

Årsredovisning för Brf Simba

org.nr 769610-6504

räkenskapsåret 2011



Atlasvägen 39, 131 34 Nacka, www.brfsimba.se, brfsimba@gmail.com

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Simba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket och Patent- och Registreringsverket 2010.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 264:3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen förvärvade fastigheten 2010-03-10 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 58 bostadsrätter och 7 hyresrätter. Lägenhetsfördelningen är följande:

- 42 lägenheter om 3 rum och kök, 69 kvm
- 21 lägenheter om 1 rum och kök, 37 kvm
- 2 lägenheter om 3 rum och kök, 64 kvm

Dessutom finns en lokal med hyresrätt samt 6 garage som hyrs ut till medlemmar. Det finns också en tvättstuga samt en föreningslokal i markplan (-1).

Total bostadsyta är 3 805 kvm och total lokalyta är 110 kvm.

Medlemmar, överlåtelser, upplåtelser och andrahandsuthyrningar

Under perioden har 11 st. överlåtelser skett. Föreningen har inte sålt några lägenheter under året. Dessutom har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Föreningen hade vid årets slut 79 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen konstituerades enligt nedan och har sedan föregående ordinarie föreningsstämma 2011-05-18 bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

Bruno Boström	Ordförande
Bert-Ola Gustavsson	Vice ordförande
Carin Blomberg	Kassör
Kicki Strandqvist	Sekreterare
Carina Holmgren	Informatör

Suppleanter

Jenny Övrebö
Gina Reppert

Revisorer

Henny Andersen	Ordinarie
Anna Wigert	Suppleant

Valberedning

Roland Östlund	Sammanställande
Tomas Turunen	
Bahare Salehi	

Bruno Boström, Carin Blomberg, Kicki Strandqvist och Jenny Övrebö valdes på 1 år vid ordinarie föreningsstämma 2011, tillsammans med revisorer och valberedning som valdes på 1 år. Bert Ola Gustavsson, Carina Holmgren och Gina Reppert valdes samtidigt på 2 år.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2012-05-21 är alltså Bruno Boström, Carin Blomberg, Kicki Strandqvist och Jenny Övrebö samt revisorer och valberedning.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte. Där utöver har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

Enligt beslut på föreningsstämman 2011 uppgår styrelsearvodet till 1,5 prisbasbelopp, varpå fördelningen avgörs av styrelsen sinsemellan.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen samt städningen av fastighetens utrymmen har under året skötts av ISS Facility Services AB. Föreningens fastighetsskötare är Mikael Jarlelind. Förvaltningsavtalet gäller i två år och har förlängts till och med 2012-12-31.

Föreningens mark och trädgårdsytor har främst skötts internt vid bland annat städdagar vår och höst.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Avtal

Brf Simba har ingått följande avtal:

Företag	Typ av tjänst	Avtalsperiod
Bengt Olsson, Einar Mattsson	Hysesförhandlare 2012	Efter avrop
Carpeting	Tvätt/byte entrematta	2013-05-01
E.On	Energileveranser	2012-11-30
E.On	Energileveranser	2012-10-31
Entema AB	Årlig genomgång/service av tvättstuga	Löpande
Fortum	Fjärrvärme	Löpande
Grönlunds elektriska	Löpande underhåll (elarbeten)	Löpande
Hemsida 24	Webbplats	Årlig förlängning
Hissen AB	Service och underhåll (hissar)	2012-12-31
Inspecta	Årlig besiktning av hissar	Löpande
ISS Facility Services	Teknisk och ekonomisk förvaltning samt städning	2012-12-31
KJ Teknik AB	Löpande underhåll (byggnadsarbeten)	Löpande
Loopia	Domännamn webbplats	Årlig förlängning
Växthuset Utveckling AB	Snöskottning och vinterarbeten	2013-03-30 (3 mån uppsägning)

