

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Åsöterrassen

2010

Spara denna värdehandling



Kallelse till föreningsstämma

Tid Onsdagen den 25 maj 2011 klockan 18.00

Lokal Åsö gymnasium, lilla matsalen, Blekingegatan 55, Stockholm

Dagordning

1. Stämmans öppnande och val av ordförande för stämman
2. Godkännande av dagordningen
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
6. Fastställande av röstlängd
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisionsföretag
15. Val av valberedning
16. Inkomna motioner/ärenden från medlemmarna
17. Övriga ärenden – frågestund
18. Stämman avslutning

Stockholm den 26 april 2011

STYRELSEN

Bostadsrättsföreningen Åsöterrassen

BRF ÅSÖTERRASSEN
769600-3107

Styrelsen för BRF ÅSÖTERRASSEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nils-Olof Berggren ordförande

Ralph Svalstedt vice ordförande

Bo Ström sekreterare, t o m den 21 februari 2011

Leif Alfons

Rolf Svärd

Suppleanter har varit Jan Burgos och Stina Mansfeld

Den 22 februari 2011 inträdde Jan Burgos som ordinarie ledamot

Revisorer

Revisor har varit Jan-Ove Brandt KPMG och suppleant Per Engzell KPMG

Valberedning

Valberedning har varit Inger Sandahl, Per Bränström och Göran Lönnborg

Fastighet

Gamen 11, Stockholm

Fastighetens taxeringsvärde är 173 412 000 kr, varav byggnadsvärde 103 400 000 kr.

Fastighetens markareal 1 593 m².

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 879 m², varav 6 326 m² utgör lägenhetsyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2010.

Styrelsens medlemmar har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 71 medlemslägenheter har under året tio överlåtits.

Under året har styrelsen godkänt en andrahandsuthyrning

Lägenhetsfördelningen är:

1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6rok	7rok	8rok
6 st	38 st	4 st	19 st	1 st	1 st	1 st	1 st

Lokaler

Föreningen upplåter fyra lokaler med hyresrätt

När det gäller lokal 1 har det under året skett två byten av hyresgäst. Hyreskontraktet med Babylon KB gällde, sedan bolagets tillträde, till den 28 februari 2011 med nio månaders uppsägningstid. Styrelsen beslutade den 20 april 2010 att inte säga upp kontraktet och det sades inte heller upp från hyresgästens sida. Kontraktet, som därefter gäller till den 28 februari 2014, överläts från 30 april 2010 till Haider Kebab HB med rörelsen "Royal Kebab". En ytterligare överlåtelse skedde därefter den 30 november 2010 denna gång till Delta AB som ny hyresgäst och ägare av "Royal Kebab". Hanteringen av de olika hyresförhållandena har inneburit betydande arbete och stor tidsåtgång för styrelsen.

Sedan Praktikertjänst sagt upp hyreskontraktet för lokal 4 från och med den 1 mars 2010 träffades nytt hyreskontrakt från den 11 maj 2010 med tandläkare Sofia Ekstrand. Bytet av hyresgäst kunde ske utan byggnads- eller reparationskostnader för föreningen.

Under året har styrelsen arbetat intensivt med att finna en ny eller nya hyresgäster till lokalerna 2 och 3 efter det att den tidigare hyresgästen Deliasian AB i december 2009 hade avhysts från lokalerna. Uthyrningsarbetet skedde med biträde av mäklarföretaget Top Office som hade anlitats den 18 november 2009. Nytt femårigt hyreskontrakt träffades den 5 januari 2011 med numera Åsö Konditori & Bageri. Inför den nya hyresgästens tillträde den 1 april 2011 har lokalerna renoverats och fräschats upp till en kostnad under år 2011 på ca 1,8 milj. kr, som kommer att skrivas av under de kommande fem åren med ca 360 000 kr per år

Av det nyss sagda framgår att lokalen 4 varit outhyrd en kortare tid under år 2010 medan lokalerna 2 och 3 stått outhyrda under hela året. Detta innebär naturligtvis i förhållande till år 2009 minskade inkomster för uthyrning av lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret har skötts av Storholmen Förvaltning AB. Den 7 december 2009 beslöt Lantmäteriet att förteckning över samtliga lägenheter med åsatt lägenhetsnummer skulle inlämnas. Samtliga bostadsrättslägenheter har åsatts ett lägenhetsnummer. Numret har genom styrelsens försorg uppsatts på dörrkarmens övre högra eller vänstra sida för varje lägenhet.

