Årsredovisning

Brf Krassen 5

Org.nr 769616-1210

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för bostadsrättsföreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
2011

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

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Krassen 5 registrerades den 27 februari 2007. Föreningens organisationsnummer är 769616-1210. Föreningen äger fastigheten Krassen 5 med gatuadressen Lötmogatan 7 i Stockholms kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnaden uppfördes år 1940. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt:

		Kvm
1 rum och kök	6 st.	208,00
2 rum och kök	23 st.	860,00
3 rum och kök	1 st.	76,00
Total bostadsarea uppgår till		1 144,00

Uppvärmning sker genom vattenburen bergvärme samt elpatron.
I föreningen finns en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare samt diskbänk.
I föreningens finns även ett barnvagnsrum, ett källarförråd samt ett cykelförråd och ett trädgårdsförråd på innegården.
I föreningen finns inga lokaler.

Styrelsen 2011

Michael Arvidsson	Ledamot t.o.m. 2011-04-20	Ordförande
Erland Rosenberg	Ledamot t.o.m. 2011-04-20	
David Åkerlund	Ledamot t.o.m. 2011-04-20	
Tobias Sundman	Ledamot fr.o.m. 2011-04-20	Ordförande
Annika Svensson	Ledamot fr.o.m. 2011-04-20	Sekreterare
Charlotte Waldenström	Ledamot fr.o.m. 2011-04-20	Kassör
Emma Aspgren	Suppleant fr.o.m. 2011-04-20	
Rick Nilsson	Suppleant fr.o.m. 2011-04-20	

Firmatecknare

Föreningens firma har sedan 2011-04-20 tecknats av Tobias Sundman, Annika Svensson och Charlotte Waldenström, det vill säga två av de uppräknade personerna tecknar firman tillsammans. Inget styrelsearvode är utbetalt under året. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

BOREV Revisionsbyrå	Revisor
BOREV Revisionsbyrå	Revisorssuppleant

Valberedning

Anders Olsson	fr.o.m. 2011-04-20
Sofie Karlsson	fr.o.m. 2011-04-20

Stämma och sammanträdanden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2011. En extrastämma hölls 2011-11-24 för val av ny revisor och revisorssuppleant.
Styrelsen har under 2011 haft fem protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Avgiftsändringar och hyror

Medlemsavgiften höjdes 2011-08-01 till 900 kronor per kvadratmeter.

Överlåtelser

Under 2011 har 1 st. överlåtelse av bostadsrätt skett.

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2011-12-31 uppgick till 0 kronor och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Underhåll

Genomfört underhåll

Helrenovering av fastigheten 2009/2010
Helrenoveringen av fastigheten inbegriper installation av hiss och bergvärmepump, byte av stammar och elstigare, ny tvättstuga, renovering av fasad och tak m.m.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar Jidek Fastighetsförvaltning för avtal angående jour. Timo Karjalainen är fastighetsskötare. Föreningen har även snöskottningsavtal (avrop) med Jidek Förvaltning.

Underhållskostnader

Kostnaderna för fasighetens underhåll uppgår till 8 393 kronor, varav reparationer 5 273 kronor.

Avtalskostnader

Under det gångna året har föreningen sett över befintliga avtal. T.ex. ändrade föreningen avtalet gällande sophämtning. Ett extra kärl om 660 liter beställdes av Liselotte Lööf, så att föreningen nu har tre 660-liters kärl som töms en gång per vecka. Sophämtningen kostar nu 12 746 kronor inklusive moms istället för som tidigare 18 265 kronor inklusive moms.

Under året tecknade föreningen avtal med följande parter:
- Energi- och klimatgruppen (2011-12-01) för service av bergvärmepumpen;
- Trafikkontoret Stockholms stad för sophämtning;
- Stockholm vatten för dricksvatten och avloppsvatten;
- Com Hem AB för kabel-tv och bredband;
- Fortum Distribution för eldistributionen och Kraft & Kultur för elkostnaderna (fr.o.m. 2011-12-01);
- Inspecta Sweden för besiktning av hiss;
- Kone AB för service av hiss och hisstelefon.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret t.o.m. 2013-03-11.

Ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2011 uppgår till -303 719 kronor (underskott). Det svaga resultatet har olika orsaker. Huvudorsaken är att den ekonomiska plan som satts upp inför försäljningen av bostadsrätterna var felaktig. I den felaktiga ekonomiska planen var bl.a. beräkningen av föreningens elkostnader för låg.

Ekonomisk förvaltning
När nuvarande styrelse tillträdde upptäcktes att föreningens dåvarande ekonomiska förvaltare inte utförde sitt uppdrag. Hennes fullmakt att sköta föreningens ekonomi drogs tillbaka den 22 augusti 2011.

I juni 2011 togs en första kontakt med Mediator Fastighetskonsult. Avtal om ekonomisk förvaltning och skötsel av lägenhetsregistret finns tecknat med Mediator Fastighetskonsult till en kostnad av 45 000 kronor exklusive moms per år.

Fastighetslån
Den 23 juni 2011 bands föreningens lån hos SBAB Bank. Två lån på 4 år med en ränta på 4,47% och två lån på 2 år med en ränta på 4,05%. Föreningen amorterar än så länge 0 kronor. Total låneskuld uppgår till 18 987 000 kronor.

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor.

Låneinstitut	Låneskuld	Ränta	Amorteras/år	Placering till
SBAB Bank	4 700 000 kr	4,47%	0kr/år	Bunden t.o.m. 2015-05-28
SBAB Bank	4 700 000 kr	4,05%	0kr/år	Bunden t.o.m. 2013-05-28
SBAB Bank	4 887 000 kr	4,05%	0kr/år	Bunden t.o.m. 2013-05-28
SBAB Bank	4 700 000 kr	4,47%	0kr/år	Bunden t.o.m. 2015-05-28

Fastighetsskatt
Föreningen ansökte om en omtaxering med anledning av den ombyggnation av fastigheten som genomfördes under 2008-2010.

Verksamheten under kommande år

Ekonomi
Föreningens ekonomi har stabiliserats efter ett par inledande år med många åtgärder avseende såväl renoveringar som kapitalstruktur. När den fasen nu är över är det styrelsens uttalade strävan att driva föreningen vidare mot en balanserad ekonomi. Styrelsen kommer se över föreningens kostnader för att se om ytterligare besparingar är möjliga.

Fastighetsunderhåll
Under våren 2012 genomförs en garantibesiktning av hela fastigheten dvs. bostadsrättslägenheter och gemensamma utrymmen samt fasad och tak. Denna kommer att genomföras av Besiktningsman.se 25-27 april 2012.
Föreningen kommer under våren 2012 att köpa in brytskydd att montera på båda entrédörrarna för att förhindra fler inbrottsförsök.

Avsättning till underhållsplan sker årsvis enligt föreningens stadgar. Översyn ska göras vad gäller långsiktig underhållsplan. Inga byggnationer är planerade i dagsläget.

Energi- och klimatgruppen kommer att göra en kontroll av eventuellt freonutsläpp i bergvärmepumpen.

Föreningen kommer att teckna serviceavtal med Miele AB för service av tvättmaskiner och torktumlare.

Städdag

Den 27 maj 2012 kommer medlemmarna att genomföra en vårstädning av de gemensamma utrymmena i fastigheten.

Ekonomi, jämförelsetal (tkr)

	2011	2010
Nettoomsättning	842 tkr	356 tkr
Rörelseresultat	430 tkr	228 tkr
Balansomslutning	74 137 tkr	74 276 tkr

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Balanserat resultat	10 557
Årets resultat, underskott	-303 719
	-293 162
Styrelsen föreslår att	
Till yttre reparationsfonden avsättes	25 900
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	-319 062
	-293 162

Slutord

Ett stort tack till Mediator Fastighetskonsult för det arbete som lagts ner på att stabilisera föreningens ekonomi.

