

Årsredovisning

för

BRF ÅSÖTERRASSEN

769600-3107

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för BRF ÅSÖTERRASSEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nils-Olof Berggren ordförande

Annica Helin, vice ordförande och ekonomiansvarig

Jan Burgos, sekreterare

Helena Rovira

Mikael Eriksson

Suppleanter har varit Johanna Lauritsen och Daniel Nodhäll

Revisorer

Revisor har varit Jan-Ove Brandt KPMG

Valberedning

Valberedning har varit Inger Sandahl, Per Bränström och Göran Lönnborg

Fastighet

Gamen 11, Stockholm

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

Fastighetens markareal 1 593 m².

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2011.

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

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 71 medlemslägenheter har under året 7 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 fem lokaler med hyresrätt

När det gäller lokal 1 finns hyresavtal med Delta AB som gäller till den 28 februari 2014.

Lokalerna 2 och 3 hyrs enligt ett femårigt hyreskontrakt den 5 januari 2011 av Åsö Konditori & Bageri. Hyresgästen tillträdde lokalerna den 1 april 2011 från vilken dag hyra har utgått.

Lokalerna 4 och 5 hyrs enligt hyreskontrakt från och med 1 mars 2010 av numera Ekstrands Tandvård AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret har skötts av Storholmen Förvaltning AB. Avtal har träffats med Driftia om tillsyn av fastigheten en gång i veckan. Den på särskilt utsedda medlemmar ålagda fastighetsförvaltningen har upphört.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att hos Skanska och vederbörande byggförsäkringsbolag begära åtgärder eller ersättning med anledning av kakelsläpp i badrum. Förhandlingarna har under senare delen av verksamhetsåret varit inriktade på att under början av år 2012 beträffande 33 badrum nå ett förlikningsavtal med Skanska och därtill en överenskommelse med byggförsäkringsbolaget om utbetalning utöver vad som uppnås med förlikningsavtalet. Föreningen har biträtt av entreprenadjurist hos Fastighetsägarna, Stockholm. Rättshjälp har beviljats och ersättning har uppburits från föreningens försäkringsbolag IF.

Inbrott och vandalisering har på nytt under året förorsakat onödiga kostnader.

Portar och kodlås har varit särskilt utsatta. Tillträde till förrådsutrymmen, cykelutrymmen och källarlokalerna sker efter åtgärder under december 2011 med nyttjande av nyckelbrickor.

Pubkvällar har anordnats i vinkällaren, numera på varierande veckodagar, i princip en gång i månaden. Vinkällaren har varit tillgänglig för föreningens medlemmar. Uthyrningen har skötts av Johanna Lauritsen.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret beslutat om utbyggnad av köksdelen i föreningens festlokal under våren 2012.

Flerårsöversikt

	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgifter och hyror, tkr	4 660	4 218	5 016	4 914	4 889
Driftnetto, tkr	1 656	1 608	2 208	2 837	2 672
Res efter finansnetto, tkr	- 185	679	689	331	323
Balansomslutning, tkr	173 815	174 069	173 088	173 782	172 197
Fond för yttre underhåll, tkr	2 525	2 310	2 010	1 710	1 520
Soliditet, %	65,3	65,3	65,2	64,6	65,0
Årsavg.nivå bostäder, kr/kvm	565	565	548	527	527

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	6 652 381
omföring från yttre rep.fonden enligt stämman	84 637
årets omföring till yttre reparationsfond	-300 000
årets förlust	- 184 782
	6 252 236

disponeras så att

i ny räkning överföres	6 252 236
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 660 328	4 218 482
Övriga intäkter och bidrag	2	10 149	86 937
		4 670 477	4 305 419
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	3	-1 369 461	-1 387 522
Underhåll och reparationer	4	-255 335	-193 715
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-236 562	-234 787
Övriga fastighetskostnader	5	-297 688	-186 590
Arvoden	6	-105 621	-110 180
Föreningens övriga kostnader	7	-163 187	-274 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-586 571	-310 000
		-3 014 425	-2 697 316
Driftnetto		1 656 052	1 608 103
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	43 696	20 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 884 530	-950 011
Resultat efter finansiella poster		-184 782	678 514
Årets resultat		-184 782	678 514