När det gäller löpande avtal med våra entreprenörer Grönlunds Elektriska och KJ Teknik AB (byggnadsarbeten) har föreningen bundit en timkostnad där alla företagets kostnader för arbetskraft och hjälpmedel ingår. Kostnaden för material och speciella tillfälliga anordningar, regleras med ett påslag på redovisad självkostnad. Entreprenörerna kan med föreningens avtal anlitas av medlem. Föreningen har rätt att välja mellan ett fast pris eller ett löpande arbete som då regleras enligt gällande avtal. Föreningen är inte bunden att anlita avtalad entreprenör utan kan välja annan entreprenör om så önskas. Fördelen med att ha ett avtal med denna typ av yrkesgrupper, är att vid akuta behov slippa söka efter entreprenörer samt att kostnadsregleringen då är förutbestämd. Service, underhåll och besiktningar avseende hissar och utrustning i tvättstuga, är ett måste för att fastigheten ska fungera.

Ärenden som inkommit till styrelsen under verksamhetsåret: Information om jäv vid ombildning till bostadsrätter

Den 30 november 2011 inkom till styrelsen en handling som redogör för ombildningsgruppens upphandling av Bjurfors & Thörner som ombildare av fastigheten till bostadsrätter. Handlingen har registrerats i Brf Simba och finns tillgänglig för den som önskar ta del av den.

Bakgrunden är att föreningen 2009 bildade en ombildningsgrupp bestående av Göran Haglund (ordförande i Brf Simba), Bruno Boström, Carin Blomberg, Henny Andersen, Jenny Övrebö, Kristina Strandqvist och Mikkel Östedtholm. Föreningen gav gruppen i uppdrag, att inför köp av fastigheten Atlasvägen 39, upphandla en konsult för ombildning till bostadsrätter.

Kortfattad beskrivning av inkommen handling

Den inkomna handlingen beskriver att anbud togs in från flera utbildningskonsulter och två av dessa träffade medlemmar i utbildningsgruppen tillsammans med närliggande föreningar som befann sig i samma upphandlingsfas. Konsulterna var Clarence Hammarslätt på Bjurfors & Thörner och Håkan Söderqvist på Forum Fastighetsekonomi AB. Bjurfors & Thörners pris till Brf Simba var ca 300 000 kronor högre än Forums pris. Prisbilden mellan de två anbudsgivarna var lika i grannföreningarna som valde den betydligt billigare, Forum Fastighetsekonomi AB.

Göran Haglund som var ordförande i Brf Simba och mäklare, ledde utbildningsguppens arbete. Inför det slutliga valet av utbildare framförde Göran Haglund, via referenser och egen kunskap om bägge utbildarna, sina motiv och förordade Clarence Hammarslett på Bjurfors & Thörner, även om de var betydligt dyrare än sina konkurrenter. Vid omröstning valde merparten, att gå på Göran Haglunds förslag till utbildare vilket resulterade i att Bjurfors & Thörner fick uppdraget. Den 10 mars 2010 övergick fastigheten till Brf Simba.

I mitten av 2011, mer än ett år senare fick medlemmar i utbildningsgruppen kännedom om att:

- Göran Haglund och Clarence Hammarslätt på Bjurfors och Thörner är nära vänner.
- Göran Haglund och Clarence Hammarslätt var kompanjoner i Albatross Mäklarbyrå under en längre tid.
- Göran Haglund under år 2010 var upptagen som mäklare i Bjurfors & Thörners organisation.
- Vid telefonsamtal med Clarence Hammarslett 2011, då detta uppdagades, bekräftades ovanstående.

Göran Haglund har varken före eller under upphandlingstiden samt tid därefter upplyst medlemmar i utbildningsgruppen om sina relationer till Bjurfors & Thörner och Clarence Hammarslett.

Avsikten med denna information till styrelsen är att delar av utbildningsgruppen som deltog i valet av konsult tar avstånd från det som framkommit och friskriver sig all delaktighet i Göran Haglunds agerande.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har överlämnat handlingen till föreningens revisor för yttrande och rådgivning. Styrelsen har dessutom kontaktat sakkunnig avseende en styrelses ansvar och skyldigheter gentemot föreningens medlemmar/stämman. Styrelsen har därefter valt att beskriva handlingens innehåll från utbildningsgruppen som en del i verksamhetsberättelsen för 2011.

Inkommen handling är sparad i förenings arkiv.

Underhåll

Belysning vid garagen

Två nya belysningsarmaturer har monterats ovanför garageportarna.

Elslingor på taket

Vid övertagandet av fastigheten i mars 2010, konstaterades att hål i takplåten uppkommit vid snöskottning hade, vilka åtgärdades av PP Pension. Däremot åtgärdades inte de värmeslingor i takets rännदार och stuprör som inte fungerade. Ledningarna var av på flera ställen och styrningen ur funktion. En ny elslinga i rännदार och i stuprör har monterats samt komplettering av elvärmens styrning har utförts. Arbetet beställdes redan 2010 men vintern kom överraskande redan i oktober så arbetet utfördes inte förrän sommaren 2011.

Fönsterbyte/reovering

På årsstämman i maj förra året fick styrelsen i uppdrag att ta fram ett åtgärds- och kostnadsförslag samt finansiering avseende fönsterbyte. I uppdraget ingick också att förslaget skulle redovisas på en extrastämma med samtidigt beslut om genomförande.

Styrelsen har efter upprättande av förfrågningsunderlag, bjudit in tretton entreprenörer i en anbudstävlan och efter en lång upphandlingsperiod utsågs en segrare. På Föreningens extrastämma den 26 januari 2012 beslutade en enhälligstämma att ge styrelsen i uppdrag att genomföra fönsterbytet till en budgeterad kostnad av 2 550 000 kr inkl. moms.

Fönsterbytet startade den 7 mars 2012 och slutkostnad kommer att redovisas på stämman.

Kontroll ombyggnader

Under året har en del lägenhetsinnehavare reoverat sina lägenheter. Vid ombyggnader finns regler för vad man får göra och inte göra gällande t.ex. bärande väggar och installationer. Besiktning av tätskikt i badrum ska ske innan kakelsättning får göras. Eftersom denna kompetens funnits i föreningen så har informationen och kontakt med anlitate byggnadsfirmor, kontroll av brunnar och tätskikt mm utförts internt i föreningen utan extra kostnad.

Styrelsen har också under året försökt bedöma byggnadens större underhållsbehov och vid inventering av byggnaden kommit fram till att inom de närmaste fem åren bör följande underhållsåtgärder genomföras:

- Befintlig frånluftsfläkt byts till ny med tryckstyrning och utetemperaturkompensation samt EC-motor.
- Byte av delar av värmesystemet såsom stamventiler, avstängningsventiler, radiatorventiler och termostater. Hela systemet ska injusteras.
- Rengöring av ventilationssystem. Frånluftskanaler från kök och badrum rensas.
- Byta dörrstängare i branddörr till trapphus, vindar och källare samt funktionskontroll/justering.
- Översyn av tilluftsfläkt till våningsplan, eventuellt byte av fläkt.
- Byta avloppsledning till källarplan -2 fram till anslutningspunkt.
- Kontroll av köksventilation. Kontroll att alla köksfläktar, anslutningar och dylikt är riktigt utförda.

Ovanstående underhållsåtgärder finns med i den 10-åriga underhållsplan som läggs fram som förslag på årsstämman. Se bilaga 1.

Mark och trädgård

I samband med att den nya styrelsen tillträdde i maj 2011 tillsattes en trädgårdsgrupp till vilken föreningens medlemmar bjöds in. Syftet med gruppen var att se över behov av förändring av föreningens mark och trädgård samt att ta fram ett förslag till utveckling. Gruppens arbete har dock fått stå tillbaka till förmån för projekt som stämman beslutade om. I dagsläget finns ett förslag på projektupplägg, en idéskiss samt en förhoppning att genom ett samverkansprojekt med en trädgårdsskola eller annan extern aktör kunna införliva planerna till sommaren 2013.

