

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen ST Eriksgatan 101

769606-3853

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

ÅRSREDOVISNING 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksgatan 101 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2011

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Sofia Lundgren	ledamot	ordförande
Andreas Edhe	ledamot	vice ordförande
Anders Ackebo	ledamot	sekreterare
Gullvi Lööv	ledamot	kassör
Johan Jellheden	ledamot	
Johan Hellström	suppleant	
Gregor Stalinski	suppleant	

Revisorer har varit:

Henrik Karlsson	ordinarie
Peter Emtner	suppleant

Valberedning:

Patrik Lungren	Sammanställande
Thomasine Rudebeck-Nilsson	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2012

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden (årsstämma ej inräknad).

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets slut utgjorde 26 (föregående år 25)

Verksamheten:

Föreningen äger fastigheten Sigyn 19. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes år 1926 och som renoverades år 1996. Föreningen upplåter 26 bostadslägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har arbetat med försäljning av råvind i gatu- och gårdshuset till två olika föreningsmedlemmar. Försäljningen slutfördes i mars 2011 och byggnationen påbörjades i april 2011 och slutfördes under hösten. Försäljningen gav föreningen en intäkt på knappt 2 MSEK i 2011. En tidigare outnyttjad yta på 3 kvm har även sålts och kommer inbringade ca 30 KSEK under 2011.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan där gårdsrenoveringen var av högsta prioritet, denna renovering av gården har skett under våren 2012 (kostnaden, täcks av vindsförsäljningen). Planer finns även att renovera trapphusen, när och i vilken omfattning kommer att beslutats under 2012.

Fastigheten är kostnadsfritt anslutet till stadsnätets fiber och möjlighet finns att koppla in detta till varje lägenhet dock medför det en kostnad, inget mer har gjorts i denna fråga under 2011.

Ekonomi:

Föreningens ekonomi medger att det troligen inte blir några höjningar av årsavgifterna under 2012. Överskottet i 2011 ska disponeras till underhåll eller annat fördelaktigt sätt för föreningens bästa till exempel amortering av lån.

Framtida utveckling:

Styrelsen ska bearbeta underhållsplanen och använda medel från vindsförsäljningen till renovering av gården.

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	17 897
Årets resultat	190 473
	208 370
Styrelsen föreslår följande disposition	
Återföring från fond för yttre underhåll*	0
Överförs till fond för yttre underhåll (0,3%)	88 524
Balanseras i ny räkning	119 846
	208 370

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	1 550 756	1 541 991
		<u>1 550 756</u>	<u>1 541 991</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-797 382	-845 572
Avskrivningar		-56 416	-78 165
Rörelseresultat		<u>696 958</u>	<u>618 254</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 860	5 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-510 345	-279 584
Resultat efter finansiella poster		<u>190 473</u>	<u>344 384</u>
Resultat före skatt		<u>190 473</u>	<u>344 384</u>
Årets resultat		<u>190 473</u>	<u>344 384</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 410 924	44 920 427
		<u>41 410 924</u>	<u>44 920 427</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 410 924</u>	<u>44 920 427</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		109 559	101 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	51 567	47 208
		<u>161 126</u>	<u>149 175</u>
<i>Kassa och bank</i>	7	2 842 209	806 763
Summa omsättningstillgångar		<u>3 003 335</u>	<u>955 938</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 414 259</u>	<u>45 876 365</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>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 196 810	27 196 810
Upplåtelseavgifter		-1 008 990	687 554
Fond för yttre underhåll		488 408	399 884
		<u>26 676 228</u>	<u>28 284 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 897	-237 963
Årets resultat		190 473	344 384
		<u>208 370</u>	<u>106 421</u>
Summa eget kapital		<u>26 884 598</u>	<u>28 390 669</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 954 750	16 960 250
		<u>16 954 750</u>	<u>16 960 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		56 576	65 201
Skatteskulder		177 975	170 632
Övriga skulder		13 271	20 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	327 089	268 867
		<u>574 911</u>	<u>525 446</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 414 259</u>	<u>45 876 365</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	18 900 000	18 900 000
Summa	18 900 000	18 900 000

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,2
-Ombyggnad	0,5

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

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 ränteintäkter 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	978 780	978 780
Hyror	566 416	556 711
Övriga intäkter ROT-bidrag	5 560	6 500
Summa	1 550 756	1 541 991

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	160 377	130 711
Reparationer	30 252	54 367
El	61 992	48 947
Uppvärmning	256 351	286 970
Vatten	34 221	36 555
Sophämtning	39 955	27 279
Försäkringspremier	32 655	32 197
Fastighetsskatt	89 000	88 675
Övriga fastighetskostnader	4 210	1 504
Kabel TV	9 907	15 835
Förvaltningsarvode	69 659	66 802
Övr externa tjänster	6 494	52 496
Övriga driftskostnader	2 309	3 234
Summa	797 382	845 572

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	3 487	186
Räntebidrag	-200	5 528
Ränteintäkter skattefria	573	-
Summa	3 860	5 714

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	510 345	279 584
Summa	510 345	279 584

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2011	2010
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 905 319	19 905 319
-Mark	22 051 406	22 051 406
-Ombyggnad	2 930 619	2 930 619
-Fjärrvärmecentral	352 688	352 688
-Vindsförberedelser	-3 453 087	-
	<hr/>	<hr/>
	41 786 945	45 240 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-319 605	-241 440
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-40 000	-40 000
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-16 416	-38 165
	<hr/>	<hr/>
	-376 021	-319 605
Redovisat värde vid årets slut	<hr/> 41 410 924	<hr/> 44 920 427
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 263 000	16 263 000
Mark	<hr/> 21 612 000	<hr/> 21 612 000
	37 875 000	37 875 000
Bostäder	32 200 000	32 200 000
Lokaler	<hr/> 5 675 000	<hr/> 5 675 000
	37 875 000	37 875 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	33 630	29 598
Birkagårdens Fastighetsförvaltning AB	16 001	15 600
Räntebidrag	-	200
ComHem	1 936	1 810
	<hr/>	<hr/>
	51 567	47 208

Not 7 Kassa och bank

SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	<hr/> 2 842 209	<hr/> 806 763
	2 842 209	806 763

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt 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>
Belopp vid årets ingång	27 196 810	687 554	399 884	-237 963	344 384
Disposition enligt stämmobeslut			88 524	255 860	-344 384
Årets resultat		- 1 696 544			190 473
Belopp vid årets utgång	27 196 810	-1 008 990	488 408	17 897	190 473

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2009-12-31</i>
SEB		rörlig	5 600 000		5 600 000
SEB		rörlig	5 488 000		5 488 000
SEB		rörlig	5 600 000		5 600 000
SEB		rörlig	266 750	5 500	272 250
			16 954 750	5 500	16 960 250

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Förutbetalda hyror och avgifter	242 135	193 100
Räntor	16 059	14 201
El	4 026	-
Skötselkostnader	34 531	4 399
Fjärrvärme	29 869	40 606
Övrigt	469	16 561
	327 089	268 867

Underskrifter

Stockholm 2012-

Sofia Lundgren

Gullvi Lööv

Andreas Ehde

Anders Acebo

Johan Jellheden

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm 2012-

Henrik Karlsson

Av föreningen vald revisor