

Styrelsen för Brf Aspverket lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010, bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Christer Wahlström

Lena Munther

Sandra Essad

Carin Lindell

Helena Hedström

Suppleanter:

Minna Johansson

Mikael Gagnfors

Revisor:

Dan Granzell

Revisorssuppleant:

Niklas Heller

Sammanträden:

Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året. Ordinarie stämman hölls den 2011-05-18.

### **Grundfakta om föreningen och fastigheten**

Föreningen registrerades 2004-09-13 och förvärvade 2005 fastigheten Aspverket 7 i Stockholm kommun. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-22.

Fastigheten har byggår och värdeår 1961 och består av 1 flerbostadshus bestående av 27 lägenheter och 1 lokal. Föreningen har också 1 gemensamhetslokal i källarplanet.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Bostadslägenheterna har en uppvärmd bostadsyta på mellan 32,4 och 85,5 kvm.

Total uppvärmd bostadsyta är 1866 kvm.

Lokalen har en uppvärmd yta om 46 kvm och är uthyrd.

Fastigheten har under 2011 varit fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Av föreningens 23 medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

## **Byggnadens tekniska status**

En underhållsplan för föreningens fastighet är fastställd och sträcker sig till år 2030.

Följande större underhållsåtgärder har utförts:

2007-2008 Renovering av tvättstuga

2007-2008 Byte av belysningsarmaturer

2008 Relining av rörstammar

2008 Måleri av trapphus

2010 Ny torktumlare

2011 Tvättstuga, 2 nya tvättmaskiner och torkfläkt utbytt i torkrum. Renovering entrétrappor.

Följande åtgärder planeras under 2012:

Genomgång av värmesystemen för att effektivisera och sänka värmekostnaden.

## **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Tirfing AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av FSS Förvaltning AB.

Internetleverantör är ComHem.

Energideklaration har tagits fram under föregående räkenskapsår.

## **Ekonomi**

Föreningen har sedan 2009 höjt avgifterna för att skapa en långsiktigt stabil ekonomi. För att föreningen skall kunna göra avsättningar till fond för yttre underhåll måste ett positivt fritt eget kapital skapas genom att föreningen varje år genererar en vinst.

Ingen avgiftshöjning har skett för 2012.

## Flerårsöversikt

		<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning	tkr	1 592	1 442	1 368	1 212
Resultat efter finansiella poster	tkr	94	59	139	-151
Soliditet	%	59	58	58	58
Lån/kvm bostadsrättsyta	kr	7 765	8 167	8 168	7 983
Fastighetens belåningsgrad	%	41	42	42	41
Genomsnittlig årsavgift (per kvm)	kr	733	672	634	564
Elkostnad/kvm totalyta (per kvm)	kr	63	59	32	49
Värmekostnad/kvm totalyta (per kvm)	kr	80	115	82	73
Vattenkostnad/kvm totalyta (per kvm)	kr	19	22	19	19

## Definitioner nyckeltal

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

### Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-583 952
Årets resultat	<u>94 464</u>
	-489 488

### behandlas så att:

Överföring till balanserat resultat	<u>-489 488</u>
	-489 488

Resultatet av föreningens verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
<b>Fastighetens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 540 572	1 436 037
Övriga intäkter		51 780	5 679
		<b>1 592 352</b>	<b>1 441 716</b>
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-479 265	-657 795
Reparationer och underhåll		-188 504	-2 494
Kommunal fastighetsavgift		-40 434	-39 759
Övriga administrativa kostnader	3	-103 688	-140 382
Avskrivningar byggnader	4	-213 724	-207 803
		<b>-1 025 615</b>	<b>-1 048 233</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>566 737</b>	<b>393 483</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		7 394	1 015
Räntekostnader och liknande kostnader		-479 667	-335 530
		<b>-472 273</b>	<b>-334 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94 464</b>	<b>58 968</b>
Skatt på årets resultat		0	107
<b>Årets resultat</b>		<b>94 464</b>	<b>59 075</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	30 969 503	31 174 660
Inventarier, verktyg och installationer	5	157 031	53 473
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 126 534</b>	<b>31 228 133</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 070	1 060
Övriga fordringar		865	7 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	19 468	18 575
Bank		561 768	1 080 016
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>583 171</b>	<b>1 106 877</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 709 705</b>	<b>32 335 010</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		16 967 508	16 967 508
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 060 296	2 060 296
Fond för yttre underhåll		316 278	316 278
Summa bundet eget kapital		19 344 082	19 344 082
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-583 952	-643 027
Årets resultat		94 464	59 075
Summa fritt eget kapital		-489 488	-583 952
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 854 594</b>	<b>18 760 130</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Fastighetslån	10	12 550 000	13 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 550 000</b>	<b>13 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		27 982	68 511
Skatteskulder		80 193	77 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	196 936	228 886
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>305 111</b>	<b>374 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 709 705</b>	<b>32 335 010</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

<b>Ställda säkerheter</b>	10		
<u>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		15 000 000	15 000 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## VÄRDERINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som används stämmer överens med årsredovisningslagen. Bolaget följer även Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna för värdering har inte förändrats från föregående år.

Fordringarna har tagits upp till de belopp som beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## Tilläggsupplysningar

### 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Årsavgifter	1 184 424	1 087 385
Hyresintäkter	<u>356 148</u>	<u>348 652</u>
	1 540 572	1 436 037

### 2 Driftskostnader

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fastighetsskötsel och städning	115 176	154 669
Vinterunderhåll	17 930	39 207
Besiktningkostnader	0	14 938
El	117 995	118 064
Fjärrvärme	149 014	229 442
Vatten	35 876	43 734
Renhållning	22 081	27 104
Fastighetsförsäkring	20 345	17 489
Kabel-TV	308	2 648
Övriga driftskostnader	<u>540</u>	<u>10 500</u>
	479 265	657 795

### **3 Övriga administrativa kostnader**

<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Revisionskostnader	7 500	10 913
Ekonomisk förvaltning	49 257	46 981
Övrig ekonomisk förvaltning	18 259	52 222
Övriga konsultationer	0	12 500
Övriga förvaltningskostnader	<u>7 481</u>	<u>12 545</u>
	82 497	135 161
<b>Styrelsekostnader</b>		
Arvoden och andra ersättningar styrelse	5 994	4 995
Övriga styrelsekostnader, möten och stämma	<u>15 197</u>	<u>226</u>
	21 191	5 221
	<u>103 688</u>	<u>140 382</u>

### **4 Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningsprocent:

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>%</b>
Byggnad	0,5%
Fastighetsförbättringar	5,0%
Elanläggning	2,0%
Stambyte	6,0%
Maskiner	20,0%
Installationer	6,67%

### **5 Inventarier, verktyg och installationer**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	56 119	0
Inköp	<u>112 125</u>	<u>56 119</u>
Utgående anskaffningsvärde	168 244	56 119
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 646	0
Årets avskrivningar	<u>-8 567</u>	<u>-2 646</u>
Utgående avskrivningar	-11 213	-2 646
Utgående redovisat värde	<u>157 031</u>	<u>53 473</u>



## **6 Byggnader och mark**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	31 874 391	31 874 391
Utgående anskaffningsvärde	<u>31 874 391</u>	<u>31 874 391</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-699 731	-494 574
Årets avskrivningar	<u>-205 157</u>	<u>-205 157</u>
Utgående avskrivningar	<u>-904 888</u>	<u>-699 731</u>
Utgående redovisat värde	30 969 503	31 174 660
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	14 728 000	14 728 000
Mark	<u>8 800 000</u>	<u>8 800 000</u>
	23 528 000	23 528 000
<b>Specifikation anskaffningsvärde byggnader och mark</b>		
Byggnad	18 256 073	18 256 073
Mark	11 574 111	11 574 111
Förbättringsåtgärder byggnad	302 238	302 238
Elinstallation	143 822	143 822
Stambyte (relining)	<u>1 598 147</u>	<u>1 598 147</u>
	31 874 391	31 874 391

## **7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	19 467	18 575
	<u>19 467</u>	<u>18 575</u>

## **8 Förändring av eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Fond yttre UH</b>	<b>Bal resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående belopp	19 027 804	316 278	-643 027	59 075
Disp. av föregående års resultat		0	59 075	-59 075
Årets resultat				<u>94 464</u>
Belopp vid årets utgång	<u>19 027 804</u>	<u>316 278</u>	<u>-583 952</u>	94 464

Av insatsbeloppet utgör 2 060 296 kr upplåtelseavgifter

### **9 Långfristiga skulder**

**Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Fastighetslån	12 550 000	13 200 000
	<u>12 550 000</u>	<u>13 200 000</u>

**Samtliga fastighetslån förfaller senare än fem år efter balansdagen**

### **10 Skulder för vilka säkerheter ställts**

<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Fastighetslån	12 550 000	13 200 000
	<u>12 550 000</u>	<u>13 200 000</u>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

### **11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	72 888	24 745
Förutbetalda hyror och avgifter	52 250	112 496
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 798	91 645
	<u>196 936</u>	<u>228 886</u>

Enskede 20 - -

Christer Wahlström

Lena Munther

Helena Hedström

Carin Lindell

Sandra Essad

### **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits 20 - -

Dan Granzell  
Revisor