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2011		Not	2010	
Årsavgifter		839 410			259 602
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		2 758			96 697
SUMMA INTÄKTER		842 168			356 299

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-312 981		1	-116 286	
Administrationskostnader	-44 375			-12 000	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-357 356	2	0	-128 286
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-5 273			0	
Planerat underhåll	-3 120	-8 393		0	0
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Fastigheten		-46 494	3		0
RÖRELSERESULTAT		429 925			228 013
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	127			0	
Räntekostnader	-733 771	-733 644		-217 456	-217 456
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-303 719			10 557
ÅRETS RESULTAT, underskott		-303 719			10 557

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2011		Not	2010	
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheten	48 811 771		3	48 858 265	
Mark	25 169 408	73 981 179		25 169 408	74 027 673
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Fordran aktiekapital	0			75 000	
Övriga fordringar	2 489	2 489		6 467	81 467
Kassa och bank		153 267			167 332
SUMMA TILLGÅNGAR		74 136 935			74 276 472

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatsskapital	45 166 500		4	45 166 500	
Upplåtelseavgifter	9 913 096			9 913 096	
Yttre reparationsfond	0	55 079 596		0	55 079 596
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	10 557			0	
Årets resultat, underskott	-303 719	-293 162		10 557	10 557
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		18 987 000	5		18 987 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	40 597			0	
Övr. kortfristiga skulder	22 324			62 257	
Upplupna kostnader	214 985		6	89 597	
Förskottsinbetalda hyror/avg	85 595	363 501		47 465	199 319
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		74 136 935			74 276 472
Ställda panter					
Fastighetsinteckningar		28 780 000			28 780 000
Ansvarsförbindelser		Inga			Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1 **Driftskostnader**

	2011	2010
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 863	0
Hiss	3 255	4 548
El	228 427	88 097
Vatten	18 689	8 150
Sophämtning	22 197	5 100
Försäkring	12 442	0
Kabel TV	7 568	0
Förbrukningsinventarier	2 389	0
Revision	3 000	6 000
Övriga fastighetskostnader	13 151	4 391
SUMMA	312 981	116 286

NOT NR 2 **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1946 och skall därmed betala en kommunal fastighetsvgift (som för 2010 uppgick till maximalt 1.277 kr/lgj och för 2011 maximalt 1.302 kr/lgh). Omtaxering är begärd hos Skatteverket p.g.a den omfattande renoveringen och den beräknas innebära att föreningen åsätts ett nytt värdeår samt att den kommunala fastighetsavgiften blir 0 kr för 2011. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3 **Krassen 5**

	2011	2010
Taxeringsvärde:	8 636 000	8 636 000
Byggnadsvärde	4 000 000	4 000 000
Markvärde	4 636 000	4 636 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	8 636 000	8 636 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	8 636 000	8 636 000

Bokfört värde:	**2011**	**2010**
Byggnader	48 858 265	48 858 265
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-46 494	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 494	0
Utgående restvärde enligt plan	48 811 771	48 858 265
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	48 811 771	48 858 265

Avskrivning byggnad sker enligt en 80-årig progressiv plan.

NOT NR 4 **Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	55 079 596	0	0	10 556
Disposition av 2010 års resultat			10 556	-10 556
Årets resultat				-303 719
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	55 079 596	0	10 556	-303 719

NOT NR 5 **Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	**Ränta**	**Skuld**
SBAB	2013.05.28	4,05%	4 887 000
SBAB	2013.05.28	4,05%	4 700 000
SBAB	2015.05.28	4,47%	4 700 000
SBAB	2015.05.28	4,47%	4 700 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			18 987 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			18 987 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2016.12.31			18 987 000

NOT NR 6

	Upplupna kostnader	
	2011	**2010**
Upplupen räntekostnad	134 743	46 000
Upplupen revisionskostnad	9 000	6 000
Tvistig kostnad renhållning	4 566	0
Tvistig kostnad Kabel-TV	5 676	0
Tvistig kostnad el	61 000	37 597
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	214 985	89 597

Hägersten

Tobias Sundman Hötzelt

Annika Svensson

Charlotte Waldenström

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den

Tomas Jonasson
BOREV Revisionsbyrå