

Årsredovisning

för

Brf Rosenlundsterrassen

769613-1817

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Rosenlundsterrassen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 maj 2007.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årsskiftet 189 (190) medlemmar.

Vid årets utgång var samtliga lägenheter upplåtna.

Föreningens fastighet

Inflyttning i fastigheten har skedd under perioden september 2009 - mars 2010.

Föreningens fastighet består av ett flerfamiljshus med totalt 115 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boytan är ca 9.861 kvm och lokalarean uppgår till 353 kvm. I fastigheten finns också 70 st garageplatser.

Bostadsfördelning:

3 st 1 rum och kök

25 st 2 rum och kök

40 st 3 rum och kök

39 st 4 rum och kök

8 st 5 rum och kök

Den ekonomiska förvaltningen sköts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Stockholm AB.

Fastighetsskötseln sköts av Einar Mattson Byggnads AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar, även kollektivt brf-tillägg är tecknat för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att delta i 8 olika gemensamhetsanläggningar.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten har belastande servitut avseende ledningar.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten för föreningens lokaler löper enligt följande.

Verksamhet	Momspliktig	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Café	ja	138	2019-10-31
Apotek	ja	93	2015-05-31
Hörselemottagning	ja	133	2015-09-30
Garage	ja	70	2019-04-20

Arvoden

Stämman beslutade att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skulle vara tre prisbasbelopp (42 800 kr för 2011) plus sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen.

Yttre fond

Avsättning för fastighetens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.
Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Räntebidrag

Föreningen har erhållit beslut om bostadsbyggnadssubvention från Länsstyrelsen den 25 augusti 2008. En avtrappning av räntebidragen sker fram till år 2012, då de försvinner helt.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Då fastigheten är relativt ny är det mesta i mycket gott skick. Småreparationer och underhåll enligt plan.

Planerad verksamhet under kommande året

Avtal- och entreprenörer

Garantibesiktning av samtliga lägenheter och lokaler kommer att ske Q1-2012. Översyn av entréerportar förbättras lås och porttelefoner, montage av brytskydd (kommer att ske under 2012). Översyn och korrigerande av grindar mot Västgötagatan och mot skrapan kommer att ske under 2012. Garantibesiktning kommer ske under Q1-2012 av samtliga lägenheter och lokaler av representant från NCC, oberoende besiktingsman och lägenhetsinnehavare/lokalhyrestagare samt styrelsemedlem. (Heldagsarvode besiktning 2012)

Ny teknisk förvaltare JWN

Ny ekonomisk förvaltare SBC

Ny städfirma (ej färdigförhandlat)

Ny förvaltare av gården (ej färdigförhandlat)

Ny snöröjare (ej färdigförhandlat)

Reparation och underhåll

Årligt underhåll av utemöbler slipning, lackning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2011 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Modig	Ordförande
	Martin Hubertson-Merbom	Kassör
	Anna Liljenberg	Sekreterare
	Jonas Rosenvik	Ledamot
	Anders Wredfors	Ledamot
Suppleanter	Marina Holmberg	
	Maria Gärtner Nord	
	Elsa Lindberg	
	Gun Holmqvist	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året haft 14 (10) st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Föreningens ekonomiska ställning

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

Jämförelser med år 2010 avser del av år dvs 20100801-20101231 pga övertagande av föreningen från byggherren NCC.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	603 695
årets vinst	1 669 001
Disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	130 610
i ny räkning överföres	2 142 086
	2 272 696

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 733 448	1 972 270
Hysesintäkter		2 074 369	761 006
Övriga rörelseintäkter	1	617 672	111 647
Summa nettoomsättning		7 425 489	2 844 923
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-249 132	-88 922
Driftskostnader	3	-2 953 398	-1 311 082
Administrationskostnader	4	-177 246	-73 651
Styrelsearvoden	5	-153 958	-63 601
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-170 770	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 704 504	-1 537 256
Avskrivning byggnad		-179 700	0
Avskrivningar övrigt		-3 826	0
Summa avskrivningar		-183 526	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		3 537 459	1 307 667
Ränteintäkter		17 838	10 976
Räntekostnader		-2 025 406	-668 516
Räntebidrag		140 369	38 745
Övriga finansiella kostnader		-1 259	-60
Summa kapitalnetto		-1 868 458	-618 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 669 001	688 812
ÅRETS RESULTAT		1 669 001	688 812

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	350 717 328	350 897 028
Mark	7	351 000 000	351 000 000
Inventarier och maskiner		64 713	0
Summa materiella anläggningstillgångar		701 782 041	701 897 028
Summa anläggningstillgångar		701 782 041	701 897 028
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		215 156	101 049
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 320
Skatte fordringar	8	4 730	4 335 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	198 437	395 230
Avräkningskonto förvaltare		1 075 399	2 215 201
Summa kortfristiga fordringar		1 493 722	7 049 779
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 511 088	0
Summa kassa och bank		2 511 088	0
Summa omsättningstillgångar		4 004 810	7 049 779
SUMMA TILLGÅNGAR		705 786 851	708 946 807

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		312 023 750	312 026 250
Upplåtelseavgift		312 026 250	312 023 750
Föreningens fond för yttre underhåll		130 610	45 493
Summa bundet eget kapital		624 180 610	624 095 493
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		603 695	0
Årets resultat		1 669 001	688 812
Summa fritt eget kapital		2 272 696	688 812
Summa eget kapital		626 453 306	624 784 305
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		77 805 000	77 883 000
Summa långfristiga skulder		77 805 000	77 883 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	78 000	78 000
Leverantörsskulder		155 255	243 817
Skatteskulder		170 770	0
Övriga skulder		66 604	4 500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 057 916	1 457 685
Summa kortfristiga skulder		1 528 545	6 279 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		705 786 851	708 946 807
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		78 000 000	78 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har tillämpat RedU 9 för redovisningen av fastighetsförvärv genom helägt dotterbolag.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en 100-årig progressiv avskrivningsplan med början år 2011.