Målning entré, våningsplan och trapphus

Enligt uppdrag från stämman i maj 2011 har ommålning av trapphus och våningsplan genomförts. Offertförfrågan skickades ut i september till fem företag, varpå genomgång av fyra inkomna offerter visade att Timblads erbjudande var mest fördelaktigt för föreningen. Grundningsarbete drog i gång i början på november i samband med omröstning kring färgval bland föreningens medlemmar. Arbetet var färdigt till jul och kompletterades med siffror för våningsplanen på trapphusdörrarna under mars månad 2012.

OVK besiktning (ventilationssystem)

Fastigheten har ett frånluftssystem via ventiler i badrum och kök. Tilluft sker via springventiler i fönsterpartier i sovrum och vardagsrum. Föreningen bjöd in fem vvs-företag i en anbudstävling och vinnande företag blev Reibo Ingenjörfirma AB i Nacka, som genomförde OVK-besiktningen hösten 2011. *Kostnad: 31 250 kr inkl. moms.*

Utlåtandet visar att fastigheten som helhet får ett underkännande även om vissa lägenheter klarade kraven. Genomgången visade bland annat att:

- Kanalerna är delvis igensatta och måste rensas.
- Ventilerna i fönstren var inte tillräckligt stora och gav för lite tilluft vilket innebär undertryck i lägenheterna och för dålig ventilation. (Detta är åtgärdat i och med fönsterbytet.)
- Befintlig frånluftsfläkt bör bytas till ny med tryckstyrning och utetemperaturkompensation samt EC-motor. Detta kommer att sänka energiförbrukningen väsentligt p.g.a. lägre frånluftsflöden under den kalla årstiden.
- En rengöring av samtliga frånluftskanaler måste göras under 2012. *Beräknad kostnad är ca 50 000 kr.*

Sophantering

Föreningen har under året låtit demontera sopsäcksväxlarna i bägge soprummen och i samråd med kommunen ersatt dessa med 4 st. 660 liters kärl (två i varje soprum). Demonteringen och borttransport utfördes av entreprenör till en kostnad 4 000 kr.

Tvättstugan

Styrelsen fick i uppdrag på stämman i maj 2011 att ta fram olika förslag på utföranden i tvättstugan. Förutom en ytskiktsreovering gällande golv, väggar och tak, skulle förslag på utökade tvättpass mm redovisas. Styrelsen gjorde fyra alternativa förslag på utföranden. Förslagen delades ut till föreningens samtliga medlemmar och en omröstning genomfördes. Sammanställningen av

omröstningen visade att två förslag fick lika många röster, utifrån vilka styrelsen tagit fram ett förslag till beslut för 2012 års stämma. Se bilaga 2 samt beslutspunkt i förslag till dagordning.

Värme- och ventilationsinstallationer

På stämman i maj 2011 beslutades att styrelsen skulle anlita en VVS-konsult för att utreda energi-besparande åtgärder avseende byggnadens värme- och ventilationssystem. Föreningen bjöd in fem konsulterande vvs-företag och fick in priser från tre av dessa. Vinnande företag blev Reibo Ingenjörsfirma AB i Nacka.

I uppdraget ingick att göra en grundlig genomgång av fastighetens värme- och ventilationssystem, besiktning av befintligt systems status samt att föreslå förbättringar och att ge förslag på genomförbara tekniska lösningar gällande energibesparande åtgärder såsom bergvärme och återvinning av frånluft. I uppdraget ingick även att sätta en kostnad på åtgärderna.

Kostnad för utredning och förbättringsförslag 18 750 kr inkl. moms.

