

ÅRSREDOVISNING 2011  
Brf Avgiften 1

# Bekymmersfritt styrelsearbete och boende

SBC är en stabil, etablerad och uppskattad aktör med ett starkt varumärke inom bostadsrättsområdet som har haft fokus på bostadsrätten sedan 1921. SBC är med andra ord specialist på bostadsrätt.

## De rätta verktygen

Enkelt och tidseffektivt är ord som på ett bra sätt beskriver hur vi arbetar för att med moderna verktyg och tillsammans med styrelsen och de boende skapa en bekymmersfri vardag för bostadsrättsföreningen. Genom att logga in på vår kundportal Vår Brf kommer styrelsen direkt till föreningens egna sidor där de får en snabb överblick över föreningens ekonomi med mera dygnet runt. Även de boende i föreningen erbjuds sin egen inloggning i Vår Brf där de kan se sina avgiftsavier och inbetalningar.

## Ekonomi är grunden

Hos oss har alla kunder ett eget team som tar hand om föreningens intäkter, pantförskrivningar och lägenhetsöverlåtelser med mera samt sköter den löpande bokföringen, avstämningar, budget och bokslut. Våra ekonomer kan stötta föreningen i alla typer av frågor som uppstår. De fungerar som ett bollplank, som tillsammans med din förening kan hjälpa till med planeringen inför framtiden.

## Fastigheten – den största tillgången

Att satsa på ett genomtänkt löpande och planerat underhåll av fastigheten lönar sig alltid i längden. Om fastigheten vårdas och sköts på rätt sätt ökar dess värde samtidigt som driftsekonomi blir bättre och boendemiljön trivsammare.

SBCs tekniska förvaltare fungerar som rådgivare åt föreningens styrelse och ansvarar för att allt ni vill göra blir utfört på ett bra sätt. Tillsammans med er ser vi till att er fastighet mår bra och att oförutsedda skador

undviks in i det sista. Hur mycket hjälp ni behöver är förstås upp till er, allt beroende på hur stor del av det praktiska arbetet ni själva vill utföra. Utöver en löpande teknisk förvaltning erbjuder vi också inre och yttre tillsyn och skötsel av er fastighet samt projektledning för ombyggnads- och renoveringsuppdrag.

## Specialist på bostadsrättsjuridik

Bostadsrättens lagar och regler är många, men med hjälp från oss på SBC har föreningen tillgång till den samlade kunskapen hos flera av Sveriges ledande bostadsrättsjurister. Juristerna utför många tjänster åt föreningen vid till exempel tvister, stadgeändringar, kravhantering, skattefrågor, friköp, avtalskrivningar och hyresrättsliga frågor.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser för de bostadsrättsföreningar vi förvaltar. Som boende kan du t.ex. kontakta vår kundtjänst när du har frågor och funderingar kring din avgiftsavisering.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Det här var endast ett smakprov på vad SBCs heltäckande tjänsteutbud kan erbjuda.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se/forvaltning](http://www.sbc.se/forvaltning)**

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Torsdag den 10 maj 2012 kl. 19:00

**Lokal:** Skyddsrummet i källaren

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Stämmans avslutande
18. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Hägersten den 17 april 2012

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Avgiften 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Avgiften 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-27 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
AVGIFTEN 1	1987	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

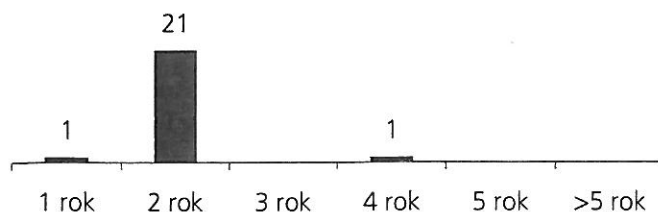
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 391 kvadratmeter, varav 1 349 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 42 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Måleri	42 kvm	20060901-20090831

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	I det s. k. skyddsrummet håller föreningen stämma och husmöten och i december ordnas ett trivsamt julsamkväm.
Övrigt	Föreningen har ett välutrustat hobbyrum och en uteplats i trädgården.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ny ytterdörr samt automatisk dörröppnare	2011	
Radonmätning med 2 x 7 dosor	2010 - 2011	Genomfört utan några anmärkningar
Byte av trappbelysning	2010	
Takreivering-plåtdelen	2009	Hängrännor och diverse plåtarbete
Energideklaration	2009	Genomfördes i april
Helreivering Fönster	2006	Slitna fönster byttes ut
Reivering tvättstuga	2003	I samband med stambyte 2003
Rörstambyte	2003	
Ny tvättstugeutrustning	2001	
Säkerhetsdörrar	1999	
Fjärrvärme	1999	
Nya balkonger	1994	
Omläggning av tak	1994	

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Reivering av gårdsplan på framsidan	2012	Tillgänglig entré samt ny asfalt mm
Byte av elstigare och installation av 3-fas	2012 - 2013	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetuppkopplingstyp	Com Hem alt Tele
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Nils Eriksson	Ledamot
Ulrika Beata Thérèse Pereswetoff-Morath	Ledamot
Måns Vilhelm Fredrik Hjertstrand	Ledamot
Ulla Margareta Innala	Ledamot
Solveig Maria Mellstrand	Ledamot
Anita Maria Widén	Ledamot
Erik Jonas Åsén	Ledamot
Bo Ragnar Österberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Lars B Nilsson	Ordinarie Extern
Christina Eriksson	Suppleant Extern
Guna Nörgaard	Ordinarie Intern
Crister Zackeusson	Suppleant Intern

### Valberedning

Siv Österberg	Sammanställande
Dagmar Jacobsson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-12.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Den nya ekporten installerades i mars och den automatiska dörröppnaren som funnits på plats sedan december 2010 flyttades över till den nya porten.
- Några medlemmar byggde ett provisoriskt extra trappsteg som under sommaren byttes mot ett trappsteg i sten.
- Diskussioner om utformningen av framsidan har pågått under hela året och olika skisser har presenterats för styrelsen och medlemmarna.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vi planerar för ett nytt utseende på framsidan med ny markbeläggning och en förbättring av entrén så att den blir mer tillgänglig för ev. rullstol, barnvagnar m.m.

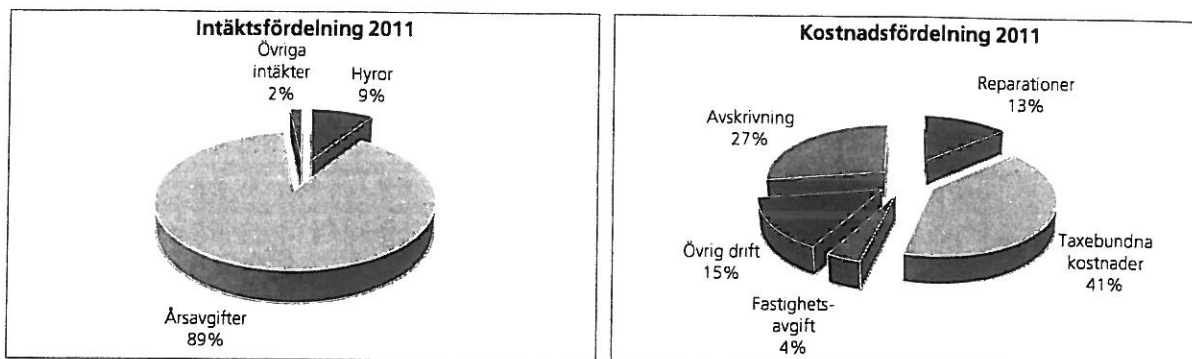
### Övrig information

Fortsatt stabil ekonomi och många aktiva medlemmar som bidrar till att hålla fastighetens gemensamma utrymmen samt gården i ett mycket gott skick. Städdagarna som genomförs vår och höst är viktiga tillfällen för att öka kontakten mellan de boende i huset.

### Föreningens ekonomi

Vårt sista aktuella lån slutbetalades med 150.000 kronor under sommaren och sedan november sparar vi på ett konto i Ålandsbanken, vid årsskiftet sammanlagt 135.000 kronor.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 349 kvm bostäder och 42 kvm lokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	465	465	465	465
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	111	213	173
Elkostnad/kvm totalyta	24	24	22	25
Värmekostnad/kvm totalyta	192	202	178	172
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	16	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	2	2	8	10

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-112 108
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-783 856
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-8 330
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-904 294</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	87 944
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-816 350</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	689 526	688 407
Övriga rörelseintäkter		12 000	12 500
		<b>701 526</b>	<b>700 907</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-50 865	-64 766
Reparationer		-18 903	-23 544
Periodiskt underhåll		-87 944	0
Taxebundna kostnader		-330 043	-342 625
Övriga driftskostnader		-16 597	-17 040
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-32 106	-31 531
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-63 182	-60 792
Personalkostnader		10 500	-10 500
Avskrivningar		-222 647	-222 647
		<b>-811 787</b>	<b>-773 445</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-110 261</b>	<b>-72 538</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		668	289
Räntekostnader		-2 514	-2 549
		<b>-1 847</b>	<b>-2 260</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-112 108</b>	<b>-74 797</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	7 267 564
Maskiner och inventarier	Not 4	2 809
		<u>7 270 373</u>
		<u>7 479 229</u>
		<u>7 493 020</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC		2 300
		<u>2 300</u>
		<u>2 300</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 272 673</b>	<b>7 495 320</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar		551
Förutbetalda kostnader	Not 5	10 905
		<u>11 456</u>
		<u>715</u>
		<u>9 227</u>
		<u>9 942</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		137 374
SBC klientmedel i SHB		222 216
		<u>359 590</u>
		<u>2 000</u>
		<u>413 721</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>371 046</b>	<b>425 663</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 643 719</b>	<b>7 920 984</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 171 518	5 171 518
Upplåtelseavgifter		1 456 448	1 456 448
Kapitaltillskott		1 400 006	1 400 006
Fond för yttre underhåll	Not 7	330 386	322 056
		<b>8 358 358</b>	<b>8 350 028</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-792 186	-709 059
Årets resultat		-112 108	-74 797
		<b>-904 294</b>	<b>-783 856</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 454 063</b>	<b>7 566 171</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	0	150 000
		<b>0</b>	<b>150 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		35 657	38 599
Skatteskulder		2 727	2 989
Övriga kortfristiga skulder		41 849	41 849
Upplupna kostnader	Not 9	38 337	60 093
Förutbetalda avgifter och hyror		71 086	61 282
		<b>189 656</b>	<b>204 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>7 643 719</b>	<b>7 920 984</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	2 935 000	2 935 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Byggnader	0,15%	0,15%
Värmeanläggning	5%	5%
Port/säkerhetsdörr	5%	5%
Stambyte	2,85%	2,85%
Fönster	5%	5%
Maskiner	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

**Not 1**

**ÅRSavgifter och Hyror**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Årsavgifter	627 128	627 127
Hysesintäkter	62 398	61 280
	<b>689 526</b>	<b>688 407</b>

**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel enligt beställning	0	1 485
Städning entreprenad	40 500	42 875
Hissbesiktning	1 395	1 316
Myndighetstillsyn	1 395	1 800
Gemensamma utrymmen	951	0
Gård	1 497	12 205
Serviceavtal	3 440	3 323
Förbrukningsmateriel	1 687	1 762
	<b>50 865</b>	<b>64 766</b>

**Reparationer**

Hyseslägenheter	0	6 412
Tvättstuga	0	4 118
Entré/trapphus	4 495	0
Lås	3 656	98
Värmeanläggning/undercentral	0	2 978
Ventilation	0	6 725
Elinstallationer	0	3 213
Skador/klotter/skadegörelse	10 752	0
	<b>18 903</b>	<b>23 544</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	87 944	0
	<b>87 944</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	33 625	33 704
Värme	266 655	280 725
Vatten	21 138	21 053
Sophämtning/renhållning	5 120	5 040
Grovsopor	3 505	2 103
	<b>330 043</b>	<b>342 625</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	12 862	13 406
Kabel-TV	3 735	3 634
	<b>16 597</b>	<b>17 040</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>32 106</b>	<b>31 531</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	500
Föreningskostnader	7 508	4 250
Fritids och Trivselkostnader	1 538	2 584
Förvaltningsarvode	46 972	44 948
Förvaltningsarvoden övriga	863	998
Administration	2 121	1 757
Konsultarvode	0	1 575
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 180
	<b>63 182</b>	<b>60 792</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	-8 000	8 000
Sociala kostnader	-2 500	2 500
	<b>-10 500</b>	<b>10 500</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	41 648	41 648
Förbättringar	170 017	170 017
Maskiner	10 983	10 983
	<b>222 647</b>	<b>222 647</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>811 787</b>	<b>773 445</b>

<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	9 775 849	9 775 849
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>9 775 849</u>	<u>9 775 849</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 296 620	-2 084 956
Årets avskrivningar enligt plan	-211 664	-211 664
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-2 508 285</u>	<u>-2 296 620</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 267 564</b>	<b>7 479 229</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 851 000	1 851 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 356 000	10 356 000
Taxeringsvärde mark	6 660 000	6 660 000
	<u>17 016 000</u>	<u>17 016 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	16 800 000	16 800 000
Lokaler	216 000	216 000
	<u>17 016 000</u>	<u>17 016 000</u>
<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	133 509	133 509
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>133 509</u>	<u>133 509</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-119 717	-108 735
Årets avskrivningar enligt plan	-10 983	-10 983
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-130 700</u>	<u>-119 718</u>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<u>2 809</u>	<u>13 791</u>
<b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	10 905	9 227
	<u>10 905</u>	<u>9 227</u>

**Not 6**  
**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Urbetalda insatser	5 171 518	0	0	5 171 518
Uppplåtelseavgifter	1 456 448	0	0	1 456 448
Kapitaltillskott	1 400 006	0	0	1 400 006
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	330 386	8 330	0	322 056
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 358 358</b>	<b>8 330</b>	<b>0</b>	<b>8 350 028</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-792 186	-8 330	-74 797	-709 059
Årets resultat	-112 108	-112 108	74 797	-74 797
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-904 294</b>	<b>-120 438</b>	<b>0</b>	<b>-783 856</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 454 063</b>	<b>-112 108</b>	<b>0</b>	<b>7 566 171</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	322 056	601 226
Reservering enligt stadgar	8 330	8 330
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-287 500
<b>Vid årets slut</b>	<b>330 386</b>	<b>322 056</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31
Stadshypotek AB	0	150 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>0</b>	<b>150 000</b>

**Not 9**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2011-12-31	2010-12-31
El	2 766	3 701
Värme	34 247	41 860
Vatten	623	534
Städning entreprenad	0	3 375
Styrelsearvode	0	8 000
Grovsopor	701	0
Arbetsgivaravgifter	0	2 500
Ränta	0	124
	<b>38 337</b>	<b>60 094</b>

HÄGERSTEN den <sup>10</sup>14 2012

  
Lars Nils Eriksson  
Ledamot

  
Måns Vilhelm Fredrik Hjerstrand  
Ledamot

  
Ulla Margareta Innala  
Ledamot

  
Solveig Maria Mellstrand  
Ledamot

  
Ulrika Beata Thérèse Pereswetoff-Morath  
Ledamot

  
Anita Maria Widén  
Ledamot

Erik Jonas Åsén  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>11</sup>17 2012

  
Lars B Nilsson  
Extern revisor

  
Guna Nörgaard  
Intern revisor

*Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Avgiften 1*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Avgiften 1 för år 2011.

Revisionen har innefattat en granskning i urval av underlagen för belopp och andra uppgifter i räkenskapshandlingarna samt av protokoll från styrelsemöten.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995: 1554), varför vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen för föreningen fastställs och
- att med resultatet i föreningen förfäres enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

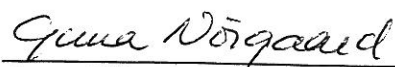
Vad som framkommit vid granskningen har inte givit oss anledning till antagande att styrelseledamöterna vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 april 2012



Lars Nilsson  
Herkulesgatan 24  
111 52



Guna Nörgaard  
Bokbindarvägen 84  
129 34 Hägersten



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2012</b>	<b>Utfall 2011</b>	<b>Budget 2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	627 100	627 128	627 100
Hyror lokaler	32 000	32 048	31 600
Hyror parkering	30 400	30 350	31 200
Trappstädnings-/Städavgifter	11 000	11 000	5 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 000	0
	<b>700 500</b>	<b>701 526</b>	<b>694 900</b>
 <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-2 000
Städning entreprenad	-41 500	-40 500	-42 000
Hissbesiktning	-1 400	-1 395	-1 300
Myndighetstillsyn	0	-1 395	0
Gemensamma utrymmen	0	-951	0
Gård	-10 000	-1 497	-10 000
Serviceavtal	-3 500	-3 440	-3 400
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 687	-4 500
	<b>-59 400</b>	<b>-50 865</b>	<b>-63 200</b>
 <b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-20 000
Entré/trapphus	0	-4 495	0
Lås	0	-3 656	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 752	0
	<b>-20 000</b>	<b>-18 903</b>	<b>-20 000</b>
 <b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-87 944	0
	<b>0</b>	<b>-87 944</b>	<b>0</b>
 <b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-34 500	-33 625	-33 000
Värme	-287 700	-266 655	-251 000
Vatten	-22 300	-21 138	-22 000
Sophämtning/renhållning	-8 100	-5 120	-5 200
Grovsopor	0	-3 505	-4 000
	<b>-352 600</b>	<b>-330 043</b>	<b>-315 200</b>
 <b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-14 900	-12 862	-12 700
Kabel-TV	-3 800	-3 735	-3 600
	<b>-18 700</b>	<b>-16 597</b>	<b>-16 300</b>
 <b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 300	-32 106	-32 200
	<b>-33 300</b>	<b>-32 106</b>	<b>-32 200</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Föreningskostnader	-5 000	-7 508	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-2 000	-1 538	-3 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-46 972	-46 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	-863	-2 000
Administration	-2 000	-2 121	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 200	-4 180	-4 300
	<b>-61 200</b>	<b>-63 182</b>	<b>-62 300</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-8 000	8 000	0
Arbetsgivaravgifter	-2 500	2 500	0
	<b>-10 500</b>	<b>10 500</b>	<b>0</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-41 600	-41 648	-41 600
Förbättringar	-170 000	-170 017	-170 000
Maskiner	-2 800	-10 983	-11 000
	<b>-214 400</b>	<b>-222 647</b>	<b>-222 600</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-770 100                      -811 787                      -731 800**

**RÖRELSERESULTAT**

**-69 600                      -110 261                      -36 900**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	0	647	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4	0
Låneräntor	0	-2 514	-4 200
	<b>0</b>	<b>-1 847</b>	<b>-4 200</b>

**RESULTAT**

**-69 600                      -112 108                      -41 100**

### Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges  
BostadsrättsCentrum



#### FULLMAKT

för

\_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_

# Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**EGET KAPITAL** är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**FASTIGHET** är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

**FÖRENINGSTÄMMAN** är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER** är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER** är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

## PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

**UNDERHÅLLSPLAN** Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

**REPARATIONER** Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

**STÄLLDA SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**ÅRSAVGIFT** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**ÅRSREDOVISNING** är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**