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

167 530 000

167 840 000

Till-/ombyggnationer, byggnadsrenoveringar

11

1 797 708

0

169 327 708

167 840 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

169 331 208

167 843 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

108 945

142 744

Övriga fordringar

25 102

41 448

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

88 612

84 976

222 659

269 168

Kassa och bank

4 260 904

5 955 842

Summa omsättningstillgångar

4 483 563

6 225 010

Summa tillgångar

173 814 771

174 068 510

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

104 640 000

104 640 000

Yttre reparationsfond

2 525 363

2 310 000

107 165 363

106 950 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 437 018

5 973 868

Årets resultat

-184 782

678 514

6 252 236

6 652 382

Summa eget kapital

113 417 599

113 602 382

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

58 638 039

58 638 039

Övriga skulder

0

100 000

58 638 039

58 738 039

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

219 485

156 359

Aktuella skatteskulder

22 090

19 924

Övriga skulder

0

6 172

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 517 558

1 545 634

1 759 133

1 728 089

Summa eget kapital och skulder

173 814 771

174 068 510

Ställda säkerheter

16

För egna skulder och avsättningar

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 BFAR 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

	2011	2010
Hyror, lokaler	967 983	582 873
Fastighetsskatt, lokaler	119 572	62 836
Årsavgifter, bostäder	3 572 773	3 572 773
	4 660 328	4 218 482

2 Övriga intäkter och bidrag

	2011	2010
Räntebidrag	2 572	84 624
Övriga intäkter	7 577	2 313
	10 149	86 937

3 Arvode fastighetsskötsel

	2011	2010
Löner och ersättningar		
Arvode fastighetsskötsel	9 000	24 000

4 Underhåll och reparationer

	2011	2010
Reparationer och underhåll, låsinstallationer	127 836	7 695
Reparationer och underhåll, vatten och avlopp	25 938	93 298
Reparationer och underhåll, värme- och kylsystem	10 428	10 144
Reparationer och underhåll, ventilationssystem	19 195	19 844
Reparationer och underhåll, kabel-TV	8 540	8 041
Reparationer och underhåll, hissinstallationer	51 233	52 499
Reparationer och underhåll, övriga	12 165	2 194
	255 335	193 715

5 Övriga fastighetskostnader

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	78 577	65 168
Förvaltningsarvode	86 886	83 717
Konsultarvoden	130 028	32 364
Övriga fastighetskostnader	2 197	5 341
	297 688	186 590

6 Arvode styrelse

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2011	2010
Övriga sociala kostnader	15 621	20 180
Arvode styrelse	90 000	90 000
	105 621	110 180

7 Föreningens övriga kostnader

	2011	2010
Revisionsuppdrag	28 158	18 807
Mäklararvoden	77 970	159 080
Kontors och förbrukningsmaterial	7 730	20 942
Telefon och IT	11 690	12 015
Bankkostnader	5 165	3 143
Föreningsavgifter	11 119	11 101
Övriga kostnader	21 355	49 434
	163 187	274 522

8 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,23 %
Inventarier	20 %
Till-/ombyggnad	20 %

9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntor, bank mm	42 357	20 005
Räntor, hyror och avgifter	787	383
Räntor, skattefria	552	34
	43 696	20 422

10 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
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	-3 410 000	-3 100 000
Årets avskrivningar	-310 000	-310 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 720 000	-3 410 000
Utgående planenligt restvärde	167 530 000	167 840 000
Taxeringsvärden byggnader	103 400 000	103 400 000
Taxeringsvärden mark	70 012 000	70 012 000
	173 412 000	173 412 000

11 Till-/ombyggnationer, byggnadsrenoveringar

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	2 074 279	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 074 279	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-276 571	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-276 571	0
Utgående redovisat värde	1 797 708	0

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
IF Skadeförsäkring 111203-121202	79 196	71 377
Webforum Europe AB	3 344	3 345
Com Hem AB	2 191	2 120
Björn Persson Plåtslageri	3 881	0
Stockholm Vatten	0	8 134
	88 612	84 976

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 640 000	2 310 000	5 973 868	678 514
Årets omföring yttre rep.fond		300 000	-300 000	
Omf från yttre rep.fond 2010		-84 637	84 637	
Öresutjämning			-1	
Disposition av föregående års resultat:			678 514	-678 514
Årets resultat				-184 782
Belopp vid årets utgång	104 640 000	2 525 363	6 437 018	-184 782

14 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
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.

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	128 733	78 299
Aviserade avgifter/hyror	502 055	438 399
Förutbetalad försäkringsersättning, reparationsåtagande	486 335	486 335
Förutbetalad försäkringsersättning, skada mur	279 443	279 443
Övriga interimsskulder	120 992	263 158
	1 517 558	1 545 634

16 Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	66 860 000	66 860 000

Stockholm den 23 / 4 2012



Nils-Olof Berggren



Mikael Eriksson



Annica Helin



Helena Rovira



Jan Burgos

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2012.



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åsöterrassen org.nr 769600-3107

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Åsöterrassen för år 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

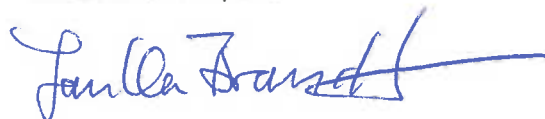
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2012



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor