

Årsredovisning

för

Brf Flaggan 11

716414-2585

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Flaggan 11, Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 29 april 2012 och följande konstituerande sammanträde följande sammansättning:

Styrelse

Joel Rexed Linnér	Ledamot/ordförande	
Hanna Grünewald	Ledamot	
Mats Bergquist	Ledamot	
Stina Ljung	Ledamot	Avgick i november 2012
Lisa Salén	Ledamot	Avgick i augusti 2012
Agneta Palmstierna	Suppleant	
Erika Siljendal	Suppleant	
Erik Jansson	Suppleant	

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 8 463 000 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 tätninglisten byttes ut under 2003. Under 2009 byggdes

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. Fyra överlåtelser gjordes under året till ett genomsnittligt pris av 61 958 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 och har sen dess kvarstått oförändrade.

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Fastighetsskatten för lokaler är oförändrat 1 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 1365 kr per lägenhet. Beloppet indexomräknas årligen.

<u>Nyckeltal för år</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Genomsnittlig skuldränta %	3,53	3,79	1,81
Lån per kvm bostadsyta kr	1 577	1 577	1 720
Lån i förh till taxeringsvärde	8,10	8,10	8,84
Fastighetens belåningsgrad %	25,66	25,47	27,49
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	674	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 flera sätt. Främst med hjälp av Agneta Palmstierna och Mats Bergquist som också är ledamöter i styrelsen och även med Bo Nordell - som 2006 lämnade huset såsom hyresgäst och som tidigare skött om gård m.m. Vintertid har eventuell skottning 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.

Omläggning av plattor på fram- och baksidan samt dränering av grunden framför lokalen har utförts, en städdag har dessutom arrangerats under våren i samband med årsstämman. Bland övriga aktiviteter som styrelsen hanterat kan följande nämnas: vindsgångar har rensats från bråte, föreningens elavtal har setts över, gamla cyklar har forslats bort, bänk på framsidan har målats, fuktskada i föreningens lokal har undersökts, sotning av skorstenar och rengöring av ventilationskanaler samt omplacering av sophus på framsidan för bättre åtkomst och mer utrymme för cykelparkering. 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	-2 348 898
årets förlust	-15 384
	-2 364 282

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	44 000
i ny räkning överföres	-2 408 282
	-2 364 282

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		680 714	680 714
Hysesintäkter		101 705	84 615
Övriga rörelseintäkter	1	23 483	35 028
Summa nettoomsättning		805 902	800 357
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-105 336	-36 354
Driftskostnader	3	-425 349	-418 281
Administrationskostnader	4	-109 558	-123 668
Personalkostnader		-9 886	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	5	-47 580	-45 690
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-697 709	-623 993
Avskrivning byggnad	6	-39 359	-39 359
Avskrivningar övrigt	7,8	-30 493	-30 493
Summa avskrivningar		-69 852	-69 852
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		38 341	106 512
Ränteintäkter		3 194	1 755
Räntekostnader		-56 252	-62 466
Övriga finansiella poster		-667	-382
Summa kapitalnetto		-53 725	-61 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15 384	45 419
Inkomstskatt		0	16 852
ÅRETS RESULTAT		-15 384	62 271

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	2 000 531	2 039 890
Fastighetsförbättringar	8	214 423	240 886
Mark		3 208 677	3 208 677
Inventarier och maskiner	7	12 090	16 120
Summa materiella anläggningstillgångar		5 435 721	5 505 573
Summa anläggningstillgångar		5 435 721	5 505 573
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	9	52 724	7 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 423	55 817
Avräkningskonto förvaltare		693 224	696 716
Summa kortfristiga fordringar		768 371	760 176
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 683	2 681
Summa kassa och bank		2 683	2 681
Summa omsättningstillgångar		771 054	762 857
SUMMA TILLGÅNGAR		6 206 775	6 268 430

