

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Britts Grannar

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duggregnet 8	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2016.

Fastigheten är försäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

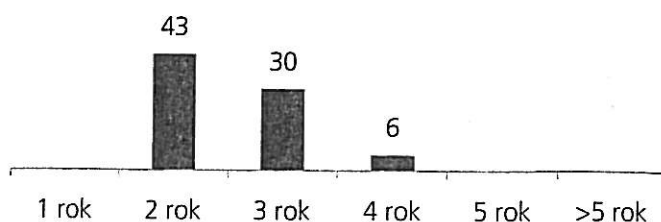
Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 169 kvadratmeter, varav 5 006 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 163 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Från oktober 2005
Övernattningsslägenhet	Från oktober 2005

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Stamspolning	2006	6 fristående sopskåp
Nya sopskåp	2005	
Ny tvättstuga	2003	
Ny miljöstuga	2003	
Rörstambyte	1995	Underhållsarbete utfört 2008
Renovering av balkonger	1995	
Nyinstallation hiss	1995	
Elstambyte	1995	
Omläggning av tak	1995	
Omputsning av fasad	1995	
		Renovering av befintlig hiss
		En-fas
		Renovering av befintliga takpannor

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulf John Ove Kardel	Ledamot
Anna Birgitta Åberg	Ledamot
Oscar Erik Roland Hagman	Ledamot
Cecilia Elise Bendelin	Ledamot
Bengt Erik Olofsson	Ledamot
Adam Jirasak Frimodig	Ledamot
Britt Susann Ljungqvist	Ledamot

Gerda Ulrika Elisabet Adelgren	Suppleant
Nils Ola Axel Nilsson	Suppleant
Margareta Viveka Harriet Welin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson

Valberedning

Malin Strandberg

Sammanställande

Ann-Louise Beckman

Ann-Helen Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

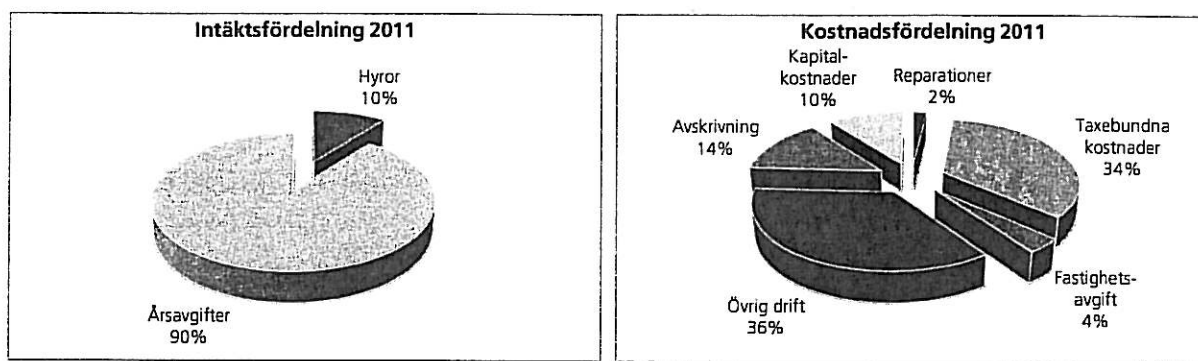
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 006 kvm bostäder och 163 kvm lokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	629	629	623	611
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 211	1 177	1 315	1 612
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 014	2 078	2 186	2 871
Elkostnad/kvm totalyta	27	30	26	28
Värmekostnad/kvm totalyta	144	155	141	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	19	17	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	60	35	54	142

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

288 103

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond

-742 490

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-212 109

summa ansamlad förlust

-666 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-666 496

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 271 286	3 262 192
Övriga rörelseintäkter		28 477	29 575
		3 299 763	3 291 767

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-182 208	-167 171
Reparationer		-55 975	-67 148
Periodiskt underhåll		0	-60 000
Taxebundna kostnader		-1 044 904	-1 125 709
Övriga driftskostnader		-370 009	-371 448
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-107 643	-112 623
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-426 629	-385 934
Personalkostnader		-102 731	-95 330
Avskrivningar		-421 197	-386 791
		-2 711 296	-2 772 153

RÖRELSERESULTAT

588 468 **519 614**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	2 292	2 088
Räntekostnader	-308 561	-182 748
Räntebidrag	0	16 519
	-306 269	-164 141

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

282 199 **355 473**

SKATT

Skatt ändrad taxering	5 904	0
	5 904	0

ÅRETS RESULTAT

288 103 **355 473**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	54 212 611	54 404 433
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<u>54 212 611</u>	<u>54 404 433</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 216 111	54 407 933
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		104 910	103 036
Förutbetalda kostnader	Not 5	116 689	104 618
Upplupna räntebidrag		0	4 182
		<u>221 599</u>	<u>211 836</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 518 718	1 388 012
		<u>1 518 718</u>	<u>1 388 012</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 740 317	1 599 848
SUMMA TILLGÅNGAR		55 956 428	56 007 780

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 620 256	36 620 256
Upplåtelseavgifter		8 920 282	8 920 282
Fond för yttre underhåll	Not 7	909 361	697 252
		46 449 899	46 237 790
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-954 599	-1 097 963
Årets resultat		288 103	355 473
		-666 496	-742 490
SUMMA EGET KAPITAL		45 783 403	45 495 300
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 200 000	9 700 000
		9 200 000	9 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	200 000	0
Leverantörsskulder		127 314	144 417
Skatteskulder		215 566	213 581
Övriga kortfristiga skulder		0	16 584
Upplupna kostnader	Not 9	163 403	184 490
Förutbetalda avgifter och hyror		266 742	253 408
		973 025	812 480
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		55 956 428	56 007 780
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	25 055 364	25 055 364
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 tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6%	0,6%
Tvättstuga	3%	3%
Soprum/sophus	4%/10%	4%/10%
Energiåtgärder	20%	20%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 937 024	2 937 024
Hysesintäkter	334 262	325 168
	3 271 286	3 262 192

