

Årsredovisning för
Brf Hemfrid 15
769604-3400
Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

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 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2000-01-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet med fastighets beteckning HEMMET 8 i Stockholms kommun förvärvades 2000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2532 kvadratmeter, varav 2085 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 447 kvadratmeter utgör lokalyta mm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

Antal rum	Antal lägenheter
1 rok	24
2 rok	18
3 rok	3
4 rok	2

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Vksamhet	Yta	Löptid
Försäljning	140	2012-09-02
Pantbank	181	2012-09-30
Café	33	2012-08-31
Kontor	18	2013-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistread avseende verksamhetslokaler.

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

I fastigheten finns även en gemensamhetsanläggning i form av en övernattningslägenhet som föreningens medlemmar kan hyra.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller är pågående:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ny entrédörr	2011-2012	Byte av entrédörr samt byte av dörr till café.
Förråd och cykelrum	2010-2011	Nya förråd på vinden och ett cykelrum i entrén.
Stambyte	2009	Byte av stammar mellan aug och december 2009
Renovering av tvättstugan	2008	
Bredband från Comhem	2007	
Postboxar	2007	
Obligatorisk ventilationskontroll	2007	OVK-besiktning genomfördes 2007-2008
Nyinstallation hiss	2007-2008	Nytt maskineri
Omläggning av tak	2007-2008	Takmålning 2008
Elstambyte	2006-2007	
Jonisering av tappvatten	2005	Reducerar kalk- och järnavlagringar
Ommålning trapphus	2003	Trapphuset ska målas om till originalfärg 2010-2011
Nyinstallation entrédörrar	2003	
Renovering av balkonger	2002	
Omputsning av fasader	2002	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com-Hem
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm
Fastighetsskötsel	Adriana Fastighetsservice

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 47 st.

Av föreningen medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

u

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Namn	Ledamot/suppleant	Post
Johan Skarelius	Ledamot	Ordförande
Lina Hallmer	Ledamot	Vice ordförande
Daniel Gallo-Marchiando	Ledamot	
Ebba Nordling	Ledamot	
Daniel Lindberg	Ledamot	
Ann-Christin Lindgren	Ledamot	
Ulrika Lundblad	Ledamot	
Margaretha Sundberg	Suppleant	
Joakim Goksör	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson som revisor, med suppleant från revisionsbyrån KPMG.

Valberedning

Johan Pödra och Clara Colliander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2011.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

En hyreslokal har ombildats till medlemslägenhet och har sålts av föreningen under 2011, samt att en hyresgäst har valt att flytta och föreningen har sålt denna under året. Totalt erhåll föreningen 3,4 mkr där merparten användes till att amortera på lånen samt en sänkning av avgifterna.

Föreningens största lokalhyresgäst drabbades under 2011 av ekonomiska problem och gick i konkurs. Föreningen drabbades av uteblivna hyresintäkter för fyra månader samt kostnader för juridiskt ombud. Den bankgaranti om 100 tkr som föreningen hade gjorde att intäktsbortfallet inte blev så stort. Dock har lokalen stått tom under början av 2012 varför hyresintäkterna för 2012 gällande lokalhyresgäster kommer att vara lägre än 2011.

Stokab har anslutit ett fibernät med husnod i källaren, som möjliggör framtida fibererbjudanden från operatörer. Styrelsen ser över möjligheter till bredband från andra leverantörer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

En ny port har installerats i fastigheten.

w

Föreningens ekonomi

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god. Vid årets utgång hade föreningen tillgångar i kassa, bank och kortfristiga placeringar på 2,3 mkr (1,1 mkr). Anläggningstillgångarna uppgick till 49,6 mkr (50,8 mkr).

År 2010 avslutades en omfattande renovering av stammarna, som finansierats delvis med egna medel och nya lån. Stambytet kunde göras utan att det uppstod behov av att höja medlemsavgifterna. Långfristiga skulder uppgick vid årsskiftet till 14,4 mkr (17,6 mkr) efter en amortering om 2,8 mkr, de kortfristiga skulderna låg på 0,3 mkr (0,5 mkr).

Driftskostnaderna för 2011 är i nivå med föregående år och uppgår till -1,2 mkr (-1,2 mkr). Den varma vintern gjorde att uppvärmningskostnaderna, vilka är den största kostnadsposten, är lägre än föregående år. Mäklararvode och fastighetsskötsel har ökat under året på grund av försäljningarna och reparationer i lokalerna.

Räntekostnaderna under 2011 fördubblades jämfört med 2010 och uppgick till 0,6 mkr jämfört med 0,3 mkr. Då föreningen har lån med rörlig ränta kommer räntekostnaderna variera med marknadsräntan.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Fastighetsavgiften för bostäderna uppgick till 59 892 kr för 2011 (58 742 kr).

Fastighetsskatten för lokalerna 2011 uppgick till 76 690 kr (82 390 kr).

År 2011 betalade föreningen ingen inkomstskatt då årets resulterade i en förlust om - 290 182 kr (- 26 026 kr).

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-290 182
Ansamlad förlust	- 2 388 159
Förslag till reservering till fond för yttre underhåll	<u>- 150 000</u>
Total ansamlad förlust	-2 828 341
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	- 2 828 341

u

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	2 114 242	2 162 379
		<u>2 114 242</u>	<u>2 162 379</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 172 157	-1 251 139
Underhåll		-85 036	-79 093
Avskrivningar	5,6	-605 063	-605 063
Rörelseresultat		<u>251 986</u>	<u>227 084</u>
Resultat från finansiella poster			
Förlust avyttring värdepapper		-6 100	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	16 276	7 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-552 345	-260 848
Resultat efter finansiella poster		<u>-290 183</u>	<u>-26 026</u>
Resultat före skatt		<u>-290 183</u>	<u>-26 026</u>
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>-290 182</u>	<u>-26 026</u>

W

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	49 479 115	50 724 161
Maskiner och inventarier	6	80 131	90 148
		<u>49 559 246</u>	<u>50 814 309</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 562 046</u>	<u>50 817 109</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	66 846
Skattefordringar		24 032	22 224
Övriga fordringar	7	44 986	92 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 175	11 240
		<u>97 193</u>	<u>192 539</u>
Kortfristiga placeringar	9	892 920	848 040
Kassa och bank	10	1 370 943	307 955
Summa omsättningstillgångar		<u>2 361 056</u>	<u>1 348 534</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 923 102</u>	<u>52 165 643</u>

u

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>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		16 014 418	13 565 003
Insatser		22 842 339	21 996 444
Fond för yttre underhåll		939 521	814 595
		<u>39 796 278</u>	<u>36 376 042</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 388 159	-2 237 207
Årets resultat		-290 182	-26 026
		<u>-2 678 341</u>	<u>-2 263 233</u>
Summa eget kapital		<u>37 117 937</u>	<u>34 112 809</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit (beviljad kredit 1 000 000 kr)		-	380 485
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 375 000	17 175 000
		<u>14 375 000</u>	<u>17 555 485</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		185 376	124 681
Övriga skulder		32 851	21 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	211 938	350 886
		<u>430 165</u>	<u>497 349</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>51 923 102</u>	<u>52 165 643</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Uttagna fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Summa	27 000 000	27 000 000

Ansvarsförbindelser

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



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. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5%
-Fastighetsförbättringar	1,75-20%
-Fasadrenovering	3%
-Stambyte	3%
-Stamrenovering	20%
-Förråd och cykelrum	5%
-Tvättstuga och maskiner	10%
-Maskiner, tvättutrustning	10%
-Hissanläggning	3%
-Ventilation	20%

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyres- 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 underhåll i bostadsrättsföreningar". Föreningen avsätter årligen till yttre fonden ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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 ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

u

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011-12-31	2010-12-31
Årsavgifter	1 182 479	1 199 116
Hyror	885 172	913 472
Panter & Överlåtelse	10 044	18 444
Övriga intäkter	36 547	31 347
Summa	2 114 242	2 162 379

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	133 615	78 410
Reparationer	77 912	107 015
El	70 496	78 480
Uppvärmning	347 836	374 909
Vatten	63 178	52 216
Sophämtning	35 310	34 979
Försäkringspremier	21 869	28 291
Fastighetsavgift bostäder	59 892	58 742
Fastighetskatt lokaler	79 690	82 390
Övriga fastighetskostnader	7 745	18 459
Kabel-TV	56 661	51 499
Styrelsearvoden	42 800	85 600
Sociala avgifter	13 448	26 895
Revisionsarvoden	22 309	13 464
Kostn styrelsemöten/årsstämma	-	3 613
Förvaltningsarvode	81 361	79 785
Övr externa tjänster	52 892	63 379
Övriga driftskostnader	5 143	13 013
Summa	1 172 157	1 251 139

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	16 276	7 738
Summa	16 276	7 738

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	550 117	260 612
Övriga finansiella kostnader	2 228	236
Summa	552 345	260 848

W

Not 5 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:

Vid årets början		
-Byggnad	24 828 085	24 828 085
-Mark	14 581 574	14 581 574
-Egen lägenhet	-	650 000
	<u>39 409 659</u>	<u>40 059 659</u>

Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:

Vid årets början	-1 536 852	-1 412 712
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-124 140	-124 140
	<u>-1 660 992</u>	<u>-1 536 852</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:

Vid årets början		
-Stambyte m fl fastighetsrenoveringar	13 824 030	13 824 030
	<u>13 824 030</u>	<u>13 824 030</u>

Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:

Vid årets början	-1 622 676	-1 151 770
-Årets avskrivning stambyte, m fl fastighetsrenoveringar	-470 906	-470 906
	<u>-2 093 582</u>	<u>-1 622 676</u>

Redovisat värde vid årets slut

49 479 115 50 724 161

Taxeringsvärde

Byggnader	22 330 000	22 600 000
Mark	26 639 000	26 639 000
	<u>48 969 000</u>	<u>49 239 000</u>
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	7 969 000	8 239 000
	<u>48 969 000</u>	<u>49 239 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början		
-Inventarier	17 076	17 076
-Maskiner	100 165	100 165
	<u>117 241</u>	<u>117 241</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-27 093	-17 076
-Årets avskrivning maskiner enligt plan	-10 017	-10 017
	<u>-37 110</u>	<u>-27 093</u>

Redovisat värde vid årets slut

80 131 90 148

h

Not 7 Övriga fordringar

Värmeleverans	44 986	92 229
	<u>44 986</u>	<u>92 229</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	9 203	8 985
Kabeltv	13 846	-
Handpenning	2 754	-
Securitas, fastighetsjour	2 372	2 255
	<u>28 175</u>	<u>11 240</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar

	Nominellt värde	Bokfört värde
SHB Aktieobligationer 910AS 120126	50 000	50 000
SHB Aktieobligationer 910AT 120126	50 000	55 000
SHB Aktieobligationer 913AO 130430	50 000	56 100
SHB Aktieobligationer 916AX 130910	100 000	112 200
SHB Aktieobligationer 918VD 121119	150 000	153 000
SHB Aktieobligationer 920AX 140218	30 000	33 000
SHB Aktieobligationer 920RI 130218	30 000	33 000
SHB Aktieobligationer 922AB 150429	120 000	134 640
SHB Aktieobligationer 926AT 150903	50 000	55 000
SHB Aktieobligationer 926RX 150903	50 000	55 000
SHB Aktieobligationer 927AX 140929	50 000	55 000
SHB Aktieobligationer 932VD 131011	90 000	100 980
	<u>820 000</u>	<u>892 920</u>

Not 10 Kassa och bank

Bank	1 201 005	80 935
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	169 938	227 020
	<u>1 370 943</u>	<u>307 955</u>

W

Not 11 Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>						
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	21 996 444	13 565 003	814 595	-2 237 207		34 112 810
Disposition enligt stämmobeslut			124 926	-150 952		
Förändr under året	845 895	2 449 415				
Årets resultat					-290 182	-290 182
Belopp vid årets utgång	22 842 339	16 014 418	939 521	-2 388 159	-290 182	37 117 937

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
Stadshypotek	2012-02-07	3,278%	4 325 000	-2 600 000	6 925 000
Stadshypotek	2012-03-30	3,413%	10 050 000	-200 000	10 250 000
			14 375 000	-2 800 000	17 175 000
Kortfristig del av långfristig skuld					-300 000

W

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	33 587	107 287
Räntor	23 185	26 779
Sociala avgifter	27 448	14 000
El	4 191	6 656
Beräknat revisionsarvode	19 000	15 000
Beräknat styrelsearvode	42 000	42 000
Panter & överlåtelser	5 136	13 356
Fjärrvärme	41 804	55 211
Avfall	-	22 256
Reparationer	7 819	14 206
Vatten	1 040	2 675
Städ	3 875	3 806
Fastighetsskötsel	2 103	2 103
Övrigt	750	25 551
	211 938	350 886

Underskrifter

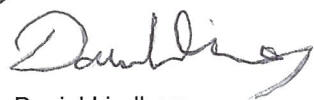
Stockholm 2012-04-16



Johan Skarelius



Lina Hallmer



Daniel Lindberg



Ann-Christine Lindgren



Daniel Gallo

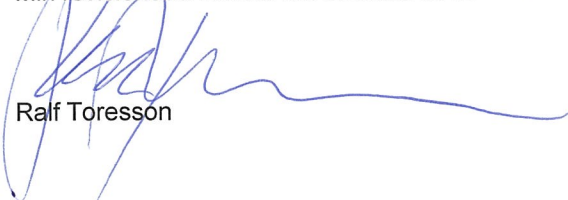


Ebba Nordling



Ulrika Lundblad

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-04-24



Ralf Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemfrid 15

Org nr 769604-3400

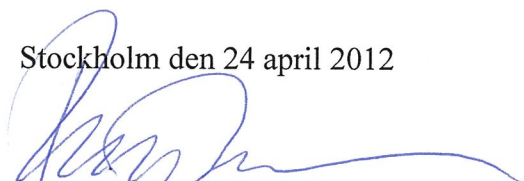
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hemfrid 15 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2012



Ralf Toresson