

# ÅRSREDOVISNING 2011





# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

| Innehåll                                     | Sida |
|----------------------------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse                     | 2    |
| - resultaträkning                            | 6    |
| - balansräkning                              | 7    |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 8    |
| - tilläggsupplysningar                       | 9    |
| - underskrifter                              | 12   |

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **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 2002-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-15 hos Bolagsverket.

### **Fakta om vår fastighet**

Förenings fastighet, Akterspegeln 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2005.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 456 kvadratmeter, varav 2 195 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6 261 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt och 36 lokaler med hyresrätt.

#### **Lägenhetsfördelning**

2 rok, 18 st

4 rok, 3 st

5 rok, 6 st

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Bl.a. har nedanstående åtgärder genomförts:

Installerat höghastighetsbredband i lägenheterna, 2010

Radonmätning, 2010/2011

Ny bastu 2010

Stamspolning, 2009

Bokningssystem och automatdörröppnare för tvättstuga och gemensamma utrymmen, 2007/2008

Ny reglercentral, 2007

Ny tvättstuga 2007

Nya termostater i hela fastigheten, 2006/2007

## **Brf Akterspegeln 18**

Org.nr. 769607-9552

### **Förvaltning**

Kabel-tv, Com Hem

El & värme, Fortum AB

Sopor, Trafikkontoret Sthlm stad

Brandalarm, SOS Alarm

Städning, Städassistent Tommy Östlin

Vatten & avlopp, Stockholm Vatten AB

Grovsopor, Sita

Trädgård, Jimmy Åkerblad Mark & Park

Internetleverantör, Bredbandsbolaget

Larm, MulticomSecurity

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st och 4 lokaler. Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Under året har föreningen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Hedenström, Ordförande

Jeanette Rindeskog, Sekreterare

Zuzanne Eriksson, Kassör

Christer Frödin, Ledamot

Patric Kjörling, Ledamot

Lars-Erik Häglöf, Ledamot

Åke Hallström, Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg, Ordinarie extern

Gun Glantzberg Qvarfordt, Ordinarie intern

Valberedning

Valberedning

Margareta Lindkvist

Sara Lindkvist

Joakim Rydell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-03

**Väsentliga händelser under året**

Byte av undercentral  
Byte av hiss 38 an  
Ventilations arbete, kontroll  
Målning av väggar i garaget, övre och under  
Målning av cykelrum  
Radonmätning, komplettering av mätning  
Tvättplats, Rullgardin till nedre garaget tvättplats  
Elförsörjning uppfart/nedfart, slingor  
Säkerhetsdörr, en provdörr i 34 an  
Maskinpolering av golv i trapphusen  
Bättringsmålning av fönster och balkongdörrar i lägenheterna  
Komplettering av bokningssystem  
Ny tätning golv övre garage

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Tilläggsisolering av vind 34, 36, 38 an  
Fortsatt arbete med säkerhetsdörrar  
Fortsatt arbete med undercentralen  
Stambyte hyreslokaler i samband med renovering, Essinge rail, Bibliotek och Apotek  
Energistudie, fortsatt arbete  
Byte av balkongdörrar i lägenheterna  
Trädgården  
Fönsterventiler  
Fortsatt arbete med ventilation  
Arkivet gemensamma utrymmen, rusta upp  
Bibliotek/ Apotek, underhåll, bygga om  
Byte av ventilationsaggregat Pixel Pal  
Byte av kylanläggning Pixel Pal

**Föreningens ekonomi**

| <b>Nyckeltal</b>              | <b>2011</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> | <b>2008</b> | <b>2007</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 153         | 289         | 309         | 282         | 282         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 6403        | 6584        | 6689        | 7755        | 9777        |
| Elkostnad/kvm totalyta        | 52          | 61          | 47          | 47          | 36          |
| Värmekostnad/kvm totalyta     | 129         | 139         | 133         | 113         | 117         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta    | 17          | 11          | 10          | 10          | 13          |

**Skatter och avgifter**

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus var den kommunala fastighetsavgiften 2011 1302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

## Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (Utdelning mm på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 % beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. I medlemmarnas deklaration för förmånsvärdet har medlem rätt till viss nedsättning av förmånsvärdet, det så kallade lättnadsbeloppet. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

|                                                       |          |
|-------------------------------------------------------|----------|
| Till föreningsstämmans förfogande står                |          |
| balanserat resultat                                   | -147 110 |
| reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar | -214 200 |
| årets resultat                                        | -322 931 |
|                                                       | <hr/>    |
|                                                       | -684 241 |

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Styrelsen föreslår att                 |          |
| ianspråktagande av yttre fond görs med | -546 221 |
| i ny räkning överföres                 | -138 020 |
|                                        | <hr/>    |
|                                        | -684 241 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNING**

|                                          |            | <b>2011-01-01</b> | <b>2010-01-01</b> |
|------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                          | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
| Nettoomsättning                          | 1          | 5 608 181         | 5 797 321         |
|                                          |            | <u>5 608 181</u>  | <u>5 797 321</u>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |            |                   |                   |
| Reparation och underhåll                 |            | -1 293 721        | -2 022 569        |
| Drift                                    | 2          | -2 346 298        | -2 256 241        |
| Administrationskostnader                 | 3          | -579 124          | -423 342          |
| Fastighetsskatt                          |            | -457 154          | -460 395          |
| Avskrivningar                            | 4,5        | -260 994          | -252 426          |
|                                          |            | <u>-4 937 291</u> | <u>-5 414 973</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | 670 890           | 382 348           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |            |                   |                   |
| Ränteintäkter                            |            | 1 484             | 7 546             |
| Räntekostnader                           |            | -541 778          | -501 772          |
|                                          |            | <u>-540 294</u>   | <u>-494 226</u>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | 130 596           | -111 878          |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>             |            |                   |                   |
| Avsättning till periodiseringsfond       |            | -467 246          | -212 283          |
| Återföring från periodiseringsfond       |            | 391 997           | 131 350           |
|                                          |            | <u>-75 249</u>    | <u>-80 933</u>    |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | 55 347            | -192 811          |
| Skatt på årets resultat                  |            | -378 278          | -167 489          |
|                                          |            | <u>-378 278</u>   | <u>-167 489</u>   |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b>-322 931</b>   | <b>-360 300</b>   |

**BALANSRÄKNING****2011-12-31****2010-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

53 393 816

52 964 447

Maskiner och inventarier

5

41 782

83 565

53 435 598

53 048 012

**Summa anläggningstillgångar**

53 435 598

53 048 012

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

4 260

5

Övriga fordringar

17 204

67 640

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 906

116 133

154 370

183 778

**Kassa och bank**

1 909 850

2 780 381

**Summa omsättningstillgångar**

2 064 220

2 964 159

**SUMMA TILLGÅNGAR****55 499 818****56 012 171**

## BALANSRÄKNING

|                                              |     | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                              | Not |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 6   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |     | 29 771 275        | 29 771 275        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 5 922 426         | 5 902 426         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 054 074         | 839 874           |
|                                              |     | <u>36 747 775</u> | <u>36 513 575</u> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -361 310          | 213 190           |
| Årets resultat                               |     | -322 931          | -360 300          |
|                                              |     | <u>-684 241</u>   | <u>-147 110</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>36 063 534</u> | <u>36 366 465</u> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |                   |                   |
| Periodiseringsfond                           | 7   | <u>1 668 999</u>  | <u>1 593 750</u>  |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |     | <u>1 668 999</u>  | <u>1 593 750</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 8   | <u>15 725 000</u> | <u>15 750 000</u> |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <u>15 725 000</u> | <u>15 750 000</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 312 294           | 815 017           |
| Skatteskuld                                  |     | 222 448           | 48 071            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 238 451           | 105 422           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | <u>1 269 092</u>  | <u>1 333 446</u>  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <u>2 042 285</u>  | <u>2 301 956</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>55 499 818</b> | <b>56 012 171</b> |
| <b>POSTER INOM LINJEN</b>                    |     |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |     | <u>31 500 000</u> | <u>31 500 000</u> |
|                                              |     | <u>31 500 000</u> | <u>31 500 000</u> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |     | Inga              | Inga              |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 0,5%

Tvättstuga 6,67%

Maskiner och inventarier 20%

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Avsättningar*

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### *Inkomstskatt*

Redovisade inkomstskatter innefattar 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.

#### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda, arvoden till styrelsen har dock betalats ut i enlighet med beslut på föreningsstämma.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Nettoomsättning | 2011            | 2010            |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|
|       | Årsavgifter     | 376 920         | 690 833         |
|       | Hysesintäkter   | 5 096 510       | 5 047 907       |
|       | Övrigt          | 134 751         | 58 580          |
|       |                 | <hr/> 5 608 181 | <hr/> 5 797 320 |

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

| <b>Not 2    Drift</b> | <b>2011</b>     | <b>2010</b>     |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsel          | 441 589         | 517 453         |
| Fjärrvärme            | 1 089 963       | 1 176 866       |
| Vattenavgifter        | 139 929         | 95 654          |
| Sophämtning           | 17 062          | 16 285          |
| Grovsopor             | 19 688          | 15 123          |
| Fastighetsförsäkring  | 69 751          | 67 956          |
| Städning              | 120 761         | 87 220          |
| Snöskottning          | 40 118          | 16 710          |
| Förvaltararvode       | 229 312         | 129 699         |
| Övrigt                | 178 125         | 133 275         |
|                       | <hr/> 2 346 298 | <hr/> 2 256 241 |

I årets årsredovisning är det annorlunda fördelning jämfört med år 2010. Reparation och underhåll redovisas endast som klumpsumma i resultaträkningen. Driften redovisas i denna not. Det är även viss skillnad på bedömningen vad som är drift och vad som är reparation och underhåll - men totalt är summan kostnader samma som föregående år.

| <b>Not 3    Administrationskostnader</b> | <b>2011</b>   | <b>2010</b>   |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvoden                         | 34 087        | 38 926        |
| Styrelsearvoden                          | 256 800       | 169 624       |
| Föreningsarvode                          | 12 852        | 5 714         |
| Lagstadgade soc.avgifter                 | 84 677        | 54 761        |
| Övrigt                                   | 190 708       | 154 317       |
|                                          | <hr/> 579 124 | <hr/> 423 342 |

I föregående år (2010) fanns förvaltningsarvoden med om 109 501 kr. Dessa finns i år i noten drift.