Hela utredningen och föreslagna åtgärder finns i dokumentation i föreningslokalen. Här återges förslagen i korthet:

- Frånluft- och bergvärmepump. Utredningen visar att befintligt värmesystem kan kompletteras med en frånluft- och bergvärmepump vilket skulle innebära två borrhål i anslutning till byggnaden ca 190-200 meter djupa. Att övergå till egen försörjning av värme- och varmvatten förutsätter bland annat att myndigheten godkänner att borrhål till antal och angivet djup godkänns.

Kostnad ca 1 750 000 – 1 800 000 kr.

- Ny bergvärmeanläggning, bergvärmepump. En ny bergvärmeanläggning som ersätter fjärrvärmenätet kommer att behöva åtta borrhål ca 190 meter djupa på fastighetens markområde. Även denna lösning förutsätter bland annat att myndigheten godkänner att borrhål till antal och angivet djup godkänns.

Kostnad ca 1 700 000 kr.

- Behålla befintligt värmesystem. I detta alternativ är vissa åtgärder nödvändiga för att säkerställa bästa effekt. Det innebär byte av gruppventiler till nya TA STAP differensstrycksventiler samt byte av radiatorventil och termostater i lägenheterna till nya med inställbara injusteringsvärden. Det innefattar också rivning av alla gamla värmeledningar som inte utnyttjas t.ex. till luftbatteri i undercentralen, montering av avgasare på värmesystemet i undercentralen, montering av effektbegränsare på fjärrvärmen samt injusterings av hela anläggningen.

Kostnad ca 350 – 400 000 kr

Avgasarna till värmesystemet kan alternativt bytas mot ett vattenreningssystem för det cirkulerande vattnet i husets värmesystem av märket Bauer Watertechnology. Bauer har utvecklat ett vattenreningssystem utan kemikalier baserat på ett dynamiskt pulserande elektromagnetiskt kraftfält som oberoende av vattnets kvalitet, hårdhet och oavsett

rörmaterial på lång sikt renar rör, värmeväxlare, pumpar, ventiler och vattenarmaturer från kalk, järn, koppar och andra vattenlösliga avlagringar.

Om vi väljer Bauer-systemet kan det innebära att radiatorventiler och termostater inte behöver bytas.

Kostnaden för vattenreningssystemet är ca 100 000 kr.

Övriga uppdrag från stämman

Balkongenkät

Enligt uppdrag från ordinarie stämma genomfördes en undersökning bland husets 1:or om det fanns intresse av att bygga balkonger. Enkäten, som distribuerades i slutet av juni 2011, visade att intresset var mycket lågt med endast fyra boende som svarade ja. Eftersom åtta boende sa nej till balkongbygge gick styrelsen inte vidare med frågan eftersom det krävdes att samtliga boende i etterna ställde sig positiva.

Byte av elleverantör

Under året omförhandlades avtalen för förbrukningsel på stämmans uppdrag. Offert togs in från olika leverantörer under hösten. Prissvängningarna var då starka. Under senhösten sattes ett ettårsavtal inför den kommande vintern med E.On som då erbjöd lägsta dagspris.

Amortering av rörligt lån med en miljon kronor

I enlighet med beslut på stämman gjordes sommaren 2011 en amortering på en miljon kronor på det rörliga lånet som föreningen har i Länsförsäkringar.

Omförhandling av det rörliga lånet för eventuell omläggning

Styrelsen fick stämmans uppdrag att under året omförhandla och eventuellt lägga fast den rörliga delen av vårt lån i Länsförsäkringar Bank. I och med den tilltagande ekonomiska krisen i Grekland och EU vände emellertid ränteutvecklingen återigen neråt och styrelsen valde därför att under hösten 2011 fortsätta med rörlig ränta i enlighet med vår banks och alla prognosmakares råd.

En komplikation är givetvis att Riksbankens reporänta inte längre har samma direkta inverkan på bolåneräntan som tidigare.