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enligt beställning	20 394	16 107
Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 125	18 750
Fastighetsskötsel gård beställning	26 375	0
Snöröjning/sandning	38 938	59 946
Städning entreprenad	17 441	20 196
Städning enligt beställning	0	613
Mattvätt/Hyrmattor	0	3 000
Sotning	1 731	0
Hissbesiktning	3 169	3 083
Myndighetstillsyn	1 860	0
Gemensamma utrymmen	131	10 930
Gård	12 969	17 053
Serviceavtal	36 385	17 400
Förbrukningsmateriel	9 690	268
Brandskydd	0	-325
Fordon	0	150
	182 208	167 171

Not 2 fortsättning	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	9 255	0
Hyreslägenheter	0	16 125
Brf Lägenheter	0	1 025
Tvättstuga	12 619	10 112
Entré/trapphus	0	4 490
Lås	894	0
VVS	2 963	17 499
Värmeanläggning/undercentral	0	1 796
Elinstallationer	7 322	8 206
Hiss	18 881	4 621
Garage/parkering	0	1 750
Skador/klotter/skadegörelse	4 041	0
Övrigt	0	1 524
	55 975	67 148

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	60 000
	0	60 000

Taxebundna kostnader		
El	139 610	152 904
Värme	746 183	802 693
Vatten	86 421	96 480
Sophämtning/renhållning	24 608	26 847
Grovsopor	48 082	46 785
	1 044 904	1 125 709

Övriga driftskostnader		
Försäkring	55 378	57 042
Tomträttsavgäld	294 700	294 926
Kabel-TV	19 931	19 480
	370 009	371 448

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 643	112 623
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 375	250
Tele och datakommunikation	1 158	0
Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 300
Föreningskostnader	1 035	2 250
Styrelseomkostnader	3 269	0
Förvaltningsarvode	358 265	348 746
Förvaltningsarvoden övriga	3 126	9 103
Administration	4 573	1 592
Korttidsinventarier	30 098	0
Konsultarvode	0	463
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 230	6 230
	426 629	385 934

Anställda och personalkostnader
Föreningen har haft anställd personal.

Not 2 fortsättning	2011	2010
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	76 500	69 000
Löner	1 320	4 200
Sociala kostnader	24 911	22 130
	102 731	95 330

Avskrivningar		
Byggnad	335 892	335 892
Förbättringar	85 305	50 898
	421 197	386 791

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 711 296	2 772 153
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 322 229	57 322 229
Nyanskaffningar	229 375	0
Utgående anskaffningsvärde	57 551 604	57 322 229

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 917 796	-2 531 005
Årets avskrivningar enligt plan	-421 197	-386 791
Utgående avskrivning enligt plan	-3 338 993	-2 917 796

Planenligt restvärde vid årets slut	54 212 611	54 404 433
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 372 000	40 372 000
Taxeringsvärde mark	30 331 000	30 331 000
	70 703 000	70 703 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	703 000	703 000
	70 703 000	70 703 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 646	10 646
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10 646	10 646

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 646	-10 646
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 646	-10 646

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	24 948	20 450
Snöröjning	7 125	0
Kabel-TV	5 104	4 716
Tomträttsavgäld	73 675	73 675
Serviceavtal hiss	5 837	5 777
	116 689	104 618

**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	36 620 256	0	0	36 620 256
Upplåtelseavgifter	8 920 282	0	0	8 920 282
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	909 361	212 109	0	697 252
Summa bundet eget kapital	46 449 899	212 109	0	46 237 790
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-954 599	-212 109	355 473	-1 097 963
Årets resultat	288 103	288 103	-355 473	355 473
Summa ansamlad förlust	-666 496	75 994	0	-742 490
Summa eget kapital	45 783 403	288 103	0	45 495 300

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	697 252	485 143
Reservering enligt stadgar	212 109	212 109
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	909 361	697 252

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Nordea Hypotek AB	3,850 %	2 300 000	2 300 000	2013-01-16
Nordea Hypotek AB	3,130 %	7 100 000	7 400 000	2012-02-10
Summa skulder till kreditinstitut		9 400 000	9 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	0	
		9 200 000	9 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 400 000 Kr.

Not 9

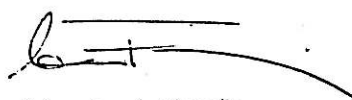
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	12 864	17 202
Värme	94 388	117 202
Vatten	3 993	3 935
Sophämtning	3 015	3 253
Extern revisor	16 800	15 800
Ränta	27 845	25 035
Snöröjning	0	2 063
Hiss	2 767	0
Sotning	1 731	0
	163 403	184 490

Johanneshov den 15¹⁵ 2012

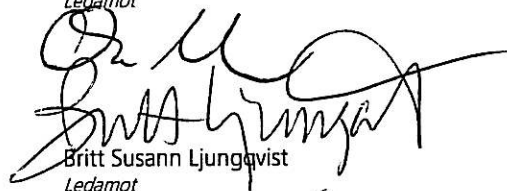


Cecilia Elise Bendelin
Ledamot



Adam Jirasak Frimodig
Ledamot

Oscar Erik Roland Hagman
Ledamot



Britt Susann Ljungqvist
Ledamot



Ulf John Ove Kardel
Ledamot



Bengt Erik Olofsson
Ledamot



Anna Birgitta Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20¹⁵ 2012



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Britts Grannar

Org nr 769606-7524

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Britts Grannar för år 2011. 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 i allt väsentligt 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 och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2012



Ralf Toresson