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

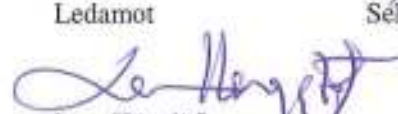
|       |                                                 |                         |               |                       |          |
|-------|-------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|----------|
| Not 4 | Byggnader och mark                              | 2011-12-31              | 2010-12-31    |                       |          |
|       | Ingående anskaffningsvärde                      | 53 991 923              | 53 991 923    |                       |          |
|       | Årets inköp                                     | 648 580                 | 0             |                       |          |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        | 54 640 503              | 53 991 923    |                       |          |
|       | Ingående avskrivningar                          | -1 027 476              | -816 833      |                       |          |
|       | Årets avskrivningar                             | -219 211                | -210 643      |                       |          |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar             | -1 246 687              | -1 027 476    |                       |          |
|       | Utgående redovisat värde                        | 53 393 816              | 52 964 447    |                       |          |
|       | Redovisat värde byggnader                       | 35 250 013              | 34 820 644    |                       |          |
|       | Redovisat värde mark                            | 18 143 803              | 18 143 803    |                       |          |
|       |                                                 | 53 393 816              | 52 964 447    |                       |          |
|       | <i><b>Taxeringsvärde</b></i>                    |                         |               |                       |          |
|       | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:    | 71 400 000              | 71 400 000    |                       |          |
|       | varav byggnader:                                | 54 800 000              | 54 800 000    |                       |          |
| Not 5 | Maskiner och andra tekniska anläggningar        | 2011-12-31              | 2010-12-31    |                       |          |
|       | Ingående anskaffningsvärde                      | 208 913                 | 208 913       |                       |          |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        | 208 913                 | 208 913       |                       |          |
|       | Ingående avskrivningar                          | -125 348                | -83 565       |                       |          |
|       | Årets avskrivningar                             | -41 783                 | -41 783       |                       |          |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar             | -167 131                | -125 348      |                       |          |
|       | Utgående redovisat värde                        | 41 782                  | 83 565        |                       |          |
| Not 6 | Eget kapital                                    |                         |               |                       |          |
|       |                                                 | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>fond | Fritt eget<br>kapital |          |
|       | Belopp vid årets ingång                         | 29 771 275              | 5 902 426     | 839 874               | -147 110 |
|       | Tillfört under året                             |                         | 20 000        |                       |          |
|       | Årets reservering till fond för yttre underhåll |                         |               | 214 200               | -214 200 |
|       | Årets förlust                                   |                         |               |                       | -322 931 |
|       | Belopp vid årets utgång                         | 29 771 275              | 5 922 426     | 1 054 074             | -684 241 |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 7 | Periodiseringsfond                | 2011-12-31      | 2010-12-31      |
|-------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Periodiseringsfond, taxering 2007 | 0               | 391 997         |
|       | Periodiseringsfond, taxering 2008 | 377 522         | 377 522         |
|       | Periodiseringsfond, taxering 2009 | 481 948         | 481 948         |
|       | Periodiseringsfond, taxering 2010 | 130 000         | 130 000         |
|       | Periodiseringsfond, taxering 2011 | 212 283         | 212 283         |
|       | Periodiseringsfond, taxering 2012 | 467 246         | 0               |
|       |                                   | <hr/> 1 668 999 | <hr/> 1 593 750 |

| Not 8 | Långfristiga lån       | 2011-12-31       | 2010-12-31       |
|-------|------------------------|------------------|------------------|
|       | <b>Lån</b>             |                  |                  |
|       | <b>Tid och villkor</b> |                  |                  |
|       | Östgöta enskilda bank  | 0                | 7 875 000        |
|       | Östgöta enskilda bank  | 120630, 3.34%    | 7 875 000        |
|       | Handelsbanken          | 140630, 3.94%    | 0                |
|       |                        | <hr/> 15 725 000 | <hr/> 15 750 000 |

Stockholm den 12 april 2012

Maria Hedenström  
OrdförandeChrister Frödin  
LedamotZuzanne Eriksson  
KassörPatrik Kjörling  
LedamotJeanette Rindeskog  
SekreterareÅke Hallström  
LedamotLars Hägglöf  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2012

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisorGun Glantzberg Qvarfordt  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

## Brf Akterspegeln 18

769607-9552

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Akterspegeln 18 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.

#### *Revisorerans ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

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

X  
ch sen ch-G

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2012

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Gun Glantzberg-Quarfordt  
Intervisor



## Året som gått - 2011

Året inleddes med att vår nya förvaltare, **Nordstaden AB**, tog över ekonomisk förvaltning från SBC och dessutom har vi utökat med teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Inom den ekonomiska förvaltningen har vi genomfört elektronisk fakturahantering.

De månatliga **medlemsavgifterna** halverades från januari 2011, tack vare föreningens goda ekonomi.

Ett antal lokaler och alla garageplatser har **omförhandlats** med nya hyresnivåer.

Året började och slutade med åtgärder för **ventilation och värme**, en ständigt pågående förbättring av husets tekniska infrastruktur. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) godkänd för lägenheterna. En ventilationskonsult, Ulf Wadström, anlätades för att kartlägga, undersöka och åtgärda det ojämna luftflödet. Visst undertryck har åtgärdats, andra åtgärder fortsätter under 2012 (montage av fönsterventiler, eventuellt byte av tre nya bostadsfläktar). Översyn över husets fläktar i garaget har genomförts och. **Energistudie** genomfördes under hösten av företaget WSP. Med underlag från energistudien går föreningen vidare med åtgärder under 2012 (isolering av vind, inventering av ventilationssystem samt kontroll av fastighetsstyrsystem och sammankoppling med andra fastigheter).

