

Årsredovisning
för
Brf Hasselängen

769610-6322

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hasselängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-08-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Balkbron 1 bebyggdes 2003-2005 av JM och ligger i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2004-09-24.

På fastigheten finns 5 st bostadshus i fyra våningar innehållande 55 lägenheter.

Dessutom finns 59 p-platser varav 6 besöksparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

40 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 832 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-04 bestått av:

Ordinarie	Susanne Falk	Ordf.
	Annika Broberg	
	Anna Kyrö	
	Lena Borg	
	Kjell Lundin	

Suppleanter	Pia-Lina Andersson
	Peder Sommehag
	David Larsson
	Sonny Boustedt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Suppleant Folkesson Råd & Revision AB
Karin Francois Ågstrand

Stefan Andersson
Claes Rönqvist

Sammankallande

Valberedningen valdes vid extra stämman den 3 december 2011.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som följs av styrelsen.

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Under perioden har 8 st (3 st fg år) överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st (0 st fg år) andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 89 st (87 st fg år) medlemmar.

Styrelsen har under året haft 12 st (12 st fg år) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har ombesörjts av Driftia Förvaltning.
Städning av Keab Service.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Amortering har gjorts under året till ett belopp om 1 000 000 kronor.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsen förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfonden.

Reservering, avseende 2010, har gjorts med 120 800 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsavgift, fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har 2005 som värdeår.

Enligt nu gällande lag har fastigheten varit helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr o m 1 januari 2006. Detta gällde under fem år, och fr o m 1 januari 2011 är fastigheten beskattad med halv avgift och fr o m 1 januari 2016 med hel avgift.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Underlaget beskattas med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 83 301 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår

Underhåll planerat i enlighet med underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifterna år 2011 var oförändrade.

Årsavgifter höjdes 2012-01-01 med 2,5%.

Genomsnittlig avgift per 2012-01-01 uppgår till 727 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Verksamhetsberättelse 2011

Styrelsen har haft 12 styrelsemöten under 2011, I maj var det årsstämma med konstituerande möte.

Vi har haft en städdag under året, i maj. På städdagen har vi klippt häckar, krattat och rensat gräsmattorna och rabatterna, grovstädat cykel förråden, planerat blommor i våra krukor, sandlådesanden vändes och luftades, putsat fönster i sophusen mm.

Styrelsen har under året fortsatt att utreda olika förslag av skärmtak över entré dörrarna men inte hittat en lösning som fungerar, frågan har bordlagts.

Styrelsen beslutade att köpa in ett astronomiskt ur för att styra vår ute belysning.

Från den 1 mars töms plastbehållarna i soprummen 2 gånger/mån istället för 1, detta på grund av ökade mängder sopor.

Styrelsen beslutade att installera timer på manglarna i tvättstugan för att minska risken för brand.

Vi har under året utfört en grovstädning av trapporna i trapphusen.

Några av våra entrédörrar har behövts riktas om, det har inte gått att göra så mycket åt dörrarna som slår igen för snabbt, nedfällbara stödben är monterade istället. Vi har också haft problem med att vissa dörrar inte går att stänga under vintern, detta pga. att grus samlas i dörrlisten. Driftia har fått uppdrag att åtgärda detta.

Besöksparkeringen: Många bilar som inte tillhör gäster till vår förening använder vår besöksparkering vilket medför att gäster till oss inte alltid får plats. Vi har därför beslutat att markera alla platser med ett plats nummer. Platserna kommer fortfarande att gälla som besöksparkering och förhoppningsvis kommer icke gäster till Hasselängen att parkera på annat håll.

Vi har under året målat grillen vit.

Vi har under året utfört en OVK - Obligatorisk ventilationskontroll. I samband med ventilationskontrollen bytte vi även ventilationsfilter i samtliga lägenheter.

Radonmätning har utförts i samtliga marklägenheter samt i ytterligare två lägenheter i varje hus.

Från 2012 höjdes avgifterna med 2,5%. Detta pga. räntebidraget faller bort från 2012, två lån ska sättas om samt att kostnaden för våra entreprenadkontrakt stiger.

Hissbesiktning är genomförd och efter en åtgärd godkänd.

Det har skavts av en liten bit av väggen vid hörnet på cykelrummet på L8 + L4. Driftia har fått uppdrag att åtgärda detta.