Fastighetsförvaltningen har skötts varannan vecka av Driftia Förvaltning AB och varannan vecka av våra medlemmar, till den 27 maj 2010 av Clarence Cederflod och Sophia Acha. och därefter av Bo Ström och Ralph Svalstedt.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att hos Skanska och vederbörande byggförsäkringsbolag begära åtgärder eller ersättning med anledning av kakelsläpp i badrum. Enligt sakkunnigutlåtande den 10 augusti 2010 av Keramikonsult AB bör 33 badrum åtgärdas. Enligt byggförsäkringsbolagets besked den 15 september 2010 har bolaget funnit att skadeorsakerna kan betraktas som fel enligt försäkringsvillkoren. Alltjämt avvaktas Skanskas slutliga besked i ärendet, som handläggs av entreprenadjurist hos Fastighetsägarna, Stockholm. Rättshjälp har beviljats av föreningens försäkringsbolag IF. Efter att fastigheten uppnått 10 år genomfördes stamspolning under tiden 8 – 18 oktober 2010 till en kostnad av 67 910 kr exkl. moms.

Under året har kontroll av rökluckor skett var sjätte månad i förebyggande syfte för att vid eventuell brand ventilerar ut rökgaser.

Bostadsanpassning har skett för en av våra bostadsrättsinnehavare, innebärande att under trappavsatsen längst ner i porten 104 skapats ett utrymme för en elektrisk rullstol. Anpassningen har till fullo betalats av Stadsbyggnadskontoret.

Muren mot Åsötorget m m

Skanska reparerade under första delen av året mur och grind åt Åsötorget. Därtill reparerades skadade stenpartier mot Åsögatan på föreningens bekostnad till 14 500 kr exklusive moms.

Trädgårdarna

Mark och landskapsteknik AB svarar för skötsel av våra "engelska" trädgårdar under sommarhalvåret.

Sophämtning och trivsel

Ett större antal klagomål från SITA på bristande skötsel av de olika fraktioner, som föreningen har upprättat utöver den obligatoriska sophämtningen, har framförts. Särskilt brister det med tusslagning av emballage och sortering av el-sopor. Detta har föranlett ny skyltning i samtliga soputrymmen samt att särskild inplastad sopskiss har delats ut till samtliga.

Nya inplastade upprättade trivselregler har delats ut till samtliga.

Inbrott och vandalisering har på nytt under året förorsakat onödiga kostnader. Portar och kodlås har varit särskilt utsatta. Styrelsen har i olika sammanhang understrukit betydelsen av att bostadsrättshavarna noga kontrollerar att dessa fungerar på avsett sätt. Under vinterhalvåret är det synnerligen viktigt att se till att portarna verkligen går i lås.

Föreningens inre arbete

Tyvärr har anslutningen varit dålig till våra trevliga PUB-kvällar första torsdagen i varje månad. Vinkällaren har varit tillgänglig för föreningens medlemmar. Uthyrningen har skötts av Hans Sandahl fram till den 26 maj 2010, och därefter av Bo Ström.

Den 13 mars 2010 genomfördes föreningens 10-års jubileum med en utsökt italiensk buffé under festlig inramning.

Alla nya medlemmar i bostadsrättsföreningen får ett välkomstpaket med blomma, stadgar och boken "Att bo i bostadsrätt"

Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god med en soliditet på 65,3 % och en kassa på 6 652 382 kr.

Flerårsöversikt

	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgifter och hyror, tkr	4 218	5 016	4 914	4 889	5 367
Driftnetto, tkr	1 608	2 208	2 837	2 672	3 540
Res efter finansnetto, tkr	679	689	331	323	1 341
Balansomslutning, tkr	174 069	173 088	173 782	172 197	172 189
Fond för yttre underhåll, tkr	2 310	2 010	1 710	1 520	1 330
Soliditet, %	65,3	65,2	64,6	65,0	64,8
Årsavg.nivå bostäder, kr/kvm	565	548	527	527	618

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	6 273 868
årets omföring till yttre reparationsfond	-300 000
årets vinst	678 514
	6 652 382

disponeras så att

omföring från yttre reparationsfonden	-84 637
i ny räkning överföres	6 737 019
	6 652 382