Styrelsens bedömning är ändå att vi ska ligga kvar på rörlig ränta tills indikationer kommer om att ränteutvecklingen åter kan vända uppåt. Vårt rörliga lån bör därför hela tiden stå under fortsatt bevakning. I nuläget har föreningen följande hypotekslån i Länsförsäkringar:

- 6 823 500 kr, bundet till 2015-03-30 med 4,1 % ränta
- 6 823 500 kr, bundet till 2013-03-30 med 4,12 % ränta
- 5 553 000, rörlig ränta. Lånet innefattar 4 353 000 kr samt 1 200 000 kr enligt beslut på extrastämman för fönsterrenovering.

Varmvatten i kallvattenledningarna

På stämman i maj 2011 framkom att 3:orna i sydöstra hörnet hade problem med varmvatten i kallvattenledningarna. Styrelsen kontaktade ISS förvaltning för åtgärdande. Efter mycket sökande har ISS, med hjälp av VVS-konsult, förklarat att om ingen felkoppling skett kan detta fenomen enbart ske via en trasig blandare/termostatblandare i exempelvis ett badrum. Vid genomgång av lägenheterna kom vi tyvärr inte in i alla lägenheter, men en blandare har bytts och därefter har berörda lägenhetsinnehavare uppmanats att omgående meddela styrelsen om samma fenomen uppdragas igen. Eftersom styrelsen inte fått några nya anmälningar så utgår vi ifrån att felet är åtgärdat.

Övrig utveckling och verksamhet

Administrativa rutiner

Styrelsen som tillträdde vid ordinarie stämma i maj 2011 har under verksamhetsåret lagt stor vikt vid att vidareutveckla föreningens administrativa arbetsätt och rutiner. Detta mot bakgrund av att verksamheten som aktiv bostadsrättsförening är relativt ny och därmed naturligen i behov av en stabil administrativ grund. Arbetet utgick från en tydlig organisation och fördelning av arbetsuppgifter styrelsens ledamöter emellan och har därefter bland annat inneburit att införa:

- Elektronisk fakturahantering för effektivare och säkrare ekonomisk administration.
- Nya rutiner för styrelsemöten med tydligare uppföljning av ekonomi, projekt och andra uppgifter.
- Tydligare rutiner för upphandlingar av tjänster och entreprenörer.

Vidare har styrelsens ledamöter och suppleanter deltagit i en styrelsekurs under ledning av ISS Services AB, med följande innehåll:

- Allmänt om bostadsrättsföreningar
- Styrelsens arbetsuppgifter och ansvar
- Medlems- och lägenhetsregister
- Överlåtelser och pantförskrivningar
- Förverkande frågor
- Föreningsstämma
- Stadgar och lagar

Kursen genomfördes den 12 september 2011.

Kommunikation

Brf Simba använder sig av tre sätt att informera de boende i föreningen. Den primära kanalen är föreningens webbplats, vilken vid behov kombineras med meddelanden på anslagstavlan i porten samt distribution direkt i brevinkasten. Dessa kanaler kombineras för att alla medlemmar ska kunna nås på ett smidigt sätt med samma information samtidigt. Styrelsen har valt att inte skicka allmän information via gruppmejl till de boende med hänsyn av att inte alla använder sig av e-post. Däremot går det självfallet bra att i enskilda ärenden kommunicera via e-post med styrelsen (brfsimba@gmail.com).

Under hösten 2011 tog styrelsen fram en ny mer användarvänlig webbplats samtidigt som det fastslogs att lejonet är den igenkännande logotypen för all kommunikation för Brf Simba.

Parkering

Styrelsen har under året återkommande diskuterat den svåra parkeringsfrågan på Atlasvägen och har genomfört följande aktiviteter för att förbättra situationen:

- Ändrade regler för våra garage innebär att man nu måste bo i Brf Simba för att hyra garage i fastigheten. En utomstående hyresgäst har därför sagts upp för avflyttning.
- Styrelsen har utarbetat ett medborgarförslag om förbättrat p-utnyttjande på Atlasvägen som inlämnats till Nacka kommun. Kommunen har beslutat utreda vårt förslag.
- Kontakter har tagits för att kunna utnyttja AtriumLjungbergs p-hus vid Marcusplatsen som gratis nattparkering för gäster. AtriumLjungberg har ställt sig positiva och ett avtal har upprättats. Parkeringstillstånd kan nu hämtas och skrivas ut från vår hemsida.
- Möjligheter att skapa ett antal uthyrningsparkeringar i kanten av garageplanen har diskuterats. Först måste dock den oklara markfrågan utredas med kommunen innan vi – om så beslutas – går in med bygglovsansökan.

Planerat underhåll

Styrelsen har tagit fram ett förslag till plan för underhåll av fastigheten inom de närmsta 10 åren. Se bilaga 1 samt beslutspunkt i förslag till dagordning.

Förslag till framtida investeringar

- Bergvärmeanläggning
- Frånluftsåtervinning, värme och varmvatten (kompletterar fjärrvärme)
- Rening av värmesystemet (Watertechnology, vattenreningssystem)
- Renovering och ombyggnad av undercentral (hobbylokal, verkstad etc)
- Trädgårdsarrangemang

Städdagar

Föreningen har under året haft två städdagar – vår och höst.

Under vårstäddagen rensades bland annat barnvagns- och cykelrum från trasiga och kvarlämnade cyklar, medan städdagen i höstas inriktades på att tömma och städa vind- och källarutrymmen. Vid båda tillfällena bjöd föreningen efteråt på dryck och enklare förtäring i föreningslokalen. Vid båda tillfällena deltog ca 15 personer.

Ekonomi

Flerårsöversikt	2011	2010
Nettoomsättning	2 528	2 066
Resultat efter finansiella poster	-23	5
Reservering yttre reparationsfond	118	118
Saldo yttre reparationsfond	118	0
Lån per kvm yta	4 733	4 993
Kassalikviditet (%)	313	410
Hyra hyresrätter kronor/kvm	1 108	974
Årsavgift bostäder kronor/kvm	595	571

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-112 277
årets förlust	-23 532
	-135 809
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	118 023
i ny räkning överföres	-253 832
	-135 809

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

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	2 528 718	2 066 021
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-454 046	-275 585
Driftkostnader	3	-1 102 440	-859 016
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-105 398	-179 830
Personalkostnader	5	-92 842	-102 941
Avskrivningar	6	-160 635	-128 713
Resultat före finansiella poster		613 356	519 936
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 030	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-675 918	-514 191
Resultat efter finansiella poster		-23 532	5 746
Resultat före skatt		-23 532	5 746
Årets resultat		-23 532	5 746

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	55 977 642	56 138 277
Mark	9	30 297 610	30 297 610
		86 275 252	86 435 887
Summa anläggningstillgångar		86 275 252	86 435 887
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	17 835
Övriga fordringar	10	81	115 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 846	47 973
		46 927	181 464
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		861 766	1 825 283
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		874 216	740 141
		1 735 982	2 565 424
Summa omsättningstillgångar		1 782 909	2 746 888
SUMMA TILLGÅNGAR		88 058 161	89 182 775

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 356 000	67 356 000
Upplåtelseavgifter		2 150 643	2 150 643
Yttre reparationsfond		118 023	0
		69 624 666	69 506 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-112 277	0
Årets resultat		-23 532	5 746
		-135 810	5 746
Summa eget kapital		69 488 856	69 512 389
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	18 000 000	19 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160 906	164 095
Skatteskulder		11 498	0
Övriga skulder	14	0	2 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	396 901	503 372
Summa kortfristiga skulder		569 305	670 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 058 161	89 182 775

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	27 294 000	27 294 000
	27 294 000	27 294 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 70 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp. Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	322 623	333 560
Hysesintäkter lokaler	47 089	36 951
Hysesintäkter garage	46 800	34 356
Fastighetsskatt	6 177	0
Årsavgifter bostäder	2 091 312	1 741 592
Rabatter ./.	0	-68 987
Hysesbortfall ./.	-12 811	-36 155
Ersättningar och intäkter	5 115	14 104
Fakturerade kostnader	22 412	10 600
	2 528 717	2 066 021

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	149 368	65 844
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	304 678	209 741
	454 046	275 585

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	106 724	81 557
Yttre skötsel/snöröjning	35 152	40 122
Fastighetsel	87 406	51 931
Uppvärmning	490 558	343 144
Vatten	143 571	116 427

Sophämtning	62 259	34 703
Container/grovsopor	7 243	4 891
Fastighetsförsäkring	33 295	24 343
Självrisk/reparation försäkringskador	1 752	63 961
Kabel-TV och internet	19 904	13 333
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	92 040	74 775
Övriga driftkostnader	22 537	9 828
	1 102 441	859 015

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	34 310	121 449
Hyses- och kundförluster	1 863	0
Förvaltningsarvode	68 925	53 173
Övriga externa tjänster	300	5 208
	105 398	179 830

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	1 820	9 730
Revisionsarvoden	0	5 000
Styrelsearvoden	64 200	63 600
Sociala avgifter	16 308	24 611
Utbildning	8 761	0
Övriga personalkostnader	1 753	0
	92 842	102 941

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad 1/70 år	160 635	128 713
	160 635	128 713

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	675 918	511 991
Övriga skuldrelaterade poster	0	2 200
	675 918	514 191

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	56 266 990	56 266 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 266 990	56 266 990
Ingående avskrivningar enligt plan	-128 713	
Årets avskrivningar enligt plan	-160 635	-128 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-289 348	-128 713
Utgående redovisat värde	55 977 642	56 138 277
Taxeringsvärden byggnader	25 510 000	25 510 000
Taxeringsvärden mark	13 831 000	13 831 000
	39 341 000	39 341 000

Not 9 Mark

Markvärde ombildad bostadsrättsföreningen:

Markens tax.värde av totalen = % ger 13 831 000 kr = 35 %

% x (köpeskillingen + utgifter) = Markvärdet ger 35 % x 86 564 600 kr = 30 297 610 kr

Not 10 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	81	0
Andra kortfristiga fordringar	0	115 656
	81	115 656

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda ISS arvode	41 161	16 406
Förutbetalda fastighetskostnader	0	15 313
Förutbetalda försäkringspremie	5 685	4 869
Förutbetalda renhållning	0	7 563
Förutbetalda kabel-tv	0	3 822
	46 846	47 973

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Övr bundet	Yttre rep.	Balanserat	Årets
	insatser	eget kapital	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	67 356 000	2 150 643			5 746
Disposition av föregående					
års resultat:			118 023	-112 277	-5 746
Årets resultat					-23 532
Belopp vid årets utgång	67 356 000	2 150 643	118 023	-112 277	-23 532

Not 13 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Långgivare - räntesats - ränteändring</i>		
Länsförsäkringar 4,10% 2015-03-30	6 823 500	6 823 500
Länsförsäkringar 3,10% 2013-03-30	6 823 500	6 823 500
Länsförsäkringar 4,12% Rörlig ränta	4 353 000	5 353 000
	18 000 000	19 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatter	0	2 919
	0	2 919

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	64 200	63 600
Upplupna sociala avgifter	20 100	24 611
Uppl elavgifter	11 651	0
Förskottsbetalda hyror/avg	161 569	155 083
Upplupna uppvärmningskostnader	58 532	77 860
Upplupna renhållningsavgifter	0	40 122
Upplupna reparationer och underhåll	75 849	4 211
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	132 885
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	396 901	503 372



Bruno Boström



Bert-Ola Gustavsson



Carin Blomberg




Kikki Strandqvist



Carina Holmgren

Min revisionsberättelse har lämnats.



Henny Andersen
Revisor