

# BRF AMIRALEN I ÖSTERTÄLJE

Org nr 769602-0598

## **Årsredovisning**

För räkenskapsåret 2011

Brf Amiralen i Östertälje  
769602-0598

Styrelsen för Brf Amiralen i Östertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens 15:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1997-10-23 fastigheten Amiralen i Södertälje kommun.

Föreningens fastighet består av 6 st parhus med totalt 12 st lägenheter samt ett flerbostadshus med totalt 4 st lägenheter.

#### Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök  
2 st 3 rum och kök  
13 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 776 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

### Fastighetens tekniska status

Avsättningen till föreningens yttre fond skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet avseende småhusenheterna har höjts under året. Se sid 10 i årsredovisningen. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som fritt eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Underhållsplan finns upprättad.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

|     | Ursprungligt<br>Lånebelopp | Ränte-<br>sats | Utbetalt<br>datum | Bundet<br>till | Lånebelopp<br>2011-12-31 | Amortering<br>år 2011 |
|-----|----------------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|
| SEB | 9.629.320                  | 3,60 %         | 2009-06-01        | 2012-06-28     | 8.037.500                | 265.000               |
| SEB | 5.664.000                  | 3,84 %         | 2009-06-16        | 2017-03-14     | 4.500.000                | 0                     |

4

6

Brf Amiralen i Östertälje  
769602-0598

#### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3,5% fr.o.m. 1999-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 559 kr/kvm.  
Årsavgiften höjdes med 3,0% fr.o.m. 2000-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 576 kr/kvm.  
Årsavgiften höjdes med 2,5% fr.o.m. 2001-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 590 kr/kvm.  
Årsavgiften höjdes med 2,5 % fr.o.m.2002-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 608 kr/kvm.  
Årsavgiften höjdes med 2,5 % fr.o.m.2003-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 620 kr/kvm.  
Årsavgiften höjdes med 5,5 % fr.o.m.2008-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 654 kr/kvm.  
Årsavgiften höjdes med 5,0 % fr.o.m 2010-07-01. Ny genomsnittlig årsavgift 687 kr/kvm

#### Fastighetsskatt

Fr.o.m. 2008 är fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

#### Räntebidrag

Föreningens räntebidrag upphörde vid årsskiftet 2010-12-31.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 16 (16) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 0 (1) överlåtelser skett.  
Inga (inga) andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

#### Antalet anställda

1 st deltidsanställd.

### **Verksamhet under det kommande året**

Utsidan av ett antal fönsterbågar, fönsterkarmar och fönster på Östergården har målats om under 2011. Arbetet med ytterligare fönster beräknas att fortsätta under 2012-2013. Kostnaden kommer att tas från yttre reparationsfonden.

### **Nyckeltal**

|                                     | 2011   | 2010   | 2009   |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| Bokfört värde per kvm bostadsyta kr | 12.033 | 12.186 | 12.339 |
| Lån per kvm bostadsyta kr           | 7.059  | 7.208  | 7.358  |
| Genomsnittlig skuldränta %          | 3,67   | 2,90   | 2,85   |
| Fastighetens belåningsgrad %        | 59     | 59     | 59     |

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

6

Brf Amiralen i Östertälje  
769602-0598

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2011-04-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                      |            |                 |
|----------------------|------------|-----------------|
| Rolf Bönstöm Hedberg | Ordförande | Ordförande      |
| Niclas Karlsson      | Ledamot    | Kassör          |
| Maria Strand         | Ledamot    | Sekreterare     |
| Meryem Berkstedt     | Ledamot    | Vice ordförande |
| Liisa Forsman-Rosth  | Suppleant  |                 |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 (14) st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 15.996:-.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda Glasbergavägen 14.

### Revisorer

Swedbjör Revision AB                      Ordinarie  
Huvudansvarig: Annika Swedbjör

Lennart Netz                                  Internrevisor  
Lars Ströman                                Suppleant, internrevisor

### Valberedning

Urban Eriksson                              Sammankallande  
Dan Matsson

### Föreningens stadgar

Föreningens ursprungliga stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1997-02-24. Den 24 februari 2005 antog Brf Amiralen i Östertäljes föreningsstämma nya stadgar, vilka nu är gällande.

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Jan Gustafsson. Jan Gustafsson har skött uppdraget såsom anställd av föreningen.

