

Årsredovisning för

Brf Grev Ture 1

716414-2510

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GREV TURE 1

Org. Nr 716414-2510

ÅRSREDOVISNING 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Fram till ordinarie föreningsstämma utgjordes styrelsen av

Åke Strömberg	ledamot	ordförande
Per Sjöholt	ledamot	
Björn G Olofsson	ledamot	
Kerstin Ericsson	ledamot	
Birgitta Pihl-Örne	suppleant	
Margareta Sarberg	suppleant	

Vid ordinarie årsstämma 2011-05-24 skedde följande förändringar av föreningens styrelse

Margareta Sarberg avgick som suppleant och Peter Wiven-Nilsson nyvaldes som suppleant

Revisor

Ewa Ericson valdes till revisor vid den ordinarie årsstämman.

Föreningsstämmor, styrelsemöten, medlemmar mm

Årets ordinarie årsstämma hölls 2011-05-24.

Konstituerande styrelsemöte hölls 2011-06-16 varvid Åke Strömberg utsågs till ordförande.

Styrelsen har i övrigt hållit 11 protokollförda sammanträden under året. Informationsmöten för medlemmarna har hållits i oktober och december.

Under året har en person beviljats medlemskap i föreningen

Julita Lundgren, lägenhet nr 41

Antal medlemmar var vid årets slut 54 st.

Verksamhet

Föreningen äger fastigheten Bävern 5, Stockholm. På fastigheten byggdes ett bostadshus 1989. Viss ombyggnad skedde 1997.

Föreningen upplåter idag 40 st bostadsrättslägenheter (varav 3 lägenheter är sammanbyggda) samt 2 st lokaler och 34 (35) garageplatser med hyresrätt.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 115.600.000 kr, varav bostäder 94.000.000 kr och lokaler 21.600.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har inte haft några anställda.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Under året har tecknats avtal med Trönberg & Co om teknisk förvaltning.

Fastighetsskötsel och kontinuerlig kontroll av fastigheten sker varje vecka av Energibevakning AB.

Hemsida på internet för föreningen finns på internet. www.grevture1.se.

Lokaler

Hyresavtal för lokalerna gäller enligt följande

- MPEG Produktion AB, tom 2013-07-31
- Vattenhuset AB tom 2015-12-31

Ekonomi

Årsavgifterna för bostadsrätterna (400 kr per kvm och år) har varit oförändrade under året.

Samtliga garageplatser har varit uthyrda under året.

Föreningens totala långfristiga kapitalskuld uppgick vid årets slut till 34.820.000 kr.

Lånen var 2011-12-31 fördelade enligt följande:

- Handelsbanken: 23.820.000 kr bundet till 2012-06-30 räntesats 3,11 %, amorteringsfritt
- Handelsbanken: 1.000.000 kr bundet till 2012-03-08 räntesats 4,50 %, amorteringsfritt
- SEB: 10.000.000 kr bundet till 2013-12-28 räntesats 3,55 %, amorteringsfritt

Föreningen har ett obundet räntebärande konto i Handelsbanken för placering av överskottslikviditet, per 2011-12-31 var 421 774 kr placerat, räntesats 1,65 %.

Viktiga händelser under året

Vid årsstämman 2011-05-28 fattades ett beslut som varit vägledande för styrelsens arbete under året. Styrelsens förslag till målsättning och vision för föreningen samt riktlinjer för styrelsens arbete fastslogs.

Den övergripande målsättningen innebär att vår förening skall ha:

- en långsiktigt hållbar utveckling vad gäller skötsel och ekonomi
- ett högkvalitativt och tryggt boende med god service till medlemmarna med beaktande av ekonomisk varsamhet

I enlighet med denna målsättning har ett samarbetsavtal med en teknisk förvaltare tecknats och tillsammans med denne har en 20-årig underhållsplan utarbetats. Detta för att säkerställa att föreningens tillgångar underhålls på bästa sätt och att en förutsägbar ekonomisk plan arbetas fram.

Utifrån denna underhållsplan har det konstateras att en del av husets tekniska utrustning behöver ses över. Det gäller t ex värme-, kyl- och ventilationssystem som har en äldre regleringslösning och som bör bytas för att optimera. Poolanläggningen har behov av renovering av avfuktning, ventilation och vissa åtgärder på reningssystem.

Under året har underhåll och åtgärder av husets ventilationssystem påbörjats av såväl centrala delar som i resp. lägenhet. Bl.a. har ventilationskanaler rengjorts och injustering har skett. Detta arbete kommer att vara slutfört i början av 2012.

Vidare har tryckgivaren för vatten till lägenheterna bytts ut pga. ålder och bristande funktion, liksom samtliga grundvattenpumpar till huset.