Vi har under året försökt få klarhet exakt var våra tomtgränser är. JM säger att uppgifter är inlämnade. Vi har begärt in handlingar från Stockholms Stad, men de har ej kommit än.

Sitsar har satts upp i varje port i enlighet med beslut på årsstämman i somras.

I december hade vi en Extra årsstämma, detta eftersom vi inte lyckades få en valberedning vald på årsstämman.

4 nummer av Hasselbladet har kommit ut under året.

Kjell Lundin har varit vår representant i Parkgruppen, där han även är ordförande.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	3 669 632	3 682 022	3 752 431	3 594 636	3 606 273
Resultat före reservering	56 966	395 907	595 809	96 692	697 764
Reservering yttre fond	120 800	120 800	120 800	120 800	120 800
Saldo yttre reparationsfond	644 271	523 471	402 671	281 871	16 071
Lån per kvm yta	10 149	10 355	10 355	10 546	10 580
Kassalikviditet (%)	209	284	208	112	149
Årsavgift bostäder kronor/kvm	709	709	709	758	689

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 853 458
årets vinst	56 966
	1 910 424
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	120 800
i ny räkning överföres	1 789 624
	1 910 424

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	3 669 632	3 682 022
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-83 301	-87 158
Driftskostnader	3	-1 214 422	-1 170 443
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-173 792	-157 461
Personalkostnader	5	-12 086	-10 197
Avskrivningar	6	-313 017	-306 523
Resultat före finansiella poster		1 873 014	1 950 241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 826	2 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 833 434	-1 559 940
Resultat efter finansiella poster		51 406	392 534
Resultat före skatt		51 406	392 534
Statlig skatt	9	5 560	3 373
Årets resultat		56 966	395 907

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	103 069 591	103 335 848
Mark		42 000 000	42 000 000
Markanläggningar	11	236 103	282 863
		145 305 694	145 618 711
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	94 308	94 308
Summa anläggningstillgångar		145 400 002	145 713 019
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Övriga fordringar	13	3 795	4 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 803	43 593
		37 598	47 807
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 436	7 236
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 498 869	2 161 352
		1 505 305	2 168 588
Summa omsättningstillgångar		1 542 903	2 216 395
SUMMA TILLGÅNGAR		146 942 905	147 929 414

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		34 615 000	34 615 000
Upplåtelseavgifter		59 995 000	59 995 000
Yttre reparationsfond		644 271	523 471
		95 254 271	95 133 471
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 853 458	1 578 351
Årets resultat		56 966	395 907
		1 910 424	1 974 258
Summa eget kapital		97 164 695	97 107 729
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	49 041 320	50 041 320
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 617	153 673
Skatteskulder		35 805	187
Övriga skulder	17	24 926	10 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	647 542	615 569
Summa kortfristiga skulder		736 890	780 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 942 905	147 929 414
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		52 000 000	52 000 000
		52 000 000	52 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		51 406	392 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	318 577	309 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		369 983	702 430
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		50	-50
Förändring av kortfristiga fordringar		10 159	9 309
Förändring av leverantörsskulder		-125 056	107 236
Förändring av kortfristiga skulder	20	81 581	-7 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten		336 717	810 979
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	21	-1 000 000	0
Årets kassaflöde		-663 283	810 979
Likvida medel vid årets början	22		
Likvida medel vid årets början		2 168 588	1 357 609
Likvida medel vid årets slut		1 505 305	2 168 588

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används för byggnaden.

Följande avskrivningstider tillämpas: Se not 6.

Byggnader	100 år
-----------	--------

Motorvärmare	10 år
--------------	-------

Markanläggning	20 år
----------------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter p-platser	270 438	270 360
Årsavgifter bostäder	3 428 280	3 428 280
Hysesbortfall	-32 292	-26 730
Ersättningar och intäkter	3 206	5 626
Fakturerade kostnader	0	4 486
	3 669 632	3 682 022

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	83 301	87 158
	83 301	87 158

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	190 600	160 856
OVK-besiktning	22 861	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	35 805	0
Besiktning/serviceavtal	76 059	67 194
Yttre skötsel/snöröjning	122 211	163 572
Fastighetsel	113 584	109 784
Uppvärmning	430 367	465 884
Vatten	77 513	54 700
Sophämtning	28 504	28 068
Container/grovsopor/returprodukter	18 443	18 874
Fastighetsförsäkring	39 198	35 658
Kabel-TV och internet	57 142	55 387
Övriga driftkostnader	2 135	10 466
	1 214 422	1 170 443