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01	2009-01-01
		-2010-12-31	-2009-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 218 482	5 015 592
Övriga intäkter och bidrag	2	86 937	151 301
		4 305 419	5 166 893
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	3	-1 387 522	-1 329 149
Underhåll och reparationer		-193 715	-421 397
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-234 787	-174 416
Övriga fastighetskostnader		-186 590	-206 558
Arvoden	4	-110 180	-108 359
Föreningens övriga kostnader	5	-274 522	-409 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-310 000	-310 000
		-2 697 316	-2 959 056
Driftnetto		1 608 103	2 207 837
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	20 422	42 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-950 011	-1 561 173
Resultat efter finansiella poster		678 514	688 904
Statlig inkomstskatt		0	-11 077
Årets resultat		678 514	677 827

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	167 840 000	168 150 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		167 843 500	168 153 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		142 744	88 691
Övriga fordringar		41 448	84 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 976	64 016
		269 168	237 419
Kassa och bank		5 955 842	4 697 379
Summa omsättningstillgångar		6 225 010	4 934 798
Summa tillgångar		174 068 510	173 088 298

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		104 640 000	104 640 000
Yttre reparationsfond		2 310 000	2 010 000
		106 950 000	106 650 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 973 868	5 596 041
Årets resultat		678 514	677 827
		6 652 382	6 273 868
Summa eget kapital		113 602 382	112 923 868
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	58 638 039	58 638 039
Övriga skulder		100 000	0
		58 738 039	58 638 039
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		156 359	118 558
Aktuella skatteskulder		19 924	0
Övriga skulder		6 172	2 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 545 634	1 405 776
		1 728 089	1 526 391
Summa eget kapital och skulder		174 068 510	173 088 298
Ställda säkerheter	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		66 860 000	66 860 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Årsavgifter och hyror

	2010	2009
Hyror, lokaler	582 873	1 423 254
Fastighetsskatt, lokaler	62 836	123 626
Årsavgifter, bostäder	3 572 773	3 468 711
	4 218 482	5 015 591

2 Övriga intäkter och bidrag

	2010	2009
Räntebidrag	84 624	137 343
Övriga intäkter	2 313	13 958
	86 937	151 301

3 Arvode fastighetsskötsel

Löner och ersättningar	2010	2009
Arvode fastighetsskötsel	24 000	30 000

4 Arvode styrelse

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2010	2009
Övriga sociala kostnader	20 180	23 359
Arvode styrelse	90 000	85 000
	110 180	108 359

5 Arvode och kostnadsersättning

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2010	2009
Revisionsuppdrag	18 807	18 807

6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,23 %
Inventarier	20 %

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntor, bank mm	20 005	36 467
Räntor, hyror och avgifter	383	5 658
Räntor, skattefria	34	115
	20 422	42 240

8 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	133 575 000	133 575 000
Mark	37 675 000	37 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 250 000	171 250 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 100 000	-2 790 000
Årets avskrivningar	-310 000	-310 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 410 000	-3 100 000
Utgående planenligt restvärde	167 840 000	168 150 000
Taxeringsvärden byggnader	103 400 000	99 400 000
Taxeringsvärden mark	70 012 000	53 526 000
	173 412 000	152 926 000

9 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	113 496	113 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 496	113 496
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-113 496	-113 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 496	-113 496
Utgående redovisat värde	0	0

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 640 000	2 010 000	5 596 040	677 827
Årets omföring yttre rep.fond		300 000	-300 000	
Disposition av föregående års resultat:			677 827	-677 827
Årets resultat				678 514
Belopp vid årets utgång	104 640 000	2 310 000	5 973 867	678 514

11 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek	9 600 000	9 600 000
Stadshypotek	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	6 538 039	6 538 039
Stadshypotek	15 000 000	15 000 000
SBAB	9 500 000	9 500 000
	58 638 039	58 638 039

Samtliga skulder har rörlig ränta med 90 dagars räntebindningstid.

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	78 299	51 066
Aviserade avgifter/hyror	438 399	443 563
Förutbetalda försäkringsersättning, reparationsåtagande	486 335	486 335
Förutbetalda försäkringsersättning, skada mur	279 443	297 350
Övriga interimsskulder	263 158	127 462
	1 545 634	1 405 776

13 Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	66 860 000	66 860 000

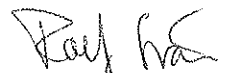
Stockholm den 14 2011



Nils-Olof Berggren


Ralph Svalstedt

Leif Alfons


Rolf Svärd

Jan Burgos

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2011.



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åsöterrassen

Org nr 769600-3107

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Åsöterrassen för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2011

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Original

Ingivet av Inger
Sandahl 2011-02-12

/NOB

Motion till föreningsstämman Åsöterrassen, 25 maj 2011

Anordna städdag/städdagar i vår fastighet.