Under sensommaren tömdes hela vattensystemet och ny **undercentral** för värme och varmvatten installerades av Svensk rörinstallation.

Trots alla åtgärder har värmeproblemen fortsatt i huset, åtgärder pågår vidare under 2012.

Omfattande undersökning om **säkerhetsdörrar** genomfördes, medlemmarna var positiva i enkät och en provdörr installerades. Frågan arbetas vidare med under 2012.

Offert för byte av **balkongdörrarna** har tagits in, genomförs under våren 2012.

38:ans **hiss** byggdes om med nytt maskineri, paneler m.m. av S:t Erikshiss.

För **trädgården** anlätades en ny trädgårdsskötare, Jimmy, som tyvärr pausade sin verksamhet mitt i säsongen. I stället anlätades Gröndals mark och trädgård för resterande tid. Samtidigt påbörjades förfrågan till ny trädgårdsskötsel inför 2012. Medlemmarna startade en trädgårdsgrupp, som inleddes med att en arkitekt, Anders Öhlén, skissade på ett förslag för gestaltning av trädgården, att diskutera kring. En trädgårdsenkät skickades ut till medlemmarna, resultatet bearbetas under 2012.

**Bastun** blev klar kring årsskiftet.

**Bokningssystemet** började fungera via hemsidan, både för tvättstugan, gästlägenheten och bastun.

---



Samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar fick en **bättringsmålning** exteriört. Markiser till kontorsplanets fönster kompletterades. Nedre garaget och cykelrummet målades om. Ny tvättplats med avskärmning (rullgardin) ordnades i nedre garaget. Sättningar i golvet i övre garaget åtgärdades med ny tätning. Elslingorna vid garagenedfarten är lagade. Påkörd garagedörr och staket är lagade. Rostangripna **radiatorer** i några lokaler är utbytta. **Oljeavskiljaren** till bilverkstäderna i nedre garaget tömdes och underhölls. Läckage från kondensavlopp i Coops frysdiskar åtgärdades, liksom lagning av en trasig fläkt i samma lokal. Hela **säkringsgruppen** för el till restaurangen, kontorshotellet och Desknet är uppsäkrad till 125A.

**Radonmätning** av tre typlägenheter (olika hus, olika våningsplan) utfördes under hösten 2010 och besked kom i februari 2011, alla mätningar utan anmärkning.

Service och underhåll av **brandlarmet** har genomförts samt installation av brandskydd i bastun. Samtliga medlemmar har fått ny brandvarnare.

**Övernattningslägenheten** förbättrades ytterligare, fler åtgärder planeras under 2012.

StädAssistans **maskinpolerade** alla trapphus.

Samtliga **ritningar** av huset är inskannade digitalt i pdf-format.

En generell **medlemsenkät** genomfördes i februari, med resultat att nöjdheten med lägenheterna och tvättstugan var stor, men åtgärder för cykelparkering behöver genomföras. Det gemensamma arkivets framtida användning kom det också in synpunkter på. Arkivet tömdes under året, rullarkivet såldes.

En **medlemsdag** med gemensamma trädgårds-, städ- och målningsarbeten genomfördes den 8 oktober.

Föreningen fick **två nya medlemmar** under året.

Ett **banklån** omförhandlades och fördes över till SHB, 3-årslån till ränta 3,94%.

I december hölls som vanligt en trevlig **julfest** i garaget, för både hyresgäster och medlemmar.

Detta var lite smått och gott från styrelsen om året 2011!

---

# Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**EGET KAPITAL** är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**FASTIGHET** är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

**FÖRENINGSSTÄMMAN** är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER** är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER** är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

## PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

**UNDERHÅLLSPLAN** Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

**REPARATIONER** Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

**STÄLLDA SÄKERHETER** avser de pantbrew/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**ÅRSAVGIFT** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**ÅRSREDOVISNING** är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