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	17 556	17 862
Hyses- och kundförluster	50	0
Styrelse- och mötesarvoden	42 800	36 464
Revisionsarvode	15 000	16 000
Förvaltningsarvode	81 352	80 260
Övriga externa tjänster	17 035	6 875
	173 793	157 461

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Sociala avgifter	12 086	10 197
	12 086	10 197

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad enligt 100-årig progressiv plan 6/100	266 257	259 763
Markanläggningar år 6/20	4 500	4 500
Motorvärmare år 6/10	42 260	42 260
	313 017	306 523

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	11 611	2 232
Överskatteränta ej skattepliktig	215	0
	11 826	2 232

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	1 842 006	1 408 337
Räntekostnader SWAP	52 892	254 493
Avgår räntebidrag	-61 464	-102 890
	1 833 434	1 559 940

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2012.

Not 9 Statlig skatt

Enligt nya direktiv med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens dom, är ränta på konto hänförliga till föreningens fastighet ej längre skattepliktiga. Återbetalning avseende statlig skatt för perioden tax 2008-2010 har skett med totalt 5 560 kronor.

Not 10 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	104 550 000	104 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 550 000	104 550 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 214 152	-954 389
Årets avskrivningar enligt plan	-266 257	-259 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 480 409	-1 214 152
Utgående redovisat värde	103 069 591	103 335 848
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	24 000 000	24 000 000
	88 000 000	88 000 000

Not 11 Markanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	512 596	512 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	512 596	512 596
Ingående avskrivningar	-229 733	-182 973
Årets avskrivningar	-46 760	-46 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-276 493	-229 733
Utgående redovisat värde	236 103	282 863

I utgående redovisat värde ingår markanläggning med 63 000 (67 500) kronor, Motorvärmare 173 103 (215 363) kronor

Not 12 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde
Lux korträntefond Sverige	755,2569	94 308	104 044
			104 044

Not 13 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Andra kortfristiga fordringar/SHB	0	400
Avräkning skattekonto	3 795	3 764
	3 795	4 164

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	0	5 981
Upplupna räntebidrag	12 122	21 214
Förutbetald kabel-tv	0	13 557
Förutbetald vattenavgift	0	2 841
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	21 681	0
	33 803	43 593

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 615 000	59 995 000	523 471	1 578 352	395 907
Disposition av föregående års resultat:			120 800	275 107	-395 907
Årets resultat					56 966
Belopp vid årets utgång	34 615 000	59 995 000	644 271	1 853 459	56 966

Not 16 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 3,40% - 2012-03-30	3 520 660	3 520 660
Stadshypotek - 4,04% - 2013-03-30	10 520 660	11 520 660
Stadshypotek - 3,40% - 2012-03-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek - 3,76% - rörlig ränta	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek - 3,65% - 2015-09-30	17 000 000	17 000 000
Avgår kortfristig del	0	0
	49 041 320	50 041 320

Not 17 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatter	12 840	10 936
Avr lagstadgade sociala avg	12 086	0
	24 926	10 936

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	10 197
Uppl räntekostnader externt	247 487	216 067
Förskottsbetalda hyror/avg	288 640	254 528
Upplupna driftskostnader	0	35 658
Upplupna uppvärmningskostnader	52 398	66 958
Upplupna elavgifter	18 666	12 680
Upplupna renhållningsavgifter	1 205	1 687
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 146	1 794
Beräknat arvode för revision	16 000	16 000
	647 542	615 569

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2011-12-31	2010-12-31
Avskrivningar	313 017	306 523
Statlig skatt	5 560	3 373
	318 577	309 896

Not 20 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 21 Upptagna lån

	2011-12-31	2010-12-31
Amortering av lån	1 000 000	
	1 000 000	

Not 22 Likvida medel

	2011-12-31	2010-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	6 436	7 236
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	1 498 869	2 161 352
	1 505 305	2 168 588

Stockholm den

Susanne Falk

Annika Broberg

Anna Kyrö

Lena Borg

Kjell Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats .

Linda Sandler
Revisor
Folkesson Råd & Revision AB