

ÅRSREDOVISNING

2011

Brf Brunfiskeriet 17

Årsredovisning för

Brf Brunfisken 17

702000-2718

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brunfisken nr 17 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

Styrelsen har utgjorts av

Annika Stéberg	ordförande
Jan Kordin	vice ordförande
Urban Östensson	ledamot
Andreas Smidestam	ledamot
Mikael Timm	suppleant
Charlotta Necking	suppleant

Revisorer har varit

aukt. revisor Christer P Andersson (ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers) och Madeleine Landou, föreningens revisor

Revisorsuppleant har varit

aukt. revisor Bo Åsell (ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers)

Valberedning har utgjorts av

Peter Lundin och Madeleine Landou

Årstämma 2011

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 28 april 2011.

Styrelsesammanträden

Styrelsen höll sex protokollförda sammanträden.

Medlemmar och överlåtelse av bostadsrätter

Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets utgång till 58.

Bostadsrätter till följande lägenheter överläts under 2011:

218, 118, 412, B05, B01, 119, 216, 111.

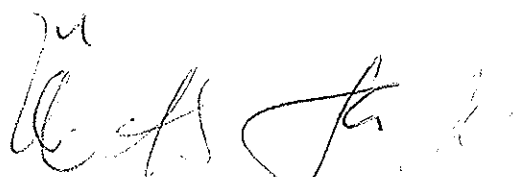
Sammanlagt uppgick antalet överlåtelse till åtta (8).

Fastighet och verksamhet

Föreningen äger fastigheten Brunfisken nr 17 i Hedvig Eleonora församling.

På fastigheten finns ett bostadshus uppfört år 1942. Fastighetens taxeringsvärde är 57 217 000 kronor, varav 23 217 000 kronor är byggnadsvärde och 34 000 000 kronor är markvärde.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och fyra källarlokalerna med hyresrätt. Bostadsytan är 2 429 kvm och lokalytan 223 kvm, varav styrelserummet upptar 30 kvm.



Försäkring, förvaltning och fastighetsskötsel

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har tecknat styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB sedan 1993-01-01.

Fastighetsskötsel och städning sköts av Ren Standard AB sedan 2006-01-01.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd.

Genomförda underhållsarbeten

Under 2011 renoverades fönster på våningsplan 6,5,4 och 3 till en totalkostnad av 343.400 kr.

Löpande reparationer

uppgick till totalt 168.861 kr. I kostnaden ingick bl.a. följande reparationer:

' En större skada på fasad mot Majorsgatan lagades hösten 2011 till en kostnad av 26.500 kr.

' Karlaplans Plåtslageri, med vilken föreningen ingått snöskottningsavtal, reparerade tak över våningsplan 4 till en kostnad av 43.194 kr.

' Förbättringsarbeten i källaren inklusive renovering av wc-rum och lagning av järnluckor mot gata och gård.

Övriga fastighetsåtgärder

Brandsyn av fastigheten utfördes av brandmästare vid Stockholms Brandförsvär.

Det visade sig att rökluckor inte fungerade. Åtgärd har vidtagits. Vidare har brandsläckare satts upp på vindsplanet 7 tr och i källaren utanför tvättstugan.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes under september. I sju lägenheter noterades anmärkning klass 2, vilket innebär att rättelse måste vidtas, innan intyg om godkänd OVK kan utfärdas. Anmärkningarna gäller bl.a. stopp i kanal och spisfläkt ansluten till ventilationskanal. Det åligger berörda bostadsrättshavare att vidta rättelse. En bostadsrättshavare har redan åtgärdat påtalat fel.

Planerade underhållsarbeten

Fönsterrenoveringsarbetet avslutas under våren 2012 på våningsplan 2 och 1 samt bottenvåning.

Styrelsen har inlett planering för balkong- och fasadrenovering. Första åtgärden är besiktning av balkonger, som kommer att ske under mars 2012.

Armatyr i trappuppgången kommer att bytas ut på grund av dålig kvalitet. Förslag kommer att utarbetas före sommaren och installation av ny armatur sker tidigast under hösten 2012.

Lokaler

Nya hyresavtal för två av föreningens fyra lokaler tecknades under 2011.

Våra nya hyresgäster säljer miljövänliga leksaker respektive vintillbehör och använder lokalerna för lagring.

De nya hyresavtalen inbringar totalt 30.000 kr mer i hyresintäkt, som under 2011 uppgick till 182.966 kr att jämföra med 152.326 för 2010.

Bredband

Som tidigare meddelats har styrelsen sagt upp avtalet med ComHem. Avtalet upphör 16 juni 2012. Förhandlingar med andra leverantörer inleddes slutet av 2011 och pågår fortfarande. Upphandling gäller i första hand bredband och TV.

Föreningens hemsida

www.sbc.se/brunfiskan17, där kan bl.a. inhämtas föreningens stadgar och ordningsregler samt årsredovisningar.

Ekonomi

Föreningens verksamhet gav under 2011 ett underskott på -179.832 kronor. Likviditeten uppgår till 1 546 194 kronor (behållning på föreningens sparkonto hos Handelsbanken på 901 619 kronor och behållning på föreningens avräkningskonto hos Fastighetsägarna på 644 575 kronor). Soliditeten uppgick till 83%.

Styrelsen beslöt vid sitt sista sammanträde 2011 att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 1 januari 2012 av följande skäl:

- ' finansiering/avbetalning av kostnad för fönsterrenovering inkl kommande arbete 2012;
- ' underskott tredje året i följd bör undvikas;
- ' anpassning till ett högre kostnadsläge till följd av lånefinansiering av framtida balkong- och fasadrenovering.

Resultatet av föreningens verksamhet och föreningens ekonomiska ställning per 2011-12-31 respektive 2010-12-31 framgår av bifogade resultat- och balansräkningar.

Tillgångar har sammanlagt avskrivits med 246 403 kronor, i vilket ingår 2% avskrivning av fastighetens anskaffningsvärde och ombyggnadsvärde.

Förslag till disposition av årets resultat

I enlighet med föreningens stadgar avsätts

4% av den totala årsavgiften till fond för yttre reparation; se §9:4 i stadgarna.

Styrelsen föreslår att återföring inte sker från fond för yttre reparation.

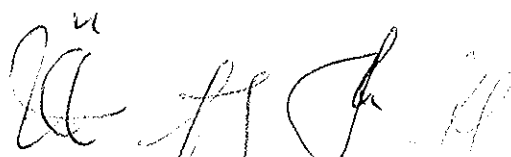
Till stämmans förfogande står därmed följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 302 268
Årets resultat	< 179 832 >
minus överföring till fond för yttre underhåll	< 50 502 >
	1 071 934

Styrelsen föreslår att 1 071 934 kronor balanseras i ny räkning.

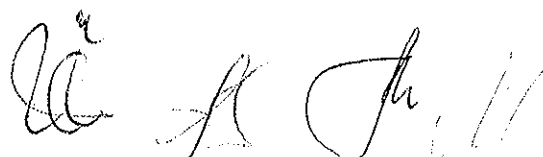
Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettomsättning	1	1 761 054	1 704 649
		<u>1 761 054</u>	<u>1 704 649</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 286 567	-1 393 105
Underhåll	3	-375 588	-401 606
Avskrivningar		<u>-246 403</u>	<u>-246 403</u>
Rörelseresultat		<u>-147 504</u>	<u>-336 465</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	4	6 665	2 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-38 993</u>	<u>-23 102</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-179 832</u>	<u>-356 858</u>
Resultat före skatt		<u>-179 832</u>	<u>-356 858</u>
Årets resultat		<u>-179 832</u>	<u>-356 858</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 745 213	8 973 406
Maskiner och inventarier	7	349 870	368 080
		<u>9 095 083</u>	<u>9 341 486</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 095 583</u>	<u>9 341 986</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	650 916	436 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 050	26 326
		<u>677 966</u>	<u>463 315</u>
Kassa och bank	10	901 619	1 095 786
Summa omsättningstillgångar		<u>1 579 585</u>	<u>1 559 101</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 675 168</u>	<u>10 901 087</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 339 494	6 339 494
Reservfond		181 918	181 918
Upplåtelseavgifter		464 487	464 487
Fond för yttre underhåll		863 028	812 525
		<u>7 848 927</u>	<u>7 798 424</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 251 764	1 659 125
Årets resultat		-179 832	-356 858
		<u>1 071 932</u>	<u>1 302 267</u>
Summa eget kapital		<u>8 920 859</u>	<u>9 100 691</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 146 750	1 146 750
		<u>1 146 750</u>	<u>1 146 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		119 446	197 132
Skatteskulder		5 410	4 257
Övriga skulder		10 500	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	472 203	441 757
		<u>607 559</u>	<u>653 646</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 675 168</u>	<u>10 901 087</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panten för fastighetslån	2 460 000	2 460 000
Summa	<u>2 460 000</u>	<u>2 460 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

[Handwritten signatures]

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 systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	2,00
-Ombyggnad	2,00
-Maskiner	10,00
-Undercentral	4,00

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 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	1 262 569	1 231 773
Hyror	182 966	152 326
Övriga intäkter	315 519	320 550
Summa	1 761 054	1 704 649

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	211 085	246 470
Reparationer	183 018	129 184
El	45 298	60 086
Uppvärmning	383 017	453 118
Vatten	44 599	37 102
Sophämtning	59 408	51 360
Försäkringspremier	24 340	24 086
Fastighetsavgift	75 516	74 066
Fastighetsskatt	8 170	8 170
Övriga fastighetskostnader	4 950	6 397
Kabel TV	50 230	49 425
Styrelsearvoden	43 400	50 200
Sociala avgifter	10 723	12 923
Revisionsarvoden	23 375	15 000
Förvaltningsarvode	91 812	90 184
Övr externa tjänster	24 322	78 544
Övriga driftskostnader	3 304	6 790
Summa	1 286 567	1 393 105

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fönster	343 400	-
Radiatorventiler	32 188	317 856
Takmålning	-	56 250
Övrigt underhåll	-	27 500
	375 588	401 606

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	6 598	2 708
Ränteintäkter skattefria	67	1
Summa	6 665	2 709

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	38 993	23 102
Summa	38 993	23 102

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Byggnad	11 409 909	11 409 909
Inkl stambyte år 2003 (9 459 289)		
	11 409 909	11 409 909
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 436 503	-2 208 310
-Årets avskrivning enligt plan	-228 193	-228 193
	-2 664 696	-2 436 503
Redovisat värde vid årets slut	8 745 213	8 973 406
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 217 000	23 217 000
Mark	34 000 000	34 000 000
	57 217 000	57 217 000
Bostäder	56 400 000	56 400 000
Lokaler	817 000	817 000
	57 217 000	57 217 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar, tvättmaskin 2009	43 100	43 100
-Nyanskaffningar, undercentral 2010	347 500	347 500
	390 600	390 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 520	-4 310
-Årets avskrivning enligt plan	-18 210	-18 210
	-40 730	-22 520
Redovisat värde vid årets slut	349 870	368 080

Not 8 Övriga fordringar

Avräkningskonto Fastighetsägarna Stockholm AB	644 575	430 402
Skattekonto	6 341	6 274
Övriga kortfristiga fordringar	-	313
	650 916	436 989

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbet. fast.försäkr	8 990	8 235
Herr Gårman	-	654
Fastighetsägarna	5 143	5 072
ComHem	12 917	12 365
	<u>27 050</u>	<u>26 326</u>

Not 10 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Bank, SHB, checkkonto	901 619	1 095 786
	<u>901 619</u>	<u>1 095 786</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter +reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	6 339 494	646 405	812 525	1 659 125	-356 858	9 100 691
Disposition enligt stämmbeslut			50 503	-356 858 -50 503	356 858	
Årets resultat	-	-			-179 832	-179 832
Belopp vid årets utgång	<u>6 339 494</u>	<u>646 405</u>	<u>863 028</u>	<u>1 251 764</u>	<u>-179 832</u>	
			7 848 927	1 071 932		8 920 859

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

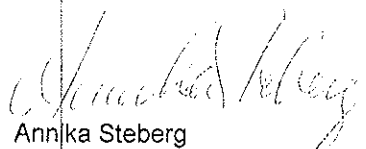
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2011-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2010-12-31
Stadshypotek	rörligt	3,62%	1 146 750	-	1 146 750
			<u>1 146 750</u>	<u>-</u>	<u>1 146 750</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Reservation ersättning lgh nr 4	10 800	10 800
Förutbetalda hyror och avgifter	327 939	288 762
Räntor	7 495	5 342
Res. styrelsearvode	43 000	42 400
Res. soc.avg.	10 700	10 700
El	5 746	9 462
Revisionsarvode	19 000	15 000
Utlägg	1 502	-
Fjärrvärme	45 341	59 291
Reparationer	200	-
Grovsopor	480	-
	472 203	441 757

Underskrifter

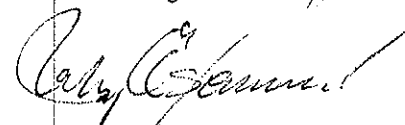
Stockholm 2012-03-13



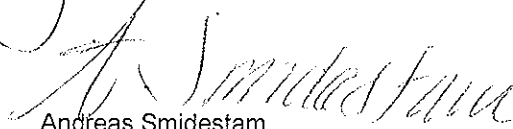
Annika Steberg



Jan Kordin

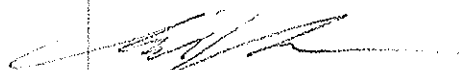


Urban Östensson



Andreas Smidestam

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-03 - 23



av föreningen vald aukt. revisor
Christer P. Andersson



internrevisor
Madeleine Landou

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunfisken nr 17, org. nr 702000-2718

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunfisken nr 17 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat för till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt dess förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brunfisken nr 17 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition träffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

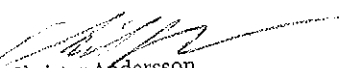
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utvärderat revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledningsansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 mars 2012


Christer Andersson
Auktoriserad revisor


Madeleine Landou
Lekmannarevisor