Varför?

Vi har tillsammans en jättefin fastighet som nu är över elva år och kan behöva lite uppiffring.

För några år sedan hade vi städdagar, ibland både höst och vår. De som ställde upp då, var fulla av entusiasm och jobbade på i trapphus, soprum, tvättstugan, trädgårdarna m.m. Att det inte blev någon fortsättning på detta, berodde på att ingen ville ta på sig ansvaret för städdagarna. Det fordras ganska mycket energi och logistik för att arrangera, köpa hem material och att organisera allt. Det var också så, att bara vissa kände sig kallade och andra anade inte hur roligt man kan ha en sådan dag.

Nu vill jag att vi gör ett nytt försök!

Jag vill att vi på stämman utser en liten grupp 3-4 personer (de finns), som bestämmer var det ska städas, vad som ska göras och när det ska ske.

Att jobba tillsammans med något vi alla äger, skapar gemenskap och intresse. Man smutsar inte gärna ner, där man varit med om att göra rent. (Efteråt kanske man rent av kan plocka upp en liten papperslapp, som någon annan tappat i hissen!)

Under en sådan här dag finns också tillfälle att träffas, att se vilka som bor i vår fastighet. Vi har ju fått en del nya grannar, sedan de tidigare städdagarna, att lära känna.

Efteråt blev alla bjudna på en lättare förtäring, något vi naturligtvis även nu vill bli.

Som sagt, ställ upp på detta!

Stockholm 2011-02-11



Inger Sandahl, 102:an

STYRELSENS YTTRANDE

Motion om anordnande av städdagar

Inger Sandahl har i en motion till årsstämman den 11 februari 2010 begärt att föreningen vid stämman utser en grupp medlemmar som ska förbereda anordnandet av städdagar för gemensamt underhåll av föreningens fastighet och trädgårdar. Inger Sandahl hänvisar till att sådana städdagar förekommit tidigare, både höst och vår.

Styrelsen är positiv till vad som anförs i motionen. Frågan har diskuterats i styrelsearbetet under de senare åren. Framst med hänsyn till osäkerheten beträffande trädgårdarnas användning om och när den utanförliggande gång- och cykelvägen inte längre blir tillgänglig för våra medlemmar har saken emellertid fått anstå.

Nu är det emellertid enligt styrelsens mening dags att åter införa städtraditionen. Styrelsen föreslår därför att stämman i enlighet med motionsönskemålet utser en grupp medlemmar med uppgift att förbereda gemensamma städdagar.

Ingivet av Stig Wassgren
2011-02-11 / NAB

Till Styrelsen för Brf Åsöterrassen

Motion till årsstämman: redogörelse avseende lokalerna mellan Åsögatan 102-104.

Då regelbunden och fullständig information saknats beträffande uthyrningen av de tomma lokalerna efter Thairestaurangen bör styrelsen uppmärksammas på att många medlemmar i föreningen förväntar sig en fullständig redovisning av vad som hänt i ärendet. Denna händelse är en av de största som hänt i föreningens historia sedan fastigheten byggdes.

En skriftlig redogörelse bör i god tid skickas ut till medlemmarna dock senast vid kallelsen till årsstämman.

Motionen önskas bli behandlad under en särskild punkt på dagordningen lämpligen omedelbart efter genomgång av årsredovisningen. Godkännande av årsredovisningen, frågan om ansvarfrihet för styrelsen samt val av styrelseledamöter bör ske efter denna punkt.

Redogörelsen ska täcka hela perioden ärendet pågått dvs. åren 2009-2011 och innehålla uppgifter om totalt uteblivna hyresintäkter och totala kostnader specificerade (t ex mäklararvoden, el, reparations- och ombyggnadskostnader).

Vidare önskas en presentation avseende kommande intäkter, deposition, merintäkt pga reparationerna, kostnader samt pay-off tiden avseende reparationerna/ombyggnationen.

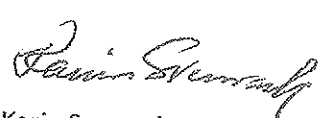
Utöver den ekonomiska redovisningen bör ytterligare information lämnas. Denna information bör innehålla mäklaravtalets innehåll, mäklarens insats, styrelsens insats i ärendet samt en ordentlig genomgång av det nya hyresavtalet med den nya hyresgästen.

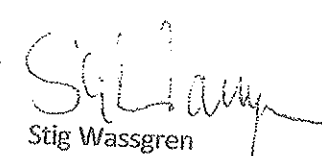
Om styrelsen har ytterligare information att ge kan det lämnas i samband med denna redogörelse.

Det kan tyckas att vi kommer med för detaljerade krav om vad en redovisning bör innehålla men våra erfarenheter från i vart fall den ekonomiska information som lämnats vid årsstämmorna, utöver själva årsredovisningen, varit bristfällig och ibland vilseledande.

Stockholm 2011-02-


Annica Helin


Karin Svemark


Stig Wassgren

STYRELSENS YTTRANDE

Motion avseende uthyrning av föreningens lokaler 2 och 3, Åsögatan 102

Annica Helin, Karin Svemark och Stig Wassgren har i en motion till föreningsstämman den 11 februari 2011 begärt en fullständig redovisning av uthyrningen av de rubricerade lokalerna efter det att den tidigare lokalhyresgästen den 24 november 2009 avhysts från lokalerna.

Styrelsen får med anledning härav anföra följande.

Efter Stockholms tingsrätts dom den 22 oktober 2009 och Kronofogdens besked om förestående avhysning påbörjade styrelsen omedelbart arbetet med att finna en eller flera nya hyresgäster till lokalerna, som omfattar två delar om 135 respektive 147 kvm. Den 18 november 2009 lämnades ett uthyrningsuppdrag till Mäklarföretaget Top Office. Det företaget, som är särskilt inriktat på lokalförmedling, hade kontaktats efter förslag och rekommendation från föreningens tidigare medlem, fastighetsmäklaren Peter Storm, och uppdraget föregicks av personliga sammanträffanden mellan representanter för föreningens styrelse och företagets ägare, Hans Löfström och Lasse Jerbeus. Vid dessa tillfällen lämnades uppgifter om företaget och tidigare uppdragsgivare. Uppdraget skulle enligt avtalet pågå till dess hyreskontrakt hade tecknats dock längst till den 30 april 2010, såvida parterna inte kom överens om annat. Förmedlingsarvode skulle utgå med 15 procent på de uthyrda lokalernas genomsnittliga årshyra.

Avtalet innefattade också uthyrning av lokal 4, tandläkarmottagningen, beträffande vilken hyresgästen Praktikertjänst sagt upp hyresavtalet för avflyttning vid kontraktstidens utgång den 1 mars 2010. Beträffande den lokalen träffades den 11 maj 2010 avtal med ny hyresgäst. Bytet av hyresgäst kunde ske utan byggnads- eller reparationskostnader för föreningen.

Vid möte med representanter för styrelsen presenterade Top Office den 21 januari 2010 en preliminär intressentlista på ett 20-tal intressenter som hört av sig via huvudsakligen telefon eller e-post. Det rörde sig mest om olika restaurangverksamheter men även om frisörer och butiker av olika slag. Många hade dock uttryckt

tveksamhet inför den begärda hyresnivån och lokalernas belägenhet bortom de stora stråken som Götgatan.

Under uppdragstiden har visningar skett för flera intressenter en pastarestauratör, andra restaurangägare en resekonsult, en fruktgrossist m fl. Vid flera tillfällen annonserades lokalerna ut i tidningen Lediga Lokaler och över Internet..

Vid uppdragstidens utgång den 30 april 2010 bearbetade Top Office, parallellt med en seriös intressent med restaurangprojektet "Tutto Italia", flera andra tänkbara hyresgäster. Dock avvaktades utgången av restaurangprojektet innan något annat aktivt uthyrningsarbete än visningar genomfördes.

I maj togs fram en kalkyl för en ombyggnad för "Tutto Italia" Genomförande av projektet visade sig bli kostsamt och ägaren var inte beredd finansiera den restauranganpassade delen av ombyggnaden. Projektet föll därmed.

Med hänsyn till angelägenheten av ett hyresavtal snarast skulle komma till stånd fann styrelsen det angeläget att etablerade intressentkontakter slutfördes. För dessa och de övriga intressenter som Top Office hade etablerat kontakt med före juni månads utgång förlängdes därför uthyrningsuppdraget t.o.m. den 30 september 2010. Uppdragsavtalet skulle också gälla intressenter som kontaktats fr.o.m. juli månad till uppdragstidens slut den 30 september 2010, dock att förmedlingsprovision beträffande dessa intressenter skulle utgå med endast 12 procent på de uthyrda lokalernas genomsnittliga årshyra.