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		392 514	348 514
Summa bundet eget kapital		6 792 188	6 748 188
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 348 898	-2 367 169
Årets resultat		-15 384	62 271
Summa fritt eget kapital		-2 364 282	-2 304 898
Summa eget kapital		4 427 906	4 443 290
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		1 592 589	1 592 589
Summa långfristiga skulder		1 592 589	1 592 589
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 628	82 467
Skatteskulder		4 423	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	128 229	150 084
Summa kortfristiga skulder		186 280	232 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 206 775	6 268 430
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	2012	2011
Fastighetsskatt lokal	6 633	4 552
Kabel-TV	16 850	16 850
Övriga intäkter	0	13 626
	23 483	35 028

2 Reparationer och underhåll	2012	2011
Reparationer	11 028	23 197
Ventilation	0	8 156
Hissar	0	4 129
Reparation av markytor	0	872
Sotning/rensn av kanaler plan	23 508	0
Underhåll hårdgjorda markytor	70 800	0
	105 336	36 354

3 Driftskostnader	2012	2011
Trädgårdsskötsel	4 289	2 035
Städning	22 860	24 220
Serviceavtal	1 746	0
Hiss	4 508	4 295
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	1 749
Fastighetsel	66 253	79 081
Fjärrvärme	212 072	205 371
Vatten- och avlopp	38 386	30 509
Avfallshantering	14 615	12 732
Fastighetsförsäkring	33 209	29 450
Kabel-tv	24 016	23 576
Förbrukningsinventarier	2 915	5 263
Hyra/leasing av maskin/fordon	480	0
	425 349	418 281

4 Administrationskostnader	2012	2011
Postbefordran	1 815	2 437
Fast arvode	20 667	16 600
Övriga arvoden	0	15 390
Sociala avgifter på arvoden	4 800	9 435
Revisionsarvode extern revisor	15 169	8 938
Förvaltning UBC	51 174	49 644
Föreningsstämma/medlemsmöten	3 443	0
Bankkostnader	1 670	1 125
Övriga externa tjänster	3 435	6 796
Medlem/föreningsavgifter	4 746	7 620
Övriga externa kostnader	2 639	5 683
	109 558	123 668
5 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2012	2011
Fastighetsskatt	6 630	6 630
Kommunal fastighetsavgift	40 950	39 060
	47 580	45 690
6 Byggnader och mark	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 625 278	2 625 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 625 278	2 625 278
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-585 388	-546 029
Årets avskrivningar	-39 359	-39 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-624 747	-585 388
Utgående planenligt restvärde	2 000 531	2 039 890
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

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 150	0
Inköp	0	20 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 150	20 150
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 030	0
Årets avskrivningar	-4 030	-4 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 060	-4 030
Utgående balans	12 090	16 120

8 Fastighetsförbättring

Kvarstående bokfört värde avser fönsterrenovering, elarbeten och vindsförråd.

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	678 367	678 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	678 367	678 367
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-437 481	-411 018
Årets avskrivningar	-26 463	-26 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-463 944	-437 481
Utgående redovisat värde	214 423	240 886

9 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Saldo skattekonto	47 228	1 544
Beräknad skatt/avgift	-47 580	-45 690
Avgår betald prelskatt	53 076	48 653
Övrigt	0	3 136
	52 724	7 643

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsägarna	5 241	5 134
Com Hem	6 182	6 004
UBC	11 000	11 469
Trygg Hansa	0	33 210
	22 423	55 817

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	348 514	-2 367 169	62 271
Disposition av föregående års resultat:			44 000	18 271	-62 271
Årets resultat					-15 384
Belopp vid årets utgång	5 295 000	1 104 674	392 514	-2 348 898	-15 384

12 Långfristiga skulder

Ränta vid årets slut 3,85 %	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank Hypotek AB, rörlig ränta	1 592 589	1 592 589

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda årsavgifter	47 624	82 291
Upplupna revisionsarvoden	12 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	15 300	15 300
Beräknade sociala avgifter	4 800	4 600
Utbetalningsorder växter m.m	0	1 785
Upplupna utgiftsräntor	6 012	7 684
Fortum el	7 358	6 464
Fortum fjärrvärme	35 135	23 960
	128 229	150 084

Stockholm 2013- 05-19

Joel Rexed-Linnér

Mats Bergquist

Hanna Grünewald

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5-2013

Tomas Jonasson
Godkänd revisor