För att ytterligare optimera värmekvalitet och ekonomi har en översyn av central styrning och reglering i resp. lägenhet också påbörjats och färdigställdes i början av 2012.

En kartläggning och analys av husets totala EL-förbrukning har skett och kommer att ligga till grund för trimning och åtgärder att minska EL-åtgången, genom att undersöka nya tekniska lösningar.

Under året har även en genomgång av samtliga lägenheter skett vad avser VA-anslutningar och installationer. Det har resulterat i att alla medlemmar har fått en åtgärdslista för att minimera sina egna risker för vattenskador.

En kvalitetssäkring mellan den löpande (fnv veckovisa) fastighetsskötsel-ronderingen och den tekniske förvaltaren har tagits i bruk. Detta för att kunna upptäcka brister innan de blir kostsamma och genererar akuta utgifter.

Serviceavtal för garageporten har upprättats och huvudportens styrning, inkl. porttelefon, har åtgärdats med nödvändiga nyinstallationer.

Dessutom har vissa löpande underhållsåtgärder vidtagits, bl. a. av mässingen i entreplanet samt av vissa balkonger och loftgångar, där arbeten har påbörjats under året och kommer att slutföras efter vintern.

För att minimera skador och obehag för medlemmarna har det utarbetats en ny Ombyggnads- och Reparationsanvisning som skall användas och följas vid allt arbete som företas i huset.

En kartläggning av förutsättningar och kostnader för installation av bredbandsnät kopplat till STOKABS fibernät i fastigheten har genomförts. Kartläggningen kommer att presenteras för årsstämman 2012.

Föreningens räntekostnader är till följd av ett generellt högre ränteläge högre under år 2011 än under år 2010. Dock förföll föreningens lån på 10 mkr som legat i Danske Bank och under 10 år löpt med en ränta på 5,90 % i september och kunde då omsättas till en ränta på 3,18 %. Lånet löper för närvarande med en ränta på 3,55 %.

Resultat och ställning – tkr

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning tkr	4198	3823	3884	3858	4231	4518	4678	4572
Rörelseresultat tkr	1103	1111	1286	1565	2081	2156	2434	2050
Resultat efter finansiella poster tkr	-37	117	226	-236	524	845	1197	682
Balansomslutning	142140	141724	141707	141138	141035	139046	140293	139191

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	- 17 078 100
Årets resultat	<u>- 36 981</u>
	- 17 115 081

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 238 447
Överförs till fond för yttre underhåll	346 800
Balanseras i ny räkning	<u>- 17 223 434</u>
	- 17 115 081

BD 4

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 198 429	3 822 912
		<u>4 198 429</u>	<u>3 822 912</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 633 730	-2 505 319
Underhåll		-238 447	-
Avskrivningar		-222 831	-206 298
Rörelseresultat		<u>1 103 421</u>	<u>1 111 295</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 977	4 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 150 379	-999 401
Resultat efter finansiella poster		<u>-36 981</u>	<u>116 562</u>
Resultat före skatt		<u>-36 981</u>	<u>116 562</u>
Årets resultat		<u>-36 981</u>	<u>116 562</u>

18/12/11 lu

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	139 956 419	140 076 880
Maskiner och inventarier	6	437 172	416 486
		<u>140 393 591</u>	<u>140 493 366</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>140 393 591</u>	<u>140 493 366</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		336 471	179 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 234	33 157
		<u>379 705</u>	<u>212 402</u>
Kassa och bank	8	1 366 487	1 018 535
Summa omsättningstillgångar		<u>1 746 192</u>	<u>1 230 937</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>142 139 783</u>	<u>141 724 303</u>

BD m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 136 500	27 136 500
Upplåtelseavgifter		90 754 155	90 754 155
Fond för yttre underhåll		5 427 023	5 318 670
		<u>123 317 678</u>	<u>123 209 325</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-17 078 100	-17 086 309
Årets resultat		-36 981	116 562
		<u>-17 115 081</u>	<u>-16 969 747</u>
Summa eget kapital		<u>106 202 597</u>	<u>106 239 578</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	34 820 000	34 820 000
		<u>34 820 000</u>	<u>34 820 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		220 086	139 491
Skatteskulder		19 851	21 453
Övriga skulder		52 703	7 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	824 546	496 429
		<u>1 117 186</u>	<u>664 725</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>142 139 783</u>	<u>141 724 303</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		43 000 000	43 000 000
Summa		<u>43 000 000</u>	<u>43 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

RD U

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Garage	6,67
-Ombyggnad skärmtak	3,33
-Fontän	6,67
-Rökgasfläktar	5,00
-Lokalen	6,67
-Målning trapphus	10,00
-Inventarier	20,00
- Maskiner	5,0-10,00

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	1 593 569	1 593 570
Hyror	2 364 198	2 218 415
Försäkringsersättning	162 278	-
Övriga intäkter	78 384	10 927
Summa	4 198 429	3 822 912