Den 30 september 2010 kvarstod Nybergs konditori AB, Wall2Wall AB (media/filmdistribution mm) samt 5 – 6 andra mindre intressanta intressenter. Endast Nybergs konditori AB och Wall2Wall visade sig vara seriösa intressenter till att hyra båda lokalerna.

Representanter för styrelsen sammanträffade vid två möten, båda den 8 oktober 2010, med representanter för Wall2Wall med bolaget under bildande Triart AB och med ägaren av Nybergs Konditori AB. Wall2Wall ville bedriva kontors- och visningslokaler för handel med filmer och filmrättigheter. Verksamheten skulle bedrivas i ett ännu inte bildat bolag Triart Film AB. Bildandet och registrering av detta bolag var enligt intressenterna nära förestående och verksamheten i de nya lokalerna skulle starta senast den 1 februari 2011, varför man var angelägen att snabbt komma till ett avtal, innebärande att föreningen bekostade nödvändig renovering av de nedslitna lokalerna medan bolaget skulle stå för den butiks- och kontorsspecifika inredningen. Styrelsen klargjorde att något hyresavtal i allt fall inte kunde komma till stånd förrän det nybildade bolaget registrerats och ägarförhållandena klargjorts. Nybergs Konditori AB ville egentligen inte hyra båda lokalerna men ville fortsätta diskussionerna.

Styrelsen bedömde det som en fördel om lokalerna kunde hyras ut till kontorslokaler, vilket krävde mindre ingrepp och smidigare hantering vid framtida förändringar. Triart var därutöver mer än Nybergs Konditori AB inne på att hyra hela lokalen. Inriktningen blev därför i första hand att undersöka förutsättningarna för ett hyresavtal med Triart. Samtidigt skulle dörren hållas öppen för vidare förhandlingar med Nybergs Konditori AB.

I samarbete med Top Office och representanter för Triart togs fram ritningar och ombyggnadsplaner för Triarts verksamhet. Ett preliminärt hyresavtal togs också fram i december 2010. Den 19 december meddelade emellertid företrädare för det nya bolaget att man stött på problem. Driften av den nya butiken kunde inte påbörjas förrän tidigast i december 2011. Först från den tidpunkten var man villig att betala hyra för hela lokalen. Såvitt framkom hade bolaget inte heller registrerats.

I den situationen avbröt styrelsen tills vidare förhandlingarna med Triart och inledde i samarbete med Top Office intensiva förhandlingar med Nybergs Konditori AB som alltjämt var intresserad. Dessa kontakter ledde så småningom till ett femårigt hyresavtal den 5 januari 2011 med preliminärt tillträde den 1 mars 2011. Tillträde kom att ske den 1 april och Nybergs Konditori AB, namnändrat till Åsö Konditori & Bageri, kunde starta sin verksamhet i lokalerna den 20 april 2011.

Uthyrningsperioden kom att dra ut på tiden. Från styrelsens sida lades dock ned ett mycket stort arbete. De otaliga kontakterna med Top Office, vid personliga möten, och genom telefon och e-post sköttes i första hand av Nils-Olof Berggren, Ralph Svalstedt och Bo Ström. Övriga styrelseledamöter och suppleanter hölls fortlöpande informerade under hand och i samband med styrelsemötena. Uthyrningsmarknaden har inte varit alldeles lättarbetad och lokalens nedgångna skick och det i allt fall under periodens inledning allmänt ansträngda ekonomiska läget bidrog säkert till svårigheterna.

Bland de brister i lokalerna som upptäcktes och måste åtgärdas kan nämnas fuktskador i golv och väggar, felaktigt uppsatt ventilation, brandfarlig elinstallation och igensatta avloppsbrunnar. Vidtagna åtgärder för att sätta lokalerna i brukbart skick har varit nödvändiga och får anses som normalt underhåll av föreningens fastighet.