*h*

Brf Amiralen i Östertälje  
769602-0598

### Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                  |         |
|------------------|---------|
| Balanserad vinst | 326.351 |
| Årets vinst      | 143.895 |
|                  | 470.246 |

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

|                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna<br>avsättes | 43.506  |
| I ny räkning överföres                                                          |         |
|                                                                                 | 426.740 |

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

| <b>Intäkter</b>                                          | <b>2011</b>      | <b>2010</b>      |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                                              | 1.223.117        | 1.190.650        |
| P-platsavgifter                                          | 50.670           | 50.085           |
| Värmeintäkter, Östergården                               | 47.563           | 50.738           |
| <b>S:a intäkter</b>                                      | <b>1.321.350</b> | <b>1.291.473</b> |
|                                                          |                  |                  |
| <b>Kostnader</b>                                         |                  |                  |
| Ekonomisk förvaltning                                    | 12.000           | 10.000           |
| Styrelsearvoden                                          | 15.996           | 14.996           |
| Arbetsgivaravgifter                                      | 8.169            | 7.227            |
| Revisionsarvoden                                         | 11.250           | 13.500           |
| Administration                                           | 16.845           | 18.582           |
| Vatten o avlopp                                          | 52.952           | 58.188           |
| Värmeavgifter                                            | 60.526           | 65.839           |
| Elavgifter                                               | 28.658           | 35.062           |
| Renhållning                                              | 25.772           | 27.672           |
| Snöröjning                                               | 45.814           | 74.256           |
| Kabel-TV                                                 | 17.259           | 16.330           |
| Löpande underhåll                                        | 17.045           | 107.560          |
| Försäkringspremier                                       | 39.661           | 35.013           |
| Trädgårdsskötsel                                         | 12.493           | 27.148           |
| Fastighetsavgift                                         | 82.752           | 82.071           |
| S:a övriga kostnader                                     | 447.193          | 593.444          |
| <b>S:a kostnader</b>                                     | <b>447.193</b>   | <b>593.444</b>   |
| <b>Resultat före avskrivningar</b>                       | <b>874.157</b>   | <b>698.028</b>   |
| <b>Avskrivningar</b>                                     |                  |                  |
| Avskrivning byggnader                                    | 265.000          | 265.000          |
| Avskrivning markanläggning                               | 6.960            | 6.960            |
| <b>S:a avskrivningar</b>                                 | <b>271.960</b>   | <b>271.960</b>   |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>                      | <b>602.197</b>   | <b>426.068</b>   |
| <b>Finansiella intäkter</b>                              |                  |                  |
| Ränteintäkter                                            | 1.654            | 0                |
| Räntebidrag                                              | 0                | 27.420           |
| <b>S:a finansiella intäkter</b>                          | <b>1.654</b>     | <b>27.420</b>    |
| <b>Finansiella kostnader</b>                             |                  |                  |
| Räntekostnader banklån                                   | 459.956          | 371.419          |
| <b>S:a räntekostnader</b>                                | <b>459.956</b>   | <b>371.419</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b> | <b>143.895</b>   | <b>82.069</b>    |
| <b>Resultat efter skatt</b>                              | <b>143.895</b>   | <b>82.069</b>    |
| Skatter                                                  | 0                | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>143.895</b>   | <b>82.069</b>    |

4

## Balansräkning

| <b>Anläggningstillgångar</b>                  | <b>2011</b>       | <b>2010</b>       |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inventarier/Verktyg                           | 5.665             | 5.665             |
| Avskrivning inventarier/verktyg               | - 5.665           | - 5.665           |
| Byggnader                                     | 15.334.090        | 15.334.090        |
| Avskrivning byggnader                         | - 3.232.499       | - 2.967.499       |
| Mark                                          | 9.200.000         | 9.200.000         |
| Markanläggning                                | 139.071           | 139.071           |
| Avskrivning markanläggning                    | - 69.563          | - 62.603          |
| <b>S:a anläggningstillgångar</b>              | <b>21.371.099</b> | <b>21.643.059</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |                   |                   |
| Kundfordringar                                | 13.511            | 13.330            |
| Checkkonto                                    | 151.446           | 493.394           |
| Beräknat räntebidrag                          | 0                 | 6.011             |
| Förskottsbetalda kostnader                    | 44.828            | 43.963            |
| Skattefordran                                 | 0                 | 0                 |
| Diverse övriga fordringar                     | 10.568            | 0                 |
| Sparkonto Företag                             | 201.654           |                   |
| Placeringskonto                               | 300.000           |                   |
| <b>S:a omsättningstillgångar</b>              | <b>722.008</b>    | <b>556.698</b>    |
| <b>S:a tillgångar</b>                         | <b>22.093.107</b> | <b>22.199.757</b> |
| <b>Eget kapital, avsättningar, skulder</b>    |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                           |                   |                   |
| Insatser                                      | 8.796.000         | 8.796.000         |
| Balanserat resultat                           | 369.857           | 244.282           |
| Årets resultat                                | 143.895           | 82.069            |
| <b>Avsättningar</b>                           |                   |                   |
| Avsättning fastighetsunderhåll                | 132.500           | 132.500           |
| <b>S:a avsättningar</b>                       | <b>132.500</b>    | <b>132.500</b>    |
| <b>Skulder</b>                                |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |                   |                   |
| Lån 1                                         | 7.772.500         | 8.037.500         |
| Lån 2                                         | 4.500.000         | 4.500.000         |
| <b>S:a långfristiga skulder</b>               | <b>12.272.500</b> | <b>12.537.500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |                   |                   |
| Leverantörsskulder                            | 38.018            | 30.538            |
| Skatteskulder                                 | 0                 | 2.253             |
| Förskottsbetalda avgifter                     | 109.554           | 109.614           |
| Upplupna räntekostnader                       | 9.288             | 0                 |
| Kortfristig del av långfristig skuld          | 265.000           | 265.000           |
| <b>S:a kortfristiga skulder</b>               | <b>421.860</b>    | <b>407.405</b>    |
| <b>S:a skulder</b>                            | <b>12.694.360</b> | <b>12.944.905</b> |
| <b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b> | <b>22.093.107</b> | <b>22.199.757</b> |

