Årsredovisning

för

Brf Beckasinen 18

702002-8549

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Beckasinen 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Beckasinen 18

Verksamhet

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades1972-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-27 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ove Lundvall	Ordförande
Åke Öhman	Ledamot
Gunvor Liedberg	Sekreterare
Johan Morian	Ledamot
Veronica Berglin	Suppleant
Britta Bergström	Suppleant

Revisor har varit Johan Sivander, revisorssuppleant har varit Lars Engström.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Ove Lundvall, Åke Öhman, Britta Bergström, Veronica Berglin.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 april 2011.
Extra stämma hölls efter räkenskapsårets utgång den 20 februari 2012-03-21.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 108 680 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Fastigheten
Föreningens fastighet består av 85 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 8 st lokaler och 36 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik	765 m2	2017-09-30
Kontor	255 m2	2014-09-30
Kontor	255 m2	2013-09-30
Lager	15 m2	2015-09-30
Butik (Frisör)	450 m2	2013-06-30
Kontor	200 m2	2015-09-30
Kontor	280 m2	2014-08-31
Lager	20 m2	2012-06-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygghansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
- De sista tre hissarna moderniserades under våren 2011 och fick då även installerat den nya typen av hissdörrar som krävs enligt ett EU-direktiv.
- De långvariga problemen med fukt och mögel i etagevåningarnas väggar mot terrassen är nu åtgärdade genom en omfattande ombyggnad. Bland annat har befintliga träkonstruktioner bytts mot tegelväggar av Lecablock. Problemen har endast berört etagevåningarna mot Ingemarsgatan.
- Den nya värmepumpen som tar vara på värmen från ICA:s kylanläggning har givit en minskning av fjärrvärmeförbrukningen med 28%.
- Under året beställdes ett gruppavtal för bredband från ComHem till samtliga lägenheter. Bredbandet ger ca 10 mbit per lägenhet. Kostnaden ingår årsavgiften. Medlem kan på egen bekostnad beställa högre hastigheter.
- Våren 2011 genomfördes en komplett stamspolning av alla avloppsrör, genom att göra stamspolning var 3-5 år senareläggs behovet av stambyten väsentligt.
- En första etapp av ombyggnad/kvalitetshöjning av innergården har genomförts.
- Föreningen har gjort en förstudie på ombyggnad av taken och byggande av 3 - 5 nya taklägenheter. Bygglov är beviljat i november 2011.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:
- Beslut om projektet att renovera taket/bygga taklägenheter fattas på extra stämma som planeras hållas under våren 2012.
- Ombyggnad av innergården fortsätter under våren 2012.
- Balkongerna är inventerade och vissa har skador som bör åtgärdas de närmaste åren. Styrelsen har i samband med detta undersökt möjlighet att glasa in balkongerna och kommer att under året ta fram ett förslag på detta. Beslut måste tas på en stämma. Balkonginglasning kräver bygglov.

Om

Ekonomi
Taxeringsvärdet för fastigheten är 156 400 000 kr varav 82 800 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 127 000 00 kr samt lokaler 29 400 000 kr.

Årsavgifterna har under året har varit oförändrade.

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	336	320	305	305	305
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 145	1 977	1 977	1 807	1 239
Elkostnad/kvm totalyta	77	76	58	67	55
Värmekostnad/kvm totalyta	104	137	87	156	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	18	22	13	5

Skatter och avgifter
Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift.

För hyreshus är avgiften 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen huset med tillhörande tomtmark. På lokaldelen är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Förgående års balanserade resultat	- 274 437
Reservering yttre fond enligt stadgarna	-312 800
Ianspråktagande av yttre fonden för reparation av etagevåningar & upprustning av innergården	663 936
Årets resultat	- 379 844
Summa:	**-303 145**

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras

i ny räkning överföres - 303 145

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	5 731 032	5 550 268
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-484 210	-526 271
Reparationer och underhåll	3	-1 293 817	-525 984
Taxebundna kostnader	4	-1 824 363	-2 074 966
Övriga driftskostnader	5	-152 353	-187 638
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-286 029	-142 590
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-160 720	-163 785
Fastighetsskatt		-400 764	-402 545
Rörelseresultat före avskrivningar		**1 128 776**	**1 526 489**
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8	-1 110 765	-1 031 429
Rörelseresultat		**18 011**	**495 060**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 827	681
Skatteränta ej skattepliktig		0	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 879	-205 897
Kapitalkostnader		-4 930	-2 206
		-416 982	**-207 297**
Resultat efter finansiella poster		**-398 971**	**287 763**
Bokslutsdispositioner			
Justering skatt		19 127	0
Årets resultat		**-379 844**	**287 763**

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	8,9	29 616 764	28 596 052
Mark		5 290 000	5 290 000
		34 906 764	**33 886 052**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar		22 500	22 500
Insats SBC		2 000	2 000
		24 500	**24 500**
Summa anläggningstillgångar		**34 931 264**	**33 910 552**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran avgifter/hyror		2 644	2 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	144 307	105 810
		146 951	**108 451**
Kassa, bank och värdepapper			
Kassa och bank		765 577	1 480 040
Summa omsättningstillgångar		**912 527**	**1 588 491**
Summa tillgångar		**35 843 791**	**35 499 043**

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		404 000	404 000
Upplåtelseavgifter		1 966 100	1 966 100
Inträdesavgifter		18 200 000	18 200 000
Fond yttre underhåll		1 401 664	1 440 000
		21 971 764	**22 010 100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		76 698	-249 401
Årets resultat		-379 844	287 763
		-303 145	**38 362**
Summa eget kapital		**21 668 619**	**22 048 462**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	12 635 000	11 650 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		62 456	20 152
Momsskuld		180 826	120 642
Leverantörsskulder		350 737	502 569
Deposition		18 920	16 820
Deposition fjärrkontroll		59 500	57 400
Nästa års amortering		10 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	857 734	1 082 998
		1 540 173	**1 800 581**
		14 175 173	**13 450 581**
Summa eget kapital, och skulder		**35 843 791**	**35 499 043**
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		14 000 000	14 000 000
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.
Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2011	2010
Byggnad	0,20 %	0,20 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %	3,33 %
Hissanläggning	5,00 %	5,00 %
Övriga standardförbättringar	10,00 %	10,00 %
Garage/biluppställning	4,00 %	4,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 978 510	1 888 592
Hyror lokaler	3 410 142	3 348 200
Hyror garage	301 338	265 716
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	5 328	5 828
Återbetalning all framtid	12 027	17 686
Diverse intäkter	4 800	4 952
Hyror reklamplatser	18 488	18 216
Ersättning underhåll	0	627
Förseningsavgifter	400	450
	5 731 033	**5 550 267**

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	1 301	3 193
Grovsopor	66 091	66 220
Serviceavtal hiss	22 489	54 313
Serviceavtal ventilation	89 160	89 160
Serviceavtal	25 769	22 959
Entrematter	47 765	45 538
Städning extra	7 750	6 386
Fastighetsskötsel entreprenad	189 514	190 040
Städning entreprenad	13 464	11 160
Gård	18 757	35 693
Förbrukningsmaterial	2 150	1 609
	484 210	**526 271**

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Garage	9 172	414
Lokal	9 653	16 648
Fasad	13 433	0
Trapphus	0	13 601
Vind/källare	43 639	35 856
Gården	118 978	941
Garage/p-plats	56 255	2 380
VVS	206 335	12 485
Värmeanläggning	5 641	3 013
Tvättstuga	15 000	54 758
Elinstallationer	41 426	3 437
Hiss	80 107	205 875
Försäkringsskador	0	3 964
Vattenskada	72 894	-5 729
Tak	544 958	0
Ventilation	25 351	51 606
Teleportanläggning	2 306	10 217
Fönster	3 395	9 349
Portar	12 202	7 501
Konsult	17 478	34 255
Soprum/sophus	1 562	4 949
Lås	12 305	42 625
Fastighetsunderhåll	1 726	17 840
	1 293 816	**525 985**

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	122 581	144 566
Värmekostnader	847 379	1 117 951
El-och gaskostnader	628 732	614 175
Sophämtning	225 671	198 275
	1 824 363	**2 074 967**

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	75 653	58 500
Avgäld	76 700	76 713
Kabel-TV	0	52 425
	152 353	**187 638**

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	19 410	10 879
Förvaltningsarvode	91 993	91 989
Konsultarvode	680	0
Administration	8 420	7 050
Trivselkostnader	10 044	15 120
Telefon	5 076	5 978
Bredband	127 325	4 657
Avgift organisation	6 520	6 520
Kortidsinventarier	16 561	396
	286 029	**142 589**

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Arbetsgivaravgifter	18 920	31 105
Styrelsearvode	134 200	125 080
Revisorsarvode (internt)	7 600	7 600
	160 720	**163 785**

8 Avskrivningar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	38 080	38 080
Fastighetsförbättringar	298 050	297 460
Hissanläggning	183 618	107 260
Övriga standardförbättringar	524 917	522 528
Garage/biluppställning	66 100	66 101
	1 110 765	**1 031 429**

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	37 617 776	35 580 913
Fastighetsförbättringar	1 568 826	2 036 863
Projektering	562 651	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 749 253**	**37 617 776**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 021 725	-7 990 296
Årets avskrivningar	-1 110 765	-1 031 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 132 490**	**-9 021 725**
Utgående redovisat värde	**29 616 763**	**28 596 051**
Taxeringsvärden byggnader	73 600 000	73 600 000
Taxeringsvärden mark	82 800 000	82 800 000
	156 400 000	**156 400 000**

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupet telia	937	0
Förutbetald försäkring	64 578	62 738
Förutbetald kabel-TV Beckasinen 5	318	17 177
Förutbetald serviceavtal Niscayah	6 535	6 442
Förutbetald bredbandskostnad	41 702	278
Avgäld Beckasinen 17	9 226	4 497
Avgäld Beckasinen 5	15 056	14 678
Förutbetald årsavgift garage Fortaxa	5 954	0
	144 306	**105 810**

11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek AB	3,56 %	Bundet 3 mån	10 650 000	10 650 000
Stadshypotek AB	3,62 %	Bundet 3 mån	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	3,62 %	Bundet 3 mån	995 000	0
Nästa års amortering			-10 000	0
			12 635 000	**11 650 000**

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	808 331	1 043 832
Upplupen kostnad vatten	17 400	20 000
Upplupen låneränta	32 003	19 166
	857 734	**1 082 998**

Stockholm den 25/4 2012

Ove Lundvall
Ordförande

Gunvor Liedberg
Sekreterare

Åke Öhman
Ledamot

Johan Morian
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2012

Johan Sivander
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BECKASINEN 18 AVSEENDE ÅR 2011

Jag är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Beckasinen 18, org.nr. 702002-8549, och har granskat föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01—2011-12-31. Jag har därvid gått igenom föreningens redovisningshandlingar, styrelsens protokoll och andra handlingar som lämnar uppgift om föreningens ekonomi och förvaltning, samt vidtagit de granskningsåtgärder som jag i övrigt ansett erforderliga.

Jag har granskat föreningens redovisningsprinciper samt väsentliga beslut och åtgärder av styrelsen och dess ledamöter i förhållande till föreningsstämmans beslut, föreningens stadgar samt lagen om ekonomiska föreningar. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

> fastställer 2011 års balans- och resultaträkningar och godkänner styrelsens förslag till resultatdisposition.
>
> beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011.

Stockholm den 25 april 2012

Johan Sivander
revisor

Budget 2012 för Brf Beckasinen nr 18

			Budget 2012	
		Intäkter		
3010	+	Årsavgifter	1 978 500	
3060	+	Hyror lokaler	3 431 200	
3070	+	Hyror garage	310 000	
3950	+	Diverse intäkter	30 000	
			5 749 700	
		Rep. och underhåll		
4510	-	Övrigt	-500 000	
			-500 000	
		Driftkostnader		
5610	-	Arbetgivaravgifter	-30 000	
7411	-	Styrelsearvode	-135 000	
7412	-	Internrevisor	-12 000	
7413	-	Styrelseomkostnader	-15 000	
7430	-	Förvaltningsarvode	-93 000	
7460	-	Administration	-10 000	
7471	-	Trivselkostnader	-15 000	
7710	-	Vattenkostnader	-60 000	
7720	-	Värmekostnader	-800 000	
7730	-	El- och gaskostnader	-700 000	
7741	-	Sophämtning	-250 000	
7747	-	Telefon	-6 000	
7748	-	Snöröjning	-5 000	
7749	-	Grovsopor	-70 000	
7759	-	Bredband	-220 000	
7760	-	Kabel-TV	0	
7764	-	Serviceavtal hiss	-30 000	
7765	-	Serviceavtal ventilation	-90 000	
7768	-	Serviceavtal övrigt	-40 000	
7769	-	Entrémattor	-45 000	
7770	-	Försäkringskostnader	-80 000	
7780	-	Avgäld	-80 000	
7789	-	Städning extra	-10 000	
7791	-	Fastighetskötsel entrepr.	-195 000	
7792	-	Städning entreprenad	-13 000	
7793	-	Avgift till org.	-7 000	
7795	-	Gård	-10 000	
7797	-	Korttidsinventarier	-5 000	
7798	-	Förbrukningsmaterial	-5 000	
7799	-	Övriga driftkostnader	-5 000	
			-3 036 000	
		Avskrivningar		
7801	-	Avskr byggnad	-38 080	
7803	-	Avskr fastighetsförbättr.	-308 359	
7809	-	Avskr hissanläggning	-183 619	
7817	-	Avskr övr. standardförb.	-524 918	
7847	-	Avskr garage/biluppst.	-67 869	
			-1 122 845	
		Finansiella poster		
8020	+	Ränteintäkter	1 000	
8120	-	Låneräntor	-435 000	
8140	-	Kapitalkostnader	-4 000	
			-438 000	
8910	-	Fastighetsskatt	-410 000	85lgh
			-410 000	
		Årets resultat	**242 855**	

2012-04-25