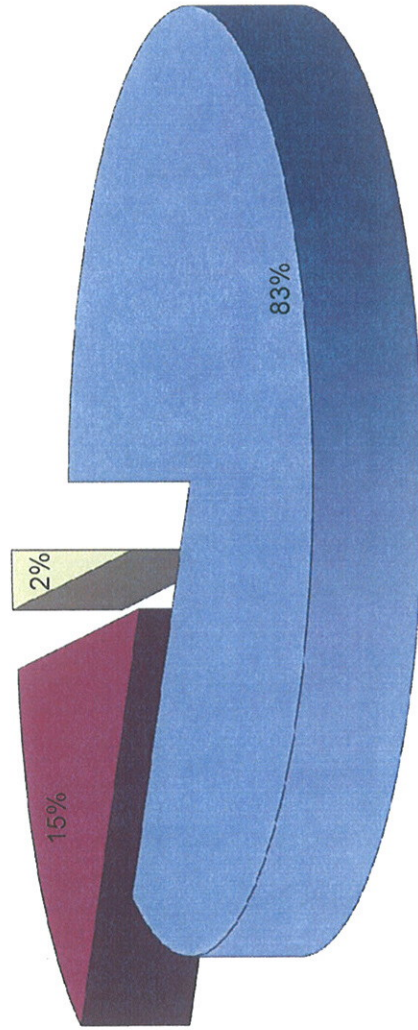
Lokalerna stod tomma från 1 december 2009 till den 1 april 2011 dvs. i 14 månader. Någon exakt uppgift för vad detta inneburit i bristande hyresintäkter kan enligt styrelsens mening inte tas fram, eftersom några alternativa tider för nytt hyresavtal och hyrestillträde inte kan anges. Med utgångspunkt från den hyresnivå marknaden erbjudit kan emellertid uteblivna hyresintäkter under år 2010 beräknas till ca 475 000 kr.

Mäklrarvudet för uthyrningen till bageriet är 77 970 kr plus moms. Härtill kommer kostnader för marknadsföring och annonsering samt för utredningar avseende åtgärder och kostnader för lokalernas användande.

Föreningens kostnad för iordningsställande av lokalerna har uppgått till ca 1,8 milj. kronor. Kostnaden beräknas kunna skrivas av under hyrestiden 5 år. Det har som framgått varit fråga om nödvändiga reparations- och renoveringsåtgärder utan vilka lokalerna överhuvudtaget inte kunnat hyras ut.

Med dessa upplysningar hemställer styrelsen att föreningsstämman finner motionen besvarad.

