader	18 024	0
Styrelsearvode	80 000	0
Arbetsgivaravgifter	25 600	0
Vattenkostnader	1 405	0
	<u>167 588</u>	<u>40 583</u>

STOCKHOLM den 3 15 2012

Ulrika Rosenqvist
Ordförande

Magdalena Kegel
Ledamot

Daniel Lindqvist
Ledamot

Anette Hamsted
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

7 15

2012

Lars Ljungström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF ARVODET 2

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20110101-20111231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med gällande lagstiftning eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagstiftning och ger en rättvisande bild över resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

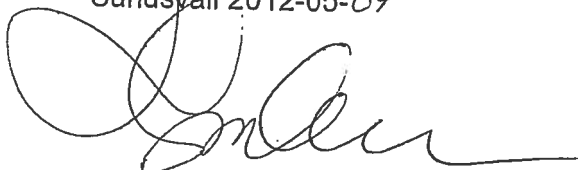
Jag tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

att resultatet, uppskrivningsfonden och den ansamlade förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Sundsvall 2012-05-07



Lars Ljungström