2

Brf Amiralen i Östertälje  
769602-0598

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper

Avskrivningar på föreningens byggnad har skett med 1,6 % på anskaffningsvärdet. Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långsiktiga finansieringen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar enligt plan på övriga anläggningstillgångar är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Följande avskrivnings-satser har använts:

|                |        |
|----------------|--------|
| Inventarier    | 20,0 % |
| Markanläggning | 5,0 %  |

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

## NOTER

| <b>1 Fastighetsskötsel</b> | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Snöröjning                 | 45 814         | 74 256         |
| Trädgårdsskötsel           | 12 493         | 27 148         |
| Löpande underhåll          | 17 046         | 107 560        |
| Fastighetsskatt            | 82 752         | 82 071         |
|                            | <b>158 105</b> | <b>291 035</b> |

| <b>2 Taxebundna kostnader</b> | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| El                            | 28 658         | 35 062         |
| Uppvärmning                   | 60 526         | 65 839         |
| Vatten/Avlopp                 | 52 952         | 58 188         |
| Renhållning                   | 25 772         | 27 672         |
|                               | <b>167 908</b> | <b>186 761</b> |

✓

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>3 Byggnader</b>                                     | <b>111231</b>     | <b>101231</b>     |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden                            | 15 334 090        | 15 334 090        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>15 334 090</b> | <b>15 334 090</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                 | 2 967 499         | 2 702 500         |
| Årets avskrivningar                                    | 265 000           | 265 000           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>3 232 499</b>  | <b>2 967 499</b>  |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>12 101 591</b> | <b>12 366 590</b> |
| Taxeringsvärde småhusenhet                             | 7 848 000         | 6 948 000         |
| Taxeringsvärde hyreshusenhet                           | 2 583 000         | 2 583 000         |
| <b>4 Inventarier</b>                                   | <b>111231</b>     | <b>101231</b>     |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                 | <b>5 665</b>      | <b>5 665</b>      |
| Inköp                                                  | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>5 665</b>      | <b>5 665</b>      |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                 | 5 665             | 5 665             |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>5 665</b>      | <b>5 665</b>      |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>5 Mark</b>                                          | <b>111231</b>     | <b>101231</b>     |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 9 200 000         | 9 200 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>9 200 000</b>  | <b>9 200 000</b>  |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>9 200 000</b>  | <b>9 200 000</b>  |
| <b>6 Markanläggning</b>                                |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 139 071           | 139 071           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>139 071</b>    | <b>139 071</b>    |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                 | 62 603            | 55 643            |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | 6 960             | 6 960             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>69 563</b>     | <b>62 603</b>     |
| Taxeringsvärde småhusenhet                             | 4 680 000         | 4 320 000         |

L

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Taxeringsvärde hyreshusenhet | 651 000          | 651 000          |
|                              | <b>5 331 000</b> | <b>4 971 000</b> |

**7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | <b>111231</b> | <b>101231</b> |
| Beräknat räntebidrag       | 0             | 6 011         |
| Förskottsbetalda kostnader | 44 828        | 43 963        |
| Skattefordran              | 10 568        | 0             |
|                            | <b>55 396</b> | <b>49 974</b> |

| <b>8 Eget kapital</b>                  | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Fond för yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                | 8 796 000                 | 132 500                         | 244 282                    | 82 069                |
| Disposition av föregående års resultat |                           |                                 | 82 069                     | 82 069                |
| Årets resultat                         |                           |                                 |                            | 143 895               |
| Belopp vid årets utgång                | <b>8 796 000</b>          | <b>132 500</b>                  | <b>326 351</b>             | <b>143 895</b>        |

**9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 111231 101231**

|                           |          |           |
|---------------------------|----------|-----------|
| Förskottsbetalda avgifter | -109 554 | - 109 614 |
| Interimsskulder           | - 0      | - 0       |

Södertälje, 2012- 04 - 09

Brf Amiralen i Östertälje

Rolf Bönström Hedberg  
Ordförande

Niclas Karlsson  
Ledamot

Maria Strand  
Ledamot

Meryem Berkstedt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012- 04 - 04  
Swedbjör Revision AB

Annika Swedbjör  
Godkänd revisor

Lennart Netz  
Internrevisor