Intäkter 2010 - BRF Åsöterrassen

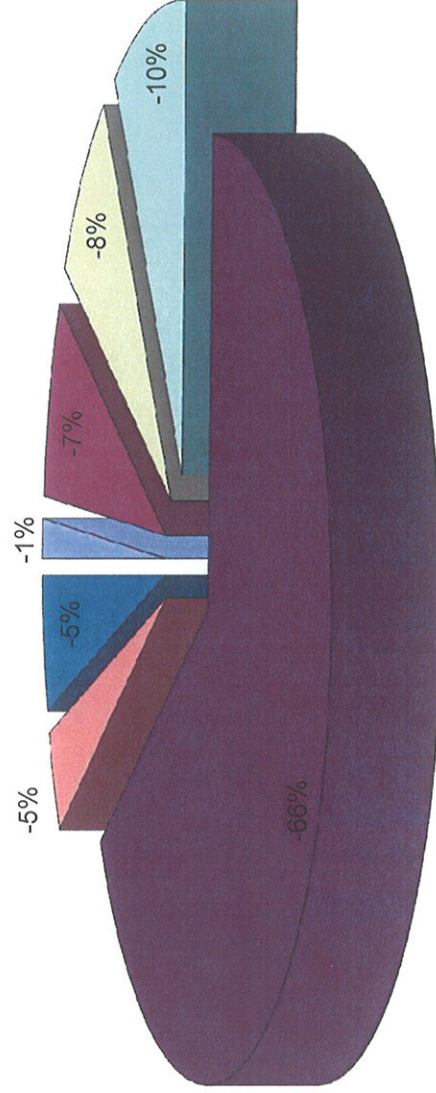


■ Årsavgifter bostäder 3 573

■ Hyresintäkter 645

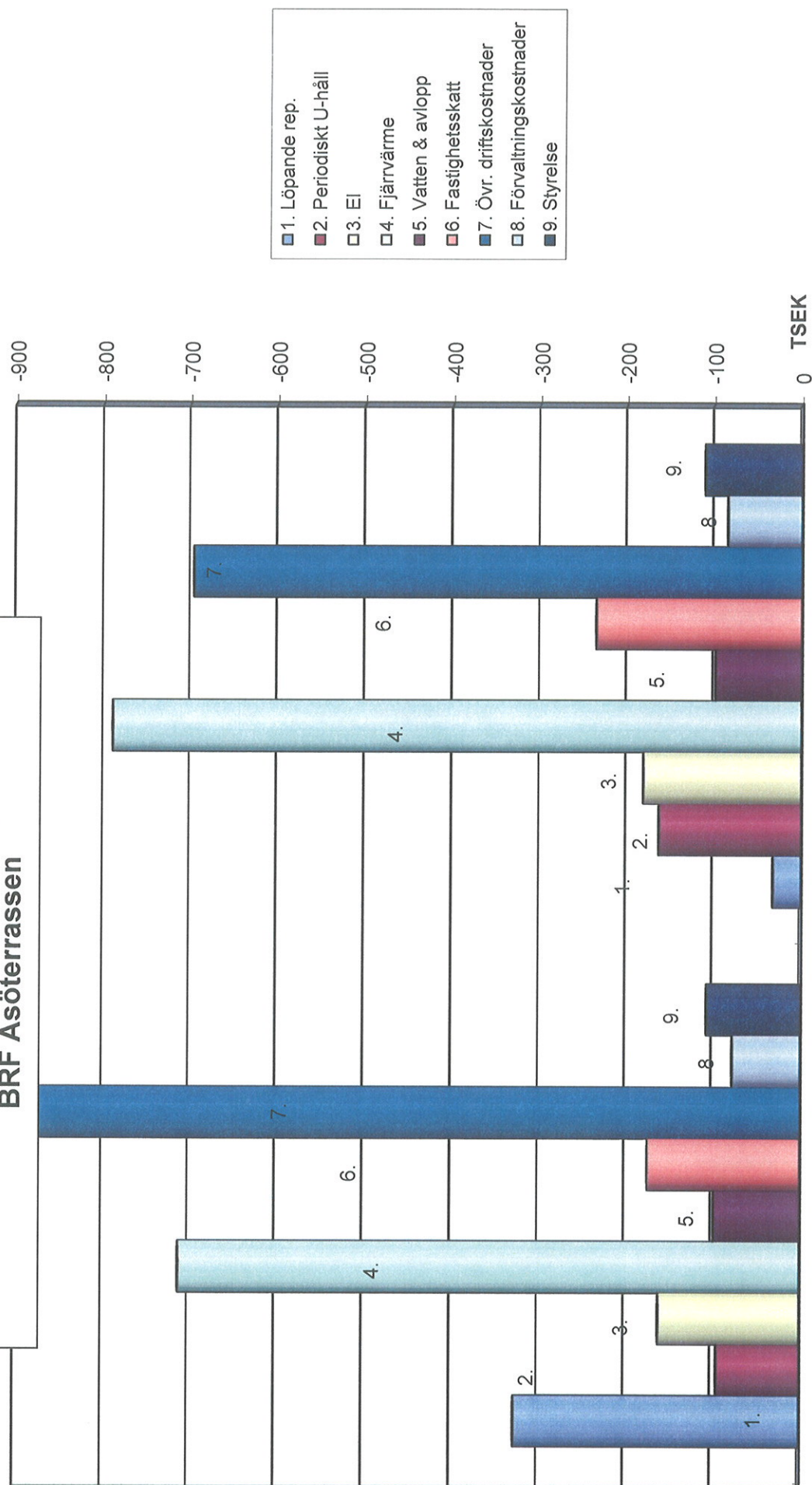
□ Övriga intäkter/räntebidrag 87

Driftskostnader 2010 - BRF Åsöterrassen TSEK



- Löpande reparationer -32
- Periodiskt underhåll -162
- EI -180
- Fastighetsskatt -235
- Övriga driftskostnader -1 583
- Förvaltningskostnader -84
- Styrelse -110

Driftskostnader 2009 jmf 2010, TSEK BRF Äsöterrassen



Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknad. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

Klipp här-----

FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20__ föra min talan och utöva min rösträtt.

____ den ____ / ____ 20__

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del i årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.

Soliditet %

Föreningens egna kapital i procent av balansomslutningen (totala tillgångar).

Resultaträkning

Visar alla föreningens intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Om intäkterna har varit högre än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Avskrivningar

Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnaderna över flera år.

Balansräkning

Redovisar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder på bokslutsdagen.

Anläggningstillgångar

Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar, tillgångar för kortvarigt bruk.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Inkommen faktura under räkenskapsåret som avser kostnader för kommande år. Intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

Avsättningar

I en bostadsrättsförening är det en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningarnas storlek styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Föreningen reparationsfond

Den fond som föreningen enligt stadgarna gör avsättningar till årligen. Fonden ska resultatmässigt täcka föreningens framtida reparationer.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen. Ej intjänade erhållna intäkter under räkenskapsåret avseende kommande år.

Ställda säkerheter

Visar de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.