Noter

Pågående arbeten

	2011-12-31	2010-12-31
1 Övriga intäkter	2011	2010
Nyttjanderätt av fastighet	8 334	38 000
Ersättning fettavskiljare	0	30 000
Hyra styrelserum	0	42 000
Elavgifter	609 337	1 646
	617 671	111 646

2 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hiss, serviceavtal	12 111	6 201
Löpande reparationer	200 750	82 721
Reparationer hiss	13 299	0
Hiss, besiktning	11 995	0
Hiss, larmavtal	8 732	0
Trädgårdskostnader	2 244	0
	249 131	88 922

3 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	326 660	139 471
Trädgårdsskötsel	34 671	15 505
Snöröjning/sandning	48 266	7 090
Inköp parkeringstjänst	187 184	66 769
El	924 793	449 506
Uppvärmning	772 049	345 323
Vatten	131 039	99 743
Sophämtning	106 368	21 729
Fastighetsförsäkring	58 954	23 289
Kabel-TV	327 286	142 322
Förbrukningsmaterial	5 600	335
Städning utöver avta	5 546	0
Lokalhyra	2 000	0
Förbrukningsinvent.	22 983	0
	2 953 399	1 311 082

4 Administrationskostnader

	2011	2010
Telefon & porto	8 304	7 623
IT-kostnader	298	442
Arvode förvaltning	111 586	52 229
Övriga administrationskostnader	30 598	13 357
Revisionsarvode	19 366	0
Föreningsavgifter	1 796	0
Bevakningskostnader	5 298	0
	177 246	73 651

5 Arvoden och personalkostnader

	2011	2010
Styrelsearvode	121 900	42 250
Sociala kostn arvode	37 933	13 601
Utbildning	-5 875	7 750
	153 958	63 601

6 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	350 897 028	0
Inköp	0	21 102 258
Investeringsmoms	0	-8 502 972
Värdeöverföring vid förvärv av fastighet enligt RedU 9	0	338 297 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 897 028	350 897 028
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-179 700	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 700	0
Utgående redovisat värde	350 717 328	350 897 028
Taxeringsvärden byggnader	191 200 000	0

7 Mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	351 000 000	351 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	351 000 000	351 000 000
Utgående balans	351 000 000	351 000 000
Taxeringsvärden mark	120 877 000	

8 Skatte fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkn. skattekonto	1 279	1 876
Fordran för moms	0	4 334 103
	1 279	4 335 979

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
UBC Ekonomisk Förvaltning	0	29 469
Moderna Försäkringar fastighetsförsäkring	19 362	20 231
Telia	24 124	0
Upplupna hyresinkoms	135 800	270 000
Upplupna räntebidrag	14 099	75 530
Infometric	5 052	0
	198 437	395 230

10 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	312 023 750	312 026 250	45 493		688 812
Avsättning till Yttrefond			130 610		
Disposition av föregående Års resultat:				603 695	
Årets resultat					1 669 001
Belopp vid årets utgång	312 023 750	312 026 250	176 103	603 695	2 357 813

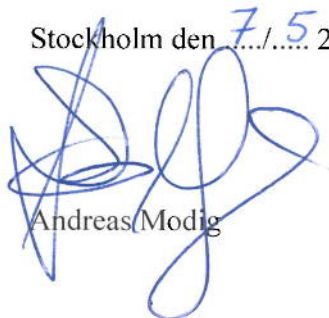
11 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank, rörlig 3-mån, ränta 3,21% per 120328	19 500 000	19 500 000
Swedbank, ränta 3,84%, ffd 140425	23 400 000	23 400 000
Swedbank, ränta 2,2%, ffd 120628	19 500 000	19 500 000
Swedbank, ränta 2,6%, ffd 130628	15 483 000	15 561 000
avgår kortfristiga delen	-78 000	-78 000
	77 805 000	77 883 000

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	73 429	119 103
Värme	93 023	345 323
Snöröjning	0	3 792
Reparationer	1 783	23 781
Utbildning	0	5 875
Parkeringsjänst	85 986	66 769
Upplupna låneräntor	133 236	124 267
Förskottsbetalda int	417 479	712 925
Upplupna styrelsearv inkl soc avg	168 700	55 850
Tekniskförvaltning	29 161	0
Söderlås Låsbommar	40 119	0
Upplupna rev.arvoden	15 000	0
	1 057 916	1 457 685

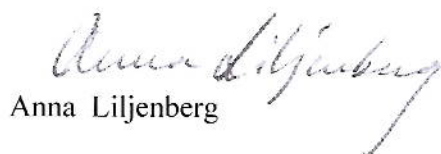
Stockholm den 7.5 2012



Andreas Modig



Martin Hubertson-Merbom



Anna Liljenberg



Jonas Rosenvik



Anders Wredfors

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCooper AB

Niklas Jonsson
Godkänd revisor