

Bostadsrättsföreningen Ätten 1

Org nr 769606-8514



ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1--3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5--6
Noter	7--10
Revisionsberättelse	11--12

Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Ätten 1** i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bildande

Föreningen bildades i början av 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-03-12.

Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Ätten 1 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs med Svebo på försommaren samma år.

Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen som den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till Boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att få köpa fastigheten.

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättväsen. Den slutade med att Boverkets beslut underkändes, att neka oss köp av fastigheten. Ärendet gick tillbaka till Boverket som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus, kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, som vi nu har genomfört en andra gång.

Fastighetsförvärv

Fastigheten Ätten 1 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2010 och köpeskillingen betalades torsdagen den 16 december 2010.

Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Ätten 1 i Stockholms kommun och län.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1968, innehållande 96 st lägenheter (BOA 7 744 kvm), 14 st lokaler (LOA 85 kvm), som hyrs ut till medlemmar och företag.

Byggnaderna har genomgått en omfattande renovering under 2006.

Av föreningens 96 st bostadsrättslägenheter upplåts 31 st med hyresrätt.

Dessutom finns 29 st parkeringsplatser.

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2011 uppgår till 94 st.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har 13 st lägenhetsöverlåtelse skett samt 6 st lägenhetsupplåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Catarina Ivarsson	Ordförande
Boris Barrera Hermosilla	Ledamot
Renso Caicedo	Ledamot
Leif Radloff	Suppleant
Natalia Tchernykh	Suppleant
Marianne Tungisa Nakanda	Suppleant

Valberedning

Victoriana Pagaduan
Maria del Pilar Anturi Bustos

Revisor

Eva Stein

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 4 st styrelsemöten och ett antal planerings- och arbetsmöten.

Förvaltning

Fastighetsförvaltningen, teknisk förvaltning, trappstädning, vintervåghållning och trädgårdsskötsel ansvarar Växthuset Utveckling AB för.

Ekonomisk förvaltning har QCC Management AB och RedKom i Stockholm AB (fr o m mars 2011) ansvarat för. Föreningens hissars servas och sköts om av Otis AB.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Folksam gäller fullvärde.

Stadgeenlig besiktning

DENSIA AB har 2008 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattats av fastighetens yttre och allmänna utrymmen samt även några lägenheter och lokaler. Där framkom att föreningen inom en 10 års period behöver avsätta ca 550 000 SEK för diverse renoveringar. Inspecta Sweden AB har under verksamhetsåret besiktigt och godkänt föreningens samtliga hissars. Växthuset utveckling AB har status besiktigt 16 st av föreningens 31 st hyresrättslägenheter. Den senaste OVK-besiktningen genomfördes under 2008 och fastighetens Energideklarationen lämnades in till Boverket under 2010 av Svenska Bostäder.

Arvoden

Det av årsstämman beslutade arvodet för 2011/2012, kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2012, vidare har ersättning för förlorad arbetsförtjänst betalats ut under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd. Arvodet till föreningens revisor som är auktoriserad sker löpande.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har ingen egen möteslokal.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Com Hem AB och är även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

Investeringar

Föreningen har under verksamhetsåret köpt in 14 st tvättmaskiner och 25 st torktumlare samt 1 st spis till föreningens hyresgäster.

Föreningen har även införskaffat 1 st dator och 1 st skrivare till styrelsens administration.

Växthuset Utveckling AB har åt föreningen installerat en vattenmätare mellan fastigheterna Ätten 1 och Familjen 1 och 2, detta beroende på att dessa fastigheter har gemensam huvudvattenmätare.

Underhåll och reparationer

Föreningens samtliga köksstammar och liggande stammar har högtrycksspolats och filmats, detta på grund av återkommande stamstopp i framför allt källarna. Två lägenheter har återställts efter omfattande vattenskador. Smärre reparationer och underhåll har genomförts på taket, i hyreslägenheter, på hissar och även i andra gemensamma utrymmen.

Förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är -1 079 455 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

att det inte görs någon planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll.

att årets förlust på -1 079 455 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till -2 707 023 SEK vilket balanseras i ny räkning.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna höjs med 5% fr o m oktober 2012.

Dock kan årsavgifterna åter komma att höjas under 2013 beroende på då rådande ränteläge, beslut tages under budgetarbetet för 2013 i oktober detta år.

Tack

Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete.

Resultaträkning	Not	110101	100101
SEK		-111231	-101231
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 032 848	269 585
Föreningens kostnader			
Drift	3, 4, 5	-3 508 263	-346 766
Fastighetskatt		-127 792	-5 357
Avskrivningar	7, 8	-851 442	-34 569
		<u>-4 487 497</u>	<u>-386 692</u>
Resultat före finansiella poster		1 545 351	-117 107
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter		9 657	1 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 634 463	-1 511 928
		<u>-2 624 806</u>	<u>-1 510 461</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 079 455	-1 627 568
Årets resultat		-1 079 455	-1 627 568

Balansräkning

SEK

Not

111231

101231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten Ätten 4	7	110 100 280	110 588 266
Maskiner och inventarier	8	254 548	-
		<u>110 354 828</u>	<u>110 588 266</u>
Summa anläggningstillgångar		110 354 828	110 588 266

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		18 895	-
Övriga fordringar		188	-
Förutbetalda kostnader	9	200 172	212 153
		<u>219 255</u>	<u>212 153</u>

Kassa och bank

1 691 557

3 823 576

Summa omsättningstillgångar

1 910 812

4 035 729

SUMMA TILLGÅNGAR

112 265 640

114 623 995

Balansräkning

SEK	Not	111231	101231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		44 573 356	40 500 116
Upplåtelseavgifter		<u>23 892</u>	<u>-</u>
		44 597 248	40 500 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 627 568	-
Årets resultat		<u>-1 079 455</u>	<u>-1 627 568</u>
		-2 707 023	-1 627 568
Summa eget kapital		41 890 225	38 872 548
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	11	<u>69 250 000</u>	<u>70 700 000</u>
Summa långfristiga skulder		69 250 000	70 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 143	199 376
Skatteskulder		14 342	-
Övriga skulder		3 989	59 300
Upplupna kostnader	12	<u>1 028 941</u>	<u>4 792 771</u>
Summa kortfristiga skulder		1 125 415	5 051 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 265 640	114 623 995
Ställda säkerheter	13	70 700 000	70 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper, är oförändrade jämfört med föregående år, om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar enligt plan görs baserat på anläggningstillgångarnas anskaffningsvärden och bedömd ekonomisk livslängd. Härvid används följande avskrivningstider alternativt procentsatser per år:

Byggnader och mark	Rak avskrivningsplan med 1% per år.
Markanläggningar	10 - 20 år
Inventarier	5 - 10 år

Not 2 Föreningens intäkter	2011	2010
Årsavgifter bostäder	3 208 994	116 951
Hysesintäkter bostäder	2 621 708	148 606
Hysesintäkter lokaler	34 660	1 425
Hysesintäkter P-platser	69 200	2 603
Övriga intäkter	98 286	-
	6 032 848	269 585

Not 3 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsskötsel och städning	191 931	7 481
Reparation och underhåll	537 109	176 126
Fastighetsel	150 054	8 140
Uppvärmning	1 121 408	81 407
Vatten och avlopp	170 500	-
Sophämtning	138 773	-
Fastighetsförsäkring	54 224	2 408
Tomträttsavgälder	470 271	18 229
Kabel-TV och fiberanslutning	62 124	971
Förvaltningsarvoden	160 899	5 763
Övriga avgifter	24 264	-
Övriga driftskostnader	174 690	33 741
Snöröjning och trädgårdsskötsel	192 928	-
	3 449 175	334 266

Noter

Not 4	Arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg.	2011	2010
<i>Arvoden, löner och ersättningar uppgår till:</i>			
Arvoden styrelse	-	-	
Övriga arvoden och löner	40 270	-	
	<u>40 270</u>	<u>0</u>	
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 568	-	
	<u>52 838</u>	<u>0</u>	
Not 5	Revisionsarvoden	2011	2010
Allegretto Revision AB, revisionsarvode	6 250	12 500	
	<u>6 250</u>	<u>12 500</u>	
Not 6	Räntekostn och liknande resultatposter	2011	2010
Räntekostnader fastighetslån	2 634 463	97 553	
Lösen av pantbrev	-	1 414 375	
	<u>2 634 463</u>	<u>1 511 928</u>	
Not 7	Byggnader och mark		
Byggnad	2011	2010	
Ingående anskaffningsvärde	82 967 126	-	
Nyanskaffningar	343 750	82 967 126	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	83 310 876	82 967 126	
Ingående avskrivningar	-34 569	-	
Årets avskrivningar	-831 736	-34 569	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-866 305	-34 569	
Utgående planenligt restvärde	82 444 571	82 932 557	
Byggnadens taxeringsvärde	103 280 000	103 280 000	
Mark			
Anskaffningsvärde beräknat till 25% av köpeskillingen.	27 655 709	27 655 709	
Totalt byggnader och mark	110 100 280	110 588 266	
Taxeringsvärde byggnader och mark	137 680 000	137 680 000	

Noter

Not 8 Maskiner och inventarier	2010	2010
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Nyanskaffningar	274 254	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 254	0
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-19 706	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 706	0
Utgående planenligt restvärde	254 548	0

Not 9 Förutbetalda kostnader	2010	2010
Förutbetalda hyreskostnader	120 300	162 543
Förutbetalda försäkringspremier	50 759	49 610
Övriga poster	29 113	-
	200 172	212 153

Not 10 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 500 116	0	0	0	-1 627 568
Resultatdisposition				-1 627 568	1 627 568
Sålda lägenheter	4 073 240	23 892			
Avsättning Yttre u-fond					
Årets resultat					-1 079 455
Utgående balans	44 573 356	23 892	0	-1 627 568	-1 079 455

Not 11 Långfristiga skulder


	Räntesats	Ränteändring	2011 Belopp	2010 Belopp
Fastighetslån SBAB	3,460%	2012-11-05	21 750 000	21 750 000
Fastighetslån SBAB	4,250%	2014-11-05	21 750 000	21 750 000
Fastighetslån SBAB	4,310%	2012-03-20	21 750 000	21 750 000
Fastighetslån SBAB	4,310%	2012-03-20	4 000 000	5 450 000
			69 250 000	70 700 000

Noter

Not 12	Upplupna kostnader	2011	2010
	Upplupna räntekostnader	225 298	97 553
	Upplupna pantbrevs kostnader	-	1 312 215
	Upplupen stämpelskatt	-	1 578 135
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	423 916	-
	Övriga poster	379 727	1 804 868
		<u>1 028 941</u>	<u>4 792 771</u>

Not 13	Ställda säkerheter	2011	2010
	Pantbrev i fast egendom	70 700 000	70 700 000
		<u>70 700 000</u>	<u>70 700 000</u>

Stockholm 2012 - 05 - 07


Catarina Ivarsson
Ordförande


Boris Barrera Hermosilla


Renso Caicedo

Min revisionsberättelse har avgivits 2012 - 05 - 24



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Ätten 1
Org.nr 769606-8514

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ätten 1 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ätten 1 för år 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 24 maj 2012



Eva Stein

Auktoriserad revisor