

Årsredovisning för

Brf Almen 5

716417-7839

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har utgjorts av:

Per Stenqvist	Ordförande
Karin Erkenstam	Sekreterare
Tomas Helenius	Kassör
Carina Gustavsson	Ledamot
Lina Thomassen	Ledamot
Peter von Zeipel	Ledamot
Gabriel Novella	Suppleant
Malin Glitterstam	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-12

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden och kontinuerliga informella möten. Föreningen upplåter vid årsskiftet 27 lägenheter med bostadsrätt samt hyr ut ett garage.

Revisor

Revisor har varit Leif Broberg från Öhrlings Price WaterhouseCoopers.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten almen 5 i Solna kommun på adressen vintervägen 26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsökringar och som tillägg har styrelsen en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har liksom föregående år skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Föreningens lån (1 590 195 kr) är placerade hos Stadshypotek. 1 000 000 kr löper med rörlig ränta, 490 195 kr har under året bundits på 3 år fram till 2014-09-30 och 100 000 kr är bundet till 2017. Avskrivning på byggnaden har gjorts med 2 procent på byggnadens anskaffningsvärde.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska i enlighet med stadgarna göras med minst 0,3 procent årligen på fastighetens anskaffningskostnad.

Väsentliga händelser under året

Fasadrenoveringen har färdigställts under våren. 4 medlemmar har byggt till balkong mot innergården.

Framtida utsikter

Renoveringsarbeten av fönster har precis avslutats (v12). Byte av dörrar in till lägenheter har diskuterats vidare men då det visat sig att väggarna inte lämpar sig för installation av säkerhetsdörrar utan förstärkning så är detta inget alternativ i nuläget. Nödvändigt underhåll av dörrarna kommer att ske vid behov. En avgiftshöjning om 5 % har gjorts och börjar gälla fr.o.m. 12-04-01.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 818 986
Årets resultat	<u>-7 925</u>
	-1 826 911

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-12 253</u>
Balanserat resultat	-1 839 164

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	701 042	706 662
		<u>701 042</u>	<u>706 662</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-528 665	-628 543
Avskrivningar		-116 316	-74 580
Rörelseresultat		<u>56 061</u>	<u>3 539</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 309	-82
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-65 294	-29 977
Resultat efter finansiella poster		<u>-7 924</u>	<u>-26 520</u>
Resultat före skatt		<u>-7 924</u>	<u>-26 520</u>
Skatt		-	2
Årets resultat		<u>-7 925</u>	<u>-26 518</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 868 654	2 876 132
Maskiner och inventarier	6	168 901	130 848
Pågående arbeten (fasad)		-	954 376
		<u>4 037 555</u>	<u>3 961 356</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 037 555</u>	<u>3 961 356</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		3 437	4 025
Övriga fordringar		97	129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>34 939</u>	<u>34 001</u>
		<u>38 473</u>	<u>38 155</u>
Kassa och bank	8	<u>1 001 063</u>	<u>974 506</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 039 536</u>	<u>1 012 661</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 077 091</u>	<u>4 974 017</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 225 673	2 225 673
Upplåtelseavgifter		2 377 327	2 377 327
Fond för yttre underhåll		259 666	247 413
		<u>4 862 666</u>	<u>4 850 413</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 818 986	-1 780 215
Årets resultat		-7 925	-26 518
		<u>-1 826 911</u>	<u>-1 806 733</u>
Summa eget kapital		<u>3 035 755</u>	<u>3 043 680</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 590 195	1 590 195
		<u>1 590 195</u>	<u>1 590 195</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		279 272	58 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	171 869	281 700
		<u>451 141</u>	<u>340 142</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 077 091</u>	<u>4 974 017</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		2 356 200	2 356 200
Summa		<u>2 356 200</u>	<u>2 356 200</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	2,00
-Fasad	3,33
-Tvättmaskin	10,00
-Torkskåp	20,00
-Fjärrvärmecentral	5,00

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	647 004	644 849
Hyror	40 500	45 000
Övriga intäkter	13 538	16 813
Summa	701 042	706 662

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	39 954	48 544
Reparationer	19 868	51 623
El	34 128	48 020
Uppvärmning	188 836	208 399
Vatten	37 064	40 131
Sophämtning	25 490	21 338
Försäkringspremier	27 654	24 477
Fastighetsskatt	37 724	37 049
Övriga fastighetskostnader	1 792	3 846
Kabel TV	5 505	5 396
Styrelsearvoden	15 000	29 000
Sociala avgifter	4 655	8 677
Revisionsarvoden	19 784	21 584
Förvaltningsarvode	57 456	60 365
Övr externa tjänster	7 708	8 327
Övriga driftskostnader	6 047	11 767
Summa	528 665	628 543

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter bank	1 253	218
Räntebidrag	-	-300
Ränteintäkter skattekonto	56	-
Summa	1 309	-82

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	65 294	29 977
Summa	65 294	29 977

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	3 240 358	3 240 358
-Mark	844 085	844 085
-Nyanskaffning fasad	1 093 751	-
-Nyanskaffning balkonger	491 750	-
	<u>5 669 944</u>	<u>4 084 443</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 208 311	-1 143 504
-Årets avskrivning enligt plan (varav balkonger 491 750)	-592 979	-64 807
	<u>-1 801 290</u>	<u>-1 208 311</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 868 654	2 876 132

Taxeringsvärde

Byggnader	8 257 000	8 257 000
Mark	5 600 000	5 600 000
	<u>13 857 000</u>	<u>13 857 000</u>
Bostäder	13 600 000	13 600 000
Lokaler	257 000	257 000
	<u>13 857 000</u>	<u>13 857 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	218 168	218 168
-Nyanskaffningar	53 140	-
	<u>271 308</u>	<u>218 168</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-87 320	-77 547
-Årets avskrivning enligt plan	-15 087	-9 773
	<u>-102 407</u>	<u>-87 320</u>
Redovisat värde vid årets slut	168 901	130 848

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Funktionskontroll fjärrvärme	5 144	5 072
Kabel-tv	1 390	1 275
Försäkringspremier	28 405	27 654
	<u>34 939</u>	<u>34 001</u>

Not 8 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Bank	542 976	543 590
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	458 087	430 916
	1 001 063	974 506

Not 9 Eget kapital

Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	2 225 673	2 377 327	247 413	-1 780 215	-26 518	3 043 680
Disposition enligt stämmobeslut			12 253	-38 771	26 518	
Årets resultat	-	-			-7 925	-7 925
Belopp vid årets utgång	2 225 673	2 377 327	259 666	-1 818 986	-7 925	
			4 862 666	-1 826 911		3 035 755

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konv.datum	Ränta	Skuldbelopp 2011-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2010-12-31
Stadshypotek	2014-09-30	3,49%	490 195	-	490 195
Stadshypotek	2017-10-30	5,28%	100 000	-	100 000
Stadshypotek	Rörligt	4,30%	1 000 000	-	1 000 000
			1 590 195	-	1 590 195

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	39 788	46 008
Upplupna utgiftsräntor	3 769	4 625
Städning	969	-
El	2 948	13 122
Revisionsarvode	20 000	20 000
Styrelsearvode och sociala avgifter	26 000	30 000
Fjärrvärme	23 081	31 187
Avfallskostnader	311	464
Reparationer	-	7 000
Fasadarbeten	55 003	125 000
Övrigt	-	4 294
	171 869	281 700

Underskrifter

Solna 2012 - -

Per Stenqvist

Tomas Helenius

Lina Thomassen

Karin Erkenstam

Peter von Zeipel

Carina Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2012 - -

Av föreningen vald godkänd revisor
Leif Broberg
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers