

Årsredovisning

för

Brf Flaggan 11

716414-2585

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Flaggan 11, Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen fick vid föreningsstämman den 8 maj 2011 och följande konstituerande sammanträde följande sammansättning:

Styrelse

Joel Rexed Linnér	Ledamot	
Mats Bergquist	Ledamot	
Stina Ljung	Ledamot	
Erik Hagelin	Ledamot	Avgick i januari 2012
Hanna Grünewald	Ledamot	
Agneta Palmstierna	Suppleant	
Lisa Salén	Suppleant	
Anna Einarsson	Suppleant	Avgick i september 2011

Ordinarie revisor

Tomas Jonasson	Borev Revision AB
----------------	-------------------

FASTIGHET

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flaggan 8, med adress Åsögatan 181, 116 32 Stockholm, byggår 1929-1930. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 19 663 000 kr varav markvärdet motsvarar 11 200 000 kr och byggnadsvärdet 7 800 000 kr.

Fasaden renoverades 1989. Tak renoverades 1990. Stammar byttes i fastigheten 1994, denna investering (2.367.764:-) kostnadsbokfördes samma år. Fjärrvärme installerades 1996. Källarlokalen renoverades 1999.

Fönstren målades och den gamla tätningsslistan byttes ut under 2003. Under 2009 skaffades vindsförråd.

Föreningen består av 30 lägenheter och en kommersiell lokal i souterrängplanet. Av föreningens 30 lägenheter är alla upplåtna som bostadsrätter. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 36 medlemmar. Två överlåtelser gjordes under året till ett genomsnittligt pris av 57 192 kr per kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Administration och arvode

Styrelsen har hållit 8 st protokollförda möten, utöver ett konstituerande styrelsemöte efter föreningsstämman. Arvodet höjdes vid stämman 2011 till 23 000 kr för en mandatperiod.

Avgiftssättning

Årsavgifterna höjdes 2% inför 2010 men kvarstår därefter oförändrade och har inte höjts inför 2012.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1986-10-13.

Föreningens ekonomiska ställning

En amortering på 145 000 kr gjordes i slutet av året på föreningens fastighetslån som därefter uppgår till 1 592 589 kronor. Lånet är tecknat hos Swedbank Hypotek AB. Rörlig ränta med 3 månaders bindningstid, aktuell ränta vid årsskiftet var 3,86 %.

Fastighetsskatten för lokaler är oförändrat 1 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 1 302 kr per lägenhet. Beloppet indexomräknas årligen. Förening begärde under året en omprövning av den statliga inkomstskatt pga nya skatteregler, och har därigenom fått tillbaka 16 852 kr.

<u>Nyckeltal för år</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Genomsnittlig skuldränta %	3,79	1,81
Lån per kvm bostadsyta kr	1 577	1 720
Lån i förh till taxeringsvärde	8,10	8,84
Fastighetens belåningsgrad %	25,47	27,49
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	674	673

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Verksamhet

UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB sköter den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen.

Styrelsen har organiserat sitt arbete i olika ansvarsområden som bland annat involverat mäklarkontakter, gårdsskötsel, föreningsdagar, löpande underhåll, löpande administration, medlemsinformation, kontakt med hyresgäster av uthyrd lokal och ekonomiska planer.

Skötseln av gård på fram- och baksida har hanterats på två sätt. För det första med hjälp av Bo Nordell - som 2006 lämnade huset såsom hyresgäst och som tidigare skött om gård mm - och för det andra, under vintertid har eventuell skottnings delats upp mellan medlemmarna genom ett rullande schema.

Sedan tidigare finns ett informationsblad för medlemmarna med riktlinjer och annat praktiskt om vad som gäller i föreningen. Detta uppdateras kontinuerligt och har delats ut till nya medlemmar vid inflyttning.

Källaren och tvättstugan har målats om och torktummlaren har bytts ut, en städdag har dessutom arrangerats på våren i samband med årsstämman. Bland övriga aktiviteter som styrelsen hanterat kan följande nämnas: vindsgångar har rensats från bråte, amortering på föreningens lån har gjorts, ej fungerande termostater i föreningens vattenburna värmesystem har bytts ut, utbyte av låset till vinden, anlitat klottersanerare och genomfört uppfräschning av vissa dörrar i trapphuset. Styrelsen har ombildats vid flera tillfällen, dels på grund av att ledamöter har flyttat och lämnat föreningen, dels i samband med föreningsstämman.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-2 367 169
årets vinst	62 271
	-2 304 898

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	44 000
i ny räkning överföres	-2 348 898
	-2 304 898

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
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		680 714	679 368
Hysesintäkter		84 615	85 625
Övriga rörelseintäkter	1	35 028	39 505
Summa nettoomsättning		800 357	804 498
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-36 354	-56 801
Driftskostnader	3	-418 281	-460 212
Administrationskostnader	4	-123 668	-127 693
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	5	-45 690	-44 940
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-623 993	-689 646
Avskrivning byggnad	6	-39 359	-39 359
Avskrivningar övrigt	7,8	-30 493	-36 699
Summa avskrivningar		-69 852	-76 058
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		106 512	38 794
Ränteintäkter		1 755	1 132
Räntebidrag		0	2 721
Räntekostnader		-62 466	-31 466
Övriga finansiella poster		-382	-1 088
Summa kapitalnetto		-61 093	-28 701
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		45 419	10 093
Inkomstskatt		16 852	3 097
ÅRETS RESULTAT		62 271	13 190

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	2 039 890	2 079 249
Fastighetsförbättringar	8	240 886	267 349
Mark		3 208 677	3 208 677
Inventarier och maskiner	7	16 120	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 505 573	5 555 275
Summa anläggningstillgångar		5 505 573	5 555 275
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	9	7 643	12 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 817	25 888
Avräkningskonto förvaltare		696 716	581 453
Summa kortfristiga fordringar		760 176	620 023
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 681	145 345
Summa kassa och bank		2 681	145 345
Summa omsättningstillgångar		762 857	765 368
SUMMA TILLGÅNGAR		6 268 430	6 320 643

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		5 295 000	5 295 000
Upplåtelseavgift		1 104 674	1 104 674
Föreningens fond för yttre underhåll		348 514	304 441
Summa bundet eget kapital		6 748 188	6 704 115
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 367 169	-2 336 286
Årets resultat		62 271	13 190
Summa fritt eget kapital		-2 304 898	-2 323 096
Summa eget kapital		4 443 290	4 381 019
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		1 592 589	1 737 589
Summa långfristiga skulder		1 592 589	1 737 589
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 467	56 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	150 084	145 414
Summa kortfristiga skulder		232 551	202 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 268 430	6 320 643
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		3 120 000	3 120 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter	2011	2010
Fastighetsskatt lokal	4 552	6 630
Kabel-TV	16 850	16 800
Övriga intäkter	13 625	16 075
	35 027	39 505

2 Reparationer och underhåll	2011	2010
Reparationer	23 197	24 140
Reparation tvättstuga	0	2 239
Ventilation	8 156	0
Hissar	4 129	29 688
Reparation av markytor	872	734
	36 354	56 801

3 Driftskostnader	2011	2010
Trädgårdsskötsel	2 035	3 519
Städning	24 220	22 922
Hiss	4 295	4 128
Bevakn.kostn utryckning/jour	1 749	1 714
Fastighetsel	79 081	86 951
Fjärrvärme	205 371	224 902
Vatten- och avlopp	30 509	32 192
Avfallshantering	12 732	13 093
Fastighetsförsäkring	29 450	28 205
Kabel-tv	23 576	22 064
Förbrukningsinventarier	5 262	20 522
	418 280	460 212

4 Administrationskostnader	2011	2010
Postbefordran	2 437	2 325
Fast arvode	16 600	10 300
Övriga arvoden	15 390	7 140
Sociala avgifter på arvoden	9 435	5 013
Revisionsarvode extern revisor	8 938	9 038
Förvaltning UBC	49 644	53 143
Bankkostnader	1 125	850
Övriga externa tjänster	6 796	25 816
Medlem/föreningsavgifter	7 620	5 871
Övriga externa kostnader	5 684	8 198
	123 669	127 694

Brf Flaggan 11
716414-2585

10(13)

5 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

	2011	2010
Fastighetsskatt	6 630	6 630
Kommunal fastighetsavgift	39 060	38 310
	45 690	44 940

6 Byggnader och mark

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 625 278	2 625 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 625 278	2 625 278
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-546 029	-506 670
Årets avskrivningar	-39 359	-39 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-585 388	-546 029
Utgående planenligt restvärde	2 039 890	2 079 249
Taxeringsvärden byggnader	8 463 000	8 463 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
	19 663 000	19 663 000

7 Inventarier

Torktumlare Miele avskrivning på 5 år

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	20 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 150	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-4 030	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 030	0
Utgående balans	16 120	0

8 Fastighetsförbättring

Kvarstående bokfört värde avser fönsterrenovering, elarbeten och vindsförråd.

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	678 367	678 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	678 367	678 367
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-411 018	-384 555
Årets avskrivningar	-26 463	-26 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-437 481	-411 018
Utgående redovisat värde	240 886	267 349

9 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Saldo skattekonto	1 544	1 131
Beräknad skatt/avgift	-45 690	-44 940
Avgår betald prelskatt	48 653	48 653
Övrigt	3 136	7 838
	7 643	12 682

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsägarna	5 134	5 072
Com Hem	6 004	5 803
UBC	11 469	11 559
Trygg Hansa	33 210	2 351
Stockholm Vatten	0	1 103
	55 817	25 888

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 295 000	1 104 674	304 441	-2 336 286	13 190
Disposition av föregående års resultat:			44 073	-30 883	-13 190
Årets resultat					62 271
Belopp vid årets utgång	5 295 000	1 104 674	348 514	-2 367 169	62 271

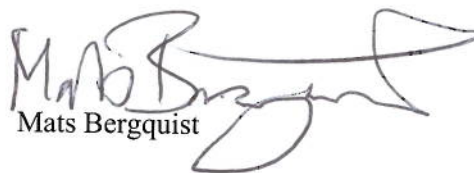
12 Långfristiga skulder

Ränta vid årets slut 3,86 %	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank Hypotek AB, rörlig ränta	1 592 589	1 737 589

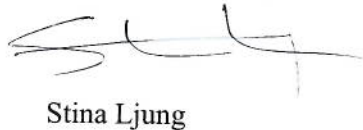
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda årsavgifter	82 291	72 237
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	15 300	11 000
Beräknade sociala avgifter	4 600	3 300
Utbetalningsorder växter m.m	1 785	0
Upplupna utgiftsräntor	7 684	4 474
Reglering fastighetsskatt	0	6 242
Fortum el	6 463	9 570
Fortum fjärrvärme	23 960	30 592
	150 083	145 415

Stockholm 2012-04-22


Joel Rexed-Linner

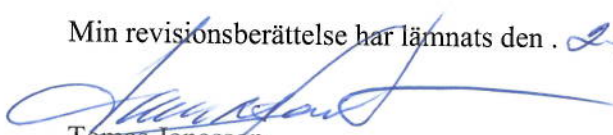

Mats Bergquist


Hanna Grünewald


Stina Ljung

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 25/4 2012


Tomas Jonasson
Godkänd revisor