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	342 952	450 922
Reparationer	531 706	164 760
El	370 953	456 681
Uppvärmning	513 699	547 723
Vatten	109 225	86 942
Sophämtning	121 329	128 430
Försäkringspremier	40 204	47 678
Fastighetsskatt	268 000	267 080
Övriga fastighetskostnader	55 455	42 329
Övriga driftkostnader	27 824	38 942
Revisionsarvoden	41 321	25 000
Förvaltningsarvode	136 663	89 794
Externa tjänster	34 205	159 038
Administration	40 194	-
Summa	2 633 730	2 505 319

Indelningen i kostnadsslag har förändrats. Jämfört med år 2010 har kostnadsslaget KabelTV utgått och kostnadsslaget Administration tillkommit. Vid en jämförelse mellan åren ska för att uppnå en rättvisande bild kostnadsslaget Övriga fastighetskostnader ökas med 8 198, kostnadsslaget Övriga driftskostnader reduceras med 9 054 och kostnadsslaget Förvaltningsarvoden ökas med 19 231. Kostnaden för KabelTV uppgick till 21 818

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	9 977	4 398
Ränteintäkter skattefria	-	270
Summa	9 977	4 668

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 150 379	999 401
Summa	1 150 379	999 401

104

Not 5 Byggnader och mark

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	108 369 796	108 369 796
- Mark	30 108 385	30 108 385
- Lokalen	882 174	841 412
- Ljudisolering	45 355	-
- Skärmtak	456 191	456 191
- Fontän	100 807	100 807
- Rökgasfläktar	115 869	115 869
- Hängrännor	18 339	18 339
- Trapphus	245 512	245 512
- Garage	475 478	475 478
- Pågående arbeten, vattenskador	-	42 523
- Cykelgarage	144 885	144 884
	<u>140 962 791</u>	<u>140 919 196</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-842 316	-686 848
- Årets avskrivning 3,33%	-15 206	-15 206
- Årets avskrivning 5,00%	-6 720	-6 720
- Årets avskrivning 6,67%	-94 503	-94 503
- Årets avskrivning 10,00%	-40 874	-39 039
- Årets avskrivning 20,00%	-6 753	-
	<u>-1 006 372</u>	<u>-842 316</u>
Redovisat värde vid årets slut	139 956 419	140 076 880
Taxeringsvärde		
Byggnader	55 400 000	55 400 000
Mark	60 200 000	60 200 000
	<u>115 600 000</u>	<u>115 600 000</u>
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	21 600 000	21 600 000
	<u>115 600 000</u>	<u>115 600 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	72 613	72 613
- Styr o reglerutrustning	103 498	103 498
- Grundvattenpump	52 886	52 886
- Maskiner	195 014	195 014
- Låsinstallation	226 279	226 279
- Maskiner	79 462	-
	<u>729 752</u>	<u>650 290</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-233 804	-182 974
- Årets avskrivning enligt plan	-58 776	-50 830
	<u>-292 580</u>	<u>-233 804</u>
Redovisat värde vid årets slut	437 172	416 486

Handwritten signature

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011	2010
Föräkringspremie	27 207	26 600
ComHem	8 057	-
Övrigt	7 970	6 557
	43 234	33 157

Not 8 Kassa och bank

Bank	430 305	502 545
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	936 182	515 990
	1 366 487	1 018 535

Not 9 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	27 136 500	90 754 155	5 318 670	-17 086 309	116 562
Disp.enl.stämmobeslut Unyttjande av yttre fond			346 800 -238 447	8 209	-116 562
Årets resultat					-36 981
Vid årets slut	27 136 500	90 754 155	5 427 023	-17 078 100	-36 981

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp år 2010</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp år 2009</i>
SEB	2013-12-28	3,55%	10 000 000		10 000 000
Stadshypotek	2012-03-08	4,50%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2012-06-30	3,11%	23 820 000		23 820 000
			- 34 820 000		- 34 820 000

BD


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Förutbetalda hyror och avgifter	616 863	268 876
Räntor	88 040	47 604
El	25 905	71 187
Revisionsarvode	17 000	17 000
Panter/överlåtelse	1 256	3 939
Renhållning	5 134	2 512
Fjärrvärme	61 449	75 479
Vatten	-	1 932
Fastighetsskötsel	8 114	7 899
Övrigt	785	1
	824 546	496 429

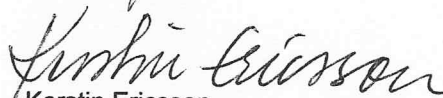
Underskrifter

Stockholm 2012-04-26



Åke Strömberg
Ordförande


Per Sjöhlut


Björn G Olofsson


Kerstin Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-04-26


Ewa Ericson
Av föreningen vald revisor