

Årsredovisning
för
Brf Fredsgatan 6A och B

769614-9769

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Fredsgatan 6A och B får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Nuvarande styrelse tillträdde efter förra föreningsstämman som hölls den 31 maj 2011. Styrelsen formerade sig internt och fick följande sammansättning:

Carl Björklund	Ordförande
Sophie Edenfelt	Vice ordförande tillika sekreterare (t.o.m. september 2011)
Henrik Forslund	Kassör
Ronnie Andersson	Ledamot
Bill Berkler	Ledamot
Tomas Södergran	Ledamot
Anna Sjöman	Suppleant

Revisorer

Bo Svensson _____ Extern revisor, auktoriserad Sund Affärsbyrå AB

Föreningsfrågor

Styrelsen har under tiden fram till föreningsstämman hållit 7 protokollförda möten. Under hösten lämnade Sophie Edenfelt styrelsen i samband med att hon flyttade från huset. Då styrelsen hade erforderligt antal ledamöter även efter Sophies frånträde fanns inget behov av att välja in någon suppleant som ordinarie ledamot.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kassören 18 och byggår 1947, förvärvades 2008-02-29.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Fastighetens totala yta uppgår till 2 800 kvm, vilka fördelar sig på 1 693 kvm bostäder och 1 107 kvm lokaler

I fastigheten finns 30 st bostadslägenheter och 5 st lokaler. Inga garage eller parkeringsplatser. Per 2011-12-31 var 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen av de 30 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14 st	8 st	7 st	1 st

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Anglobe AB.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Under året har styrelsens arbete främst varit inriktat på att fortsätta arbetet med att forma en långsiktigt stabil ekonomi. Vi har i år kunnat skörda frukterna av tidigare års intensiva arbete med att kapa kostnader, men har även detta år hittat poster att se över. Vi har bland annat sett över kostnader för sophantering samt påbörjat en omförhandling av hyran med en lokalhyresgäst.

För lokalhyresgäster är hyran reglerad i respektive kontrakt och kan omförhandlas endast då kontraktstiden löper ut. Alla lokalhyreskontrakt har dock en s.k. indexklausul som räknar upp hyran varje år för att kompensera för inflation m.m. I och med att kontraktstiden var på väg att löpa ut för den ena lokalen som restaurangen hyr (gamla Lorry) så beslutade styrelsen att säga upp kontraktet för villkorsändring, för att få möjlighet att förhandla upp hyresnivån till en mer marknadsmässig nivå. Förhandlingar om hyran pågår ännu när detta skrivs.

Under februari 2012 såldes en lägenhet som var i föreningens ägo. Lägenheten hade tidigare varit kontorslokal men omvandlades efter stämmobeslut 2011 till lägenhet och upplåts nu som bostadsrätt. Inkomsterna från försäljningen kommer att användas till att amortera på föreningens lån för att sänka räntekostnaderna.

Under året har styrelsearbetet i övrigt varit inriktat på att hantera de frågor som uppstått kring fastighetens tekniska skötsel. Den mest angelägna frågan har varit ventilationen där föreningen har anlitat företaget Schneider Electric för att göra en omfattande översyn med reparationer för att få godkända flöden i alla lägenheter och lokaler. Ventilationskanaler har under årens lopp satts igen av nedrasat murbruk och i vissa fall även blockerats av felaktigt utförda installationsarbeten. Inflödet av friskluft till vissa lägenheter har visat sig vara begränsat då friskluftsventilerna vid fönstren varit övermålad eller igensatta av fasadputs. Detta har åtgärdats med förbättrad ventilation som följd men arbetet med ventilationen är planerat att fortsätta, bland annat med noggrann inspektion av kanalerna.

Två extra föreningsstämmor har hållits under året av formella skäl. De stadgar som antogs vid en extra föreningsstämma 2009 hade inte blivit korrekt registrerade hos Bolagsverket och protokollet från mötet var för bristfälligt för att accepteras av Bolagsverket. Utan de rätta stadgarna, som tillåter fler styrelseledamöter än de tidigare, kunde inte den nytillträdda styrelsen registreras. För att uppfylla kraven från Bolagsverket hölls därför två på varandra följande extra föreningsstämmor där stadgarna åter antogs. I och med detta är nu rätt stadgar registrerade hos Bolagsverket. Händelsen visar vikten av att alltid föra korrekta protokoll och följa allmänna föreningsregler, för att slippa omständigt arbete senare.

Vintern 2011/2012 var inte alls lika snörik som tidigare vintrar och detta innebar ett mycket begränsat behov av snöskottning av taken. Inför vintern sade styrelsen upp kontraktet med den tidigare takskottningsentreprenören då de visat sig mindre pålitliga, och slöt istället avtal med en lokal plåtslagarfirma i Sundbyberg. Denna firma har endast behövt skotta taken en gång under vintern. Lågbyggnaden mot Vegagatan har ett flackt plåttak och sådana är extra känsliga för vatteninträngning om det kommer stora snömängder på dem. För att motverka risken för vatteninträngning har styrelsen låtit en plåtslagarfirma försegla falsarna med ett gummiklister och taket har också skottats samtidigt som taket på huvudbyggnaden, för att få bort snö även om ingen risk för snöras funnits från lågbyggnaden..

Den löpande fastighetsskötseln har liksom föregående år utförts av den firma vi anlitar; Anglobe. De tar emot felanmälningar och har tagit hand om mindre reparationer och kontinuerlig översyn av huset och rapporterar regelbundet fastighetens tillstånd till styrelsen. För akuta fel utanför kontorstid har föreningen avtal med en jourfirma, Dygnet AB, som ryckt ut ett fåtal gånger. Städning av trapphus och tvättstuga utförs en gång i veckan av vår städentreprenör, Melins städ, som även skurar soprummet regelbundet.

För att få fler medlemmar intresserade för styrelsens arbete och hålla alla boende informerade om tillståndet i föreningen har styrelsen även detta år informerat genom flera kanaler. Ett informationsbrev delas ut i brevkasten ungefär fyra gånger per år och på hemsidan kan medlemmar hämta information i praktiska frågor. Dessutom har frågestunder med styrelsen hållits i samband med de båda extra föreningsstämmorna.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-816 745
årets förlust	-402 348
	-1 219 093

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	44 668
i ny räkning överföres	-1 263 761
	-1 219 093

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2009-09-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 348 861	2 922 185
Övriga intäkter		28 794	174 615
		2 377 655	3 096 800
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-162 799	-204 625
Reparationer	3	-269 063	-119 880
Periodiskt underhåll	4	-243 279	-52 633
Taxebundna kostnader	5	-721 690	-987 574
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-66 500	-118 444
Personalkostnader	7	0	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-222 528	-298 608
		-1 685 859	-1 814 619
Rörelseresultat		691 796	1 282 181
Resultat från finansiella poster			
Räntetäkter		15 511	3 588
Räntekostnader		-1 109 655	-1 489 089
		-1 094 144	-1 485 501
Resultat efter finansiella poster		-402 348	-203 320
Årets resultat		-402 348	-203 320

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark	9	20 308 465	20 308 465
Byggnader	9	42 081 913	42 253 113
Fastighetsförbättringar	10	2 438 075	2 489 403
		64 828 453	65 050 981
Summa anläggningstillgångar		64 828 453	65 050 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran	11	459 922	518 631
Övriga fordringar	12	319 323	390 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 613	36 397
		791 858	945 729
<i>Likvida medel</i>			
Klientmedel		985 961	905 870
Kassa och bank		52 908	167 453
		1 038 869	1 073 323
Summa omsättningstillgångar		1 830 727	2 019 052
SUMMA TILLGÅNGAR		66 659 180	67 070 033

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 630 914	35 630 914
Upplåtelseavgifter		446 043	446 043
Fond för yttre underhåll		180 002	113 000
		36 256 959	36 189 957
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-816 745	-546 423
Årets resultat		-402 348	-203 320
		-1 219 093	-749 743
Summa eget kapital		35 037 866	35 440 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 000 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		128 670	115 448
Aktuella skatteskulder		258 371	251 214
Övriga skulder	15	466 228	461 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	768 045	801 672
Summa kortfristiga skulder		1 621 314	1 629 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 659 180	67 070 033
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
		33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för föreningen väsentlig fråga hämtas vägledning från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Föreningen tillämpar BFNAR 2001:3, Redovisning av materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod. Hänsyn har ej tagits till avdrag av eventuellt restvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2009-09-01 -2010-12-31
Årsavgifter	1 144 877	1 422 398
Hyror bostäder	207 448	294 426
Hyror lokaler momspliktig	989 777	1 182 601
Övriga intäkter	4 964	178 648
Försäkringsersättning	25 250	0
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av administrativ kostnad)	5 338	18 726
Avrundning	1	1
	2 377 655	3 096 800

Not 2 Fastighetsskötsel

	2011	2009-09-01 -2010-12-31
Fastighetssköts.entreprenad	46 209	59 078
Fastighetsskötsel enligt beställning	18 594	25 073
Snöröjning	14 380	65 849
Städning, entreprenad	37 535	36 220
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll	25 292	0
Sotning	2 103	8 762
Hissbesiktning	2 115	2 420
Serviceavtal	4 652	4 291
Kontroll -Tillsynsavgift	3 105	0
Störningsjour och larm	2 438	
Förbrukningsmateriel fastighet	6 376	2 932
	162 799	204 625

Not 3 Reparationer

	2011	2009-09-01 -2010-12-31
Reparation ventilation	137 752	0
Reparation byggnad	0	14 460
Reparation hyreslägenheter	14 573	2 000
Reparation lokaler	10 142	0
Reparation portar och lås	19 746	261
Reparation VVS	16 733	0
Reparation tvättstuga	0	9 314
Reparation tak	25 495	0
Reparation källare	32 308	1 624
Reparation hiss	10 376	20 483
Reparation fönster	0	21 834
Konsultarvode reparation och underhåll	0	19 958
Vattenskada		26 944
Övrigt	1 938	3 002
	269 063	119 880

Not 4 Periodiskt underhåll

	2011	2009-09-01 -2010-12-31
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	73 283	52 633
Periodiskt underhåll lokaler	95 158	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	15 273	0
Periodiskt underhåll ventilation	59 565	0
	243 279	52 633

Not 5 Taxebundna kostnader

	2011	2009-09-01 -2010-12-31
Fastighetsel	99 643	147 316
Uppvärmning	324 831	458 944
Vattenkostnader	54 384	86 658
Sophämtning	30 534	27 577
Grovsopor	17 751	38 926
Försäkring	24 070	35 694
Kommunikation (TV, Tele, IT)	40 928	52 540
Övriga kostnader fastighet	0	9 012
Fastighetsskatt	129 548	130 907
	721 689	987 574

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2011	2009-09-01 -2010-12-31
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	43 644	54 809
Juridiska åtgärder	0	8 344
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	6 051	18 015
Övriga externa kostnader	0	25 585
Revisionsarvoden (extern revisor)	12 923	5 560
Övriga förvaltningskostnader	3 881	6 130
Avrundning	1	1
	66 500	118 444

Not 7 Personalkostnader

	2011	2009-09-01 -2010-12-31
Styrelsearvoden	0	25 000
Arbetsgivaravgifter	0	7 855
	0	32 855

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader skrivs av enligt en 75-årig avskrivningsplan med 3% annuitetsbas

Fastighetsförbättringar

1,33 %

2 %

Not 9 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 022 053	63 022 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 022 053	63 022 053
Ingående avskrivningar	-460 475	-238 858
Årets avskrivningar	-171 200	-221 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-631 675	-460 475
Utgående redovisat värde	62 390 378	62 561 578
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	12 379 000	12 379 000
	29 779 000	29 779 000

Not 10 Fastighetsförbättringar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 566 394	1 187 506
Inköp		1 378 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 566 394	2 566 394
Ingående avskrivningar	-76 991	
Årets avskrivningar	-51 328	-76 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 319	-76 991
Utgående redovisat värde	2 438 075	<u>2 489 403</u>

Not 11 Avgift och hyresfordran

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsavisering KV1	641 635	632 620
Förskottsinbetalningar	-196 526	-114 921
Oreglerade förfallna avier	14 813	932
	<u>459 922</u>	<u>518 631</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Momsfordran	0	71 429
Fordran likviderat bolag enligt slutredovisning likvidator	314 813	314 813
Fordran MBF	0	4 388
Övriga fordringar	4 510	71
	<u>319 323</u>	<u>390 701</u>

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 630 914	446 043	113 000	-546 423	-203 320
Disposition av föregående års resultat:			67 002	-270 322	203 320
Årets resultat					-402 348
Belopp vid årets utgång	35 630 914	446 043	180 002	-816 745	-402 348

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank lån 2756194540, ff 20121219, fast rta 4,89%, Handelsbanken lån 02381326, 1/2 rörl rta, 1/2 fast 1 år.	10 000 000	10 000 000
	20 000 000	20 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 15 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatt och sociala avgifter styrelsearvoden	0	15 355
Hold in West AB avs tilläggsköpeskilling halv pantavg	376 710	376 710
Deposition	51 160	51 160
MBF	0	17 074
Övriga skulder	38 358	1 186
	466 228	461 485

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsavisering Jan-Mar (fg år september)	641 635	632 605
Upplupen räntekostnad	118 410	102 711
Upplupen elkostnad	0	58 357
Upplupen revisionskostnad	8 000	8 000
	768 045	801 673

Sundbyberg 2012-04-25



Carl Björklund

LÄMNAT STYRELSEN

~~Sophie Edenfelt~~



Ronnie Andersson



Bill Berkler

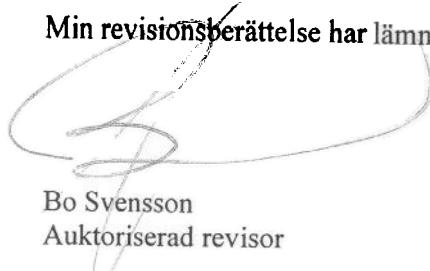


Tomas Södergran



Henrik Forslund

Min revisionsberättelse har lämnats. 2012-04-30



Bo Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fredsgatan 6 a och b

Org.nr 769614-9769

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Fredsgatan 6 a och b för räkenskapsåret 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Fredsgatan 6 a och b för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg den 30 april 2012

Bo Svensson
Revisor