

Årsredovisning

för

Brf Huggjärnet 21

716422-0035

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Huggjärnet 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Fastigheten Huggjärnet 21

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-11 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Heidi van den Berg	Ordförande
Jenny Pedersén	Kassör
Anna Sahlberg	Ledamot
Lisa Mattsson	Ledamot
Björn Lundqvist	Ledamot
Alexandra Leonhard	Suppleant
Thomas Koch	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson Revision AB.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Heidi van den Berg, Lisa Mattsson, Alexandra Leonhard och Anna Sahlberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.
Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 36 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året.
Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostäder, 2 st lokaler och 14 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Kontor	34 m2	2012-10-01 till 2013-09-30 (Omförhandling/uppsägning sker senast 9 månader före kontraktets slutdatum).
Kontor	55 m2	2011-03-01 till 2013-02-28 (Omförhandling/uppsägning sker senast 6 månader före kontraktets slutdatum).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If Skadeförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Avgifterna höjdes med fem (5) procent från årsskiftet 2010/2011.
- Garagehyran höjdes med 300 kr per månad.
- Hyresgästens hyra höjdes med 175 kr per månad.
- Stora lokalens hyra höjdes med 500 kr per månad.
- Amortering under 2011 uppgick till 437 248 kr, varav 400 000 kr avsåg en extraamortering
- Balkonger byggdes under året, 16 medlemmar valde att bygga balkonger. Medlemmarna bekostade själva balkongerna. Entreprenör var WNP.
- Föreningen valde att bygga och bekosta en (1) balkong till hyreslägenheten.
- I samband med balkongbygget sanerades asbests under fönstersmygarna inför monteringen av balkongdörrar, detta bekostades av de som byggde balkong.
- Ny entrématta köptes in och avtalet avseende hyresmattorna sades upp.
- I samband med en filminspelning på gatan skadades plåten i hörnet på fasadens stenfot. Detta påtalades av styrelsen och produktionsbolaget åtgärdade skadan.
- På grund av råttor i stora lokalen, sanerades lokalen samt genomfördes vissa reparationer i lokalen för att förhindra ytterligare "angrepp" från råttor.
- Trasiga stuprör har åtgärdats under året.
- Ny strömbrytare har installerats till fläkten i torkrummet.
- Konsultation med Peter Sotare har ägt rum avseende soprum, tvättstuga och torkrum: inga akuta åtgärder behöver vidtas utöver rengöring. Vad gäller lokalen och det installerade luftrengöringsaggregatet krävs filterbyte två gånger per år och en större genomgång/service en gång per år.
- Med anledning av omfattande utgifter för värme valde styrelsen att sänka värmen i fastigheten med en (1) grad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Balkongavgift à 70 kr per månad påförs (från och med den 1 april 2012) de medlemmar som har byggt balkong. Detta för att täcka framtida underhåll.
- Även hyresgästens hyra höjs med 70 kr.
- Hyran för lilla lokalen omförhandlades under 2011 och höjs med 500 kr per månad (från och med 1 okt 2012).
- Styrelsen utreder möjligheten att hyra ut 1-2 st. MC-platser i garaget för att på så sätt öka föreningens intäkter.
- Takrännan på grannfastigheten uthus (Lorensbergsgatan 5) "läcker" vatten på vårt uthus. Detta är påtalat för grannföreningen och denna har lovat att vidta åtgärder.
- En medlem, Joakim Wiik-Hansen, har fått styrelsens tillåtelse att ha ett kylskåp i hobbyrummet i källaren. Han är ansvarig för kylskåpets hygien och kostnader för elförbrukning, nätavgift, energiskatt samt ev. faktureringsavgift från Rådum. Kylskåpet är kopplat till en separat elmätare som kommer att avläsas vid årets slut för att beräkna den slutliga kostnaden som har uppkommit.
- Takstegen är bristfällig och måste åtgärdas. Styrelsen har fått in offert från Peter Sotare men kommer att begära in ytterligare offerter.
- Balkongbygget genomfördes under 2011, men slutlig betalning har skett först under januari månad 2012. Tyvärr har det visat sig att konteringen hos Rådum inte stämmer överens med den excelfil över fakturor kontra inbetalningar som alla medlemmar som byggt balkong tagit del av och som legat till grund för alla enskilda avier. Ytterligare utredningar gällande detta kommer att göras under året och balkonggruppen återkommer med ytterligare information.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 43 574 000 kr varav 22 600 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 42 600 000 kr samt lokaler 974 000 kr.

Årsavgiften har under året höjts med 5 % från den 1 januari 2011

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	567	560	560	560	560	565
Lån/kvm bostadsrättsyta	3807	4 182	2952	2973	3633	3646
Elkostnad/kvm totalyta	20	23	21	29	18	15
Värmekostnad/kvm totalyta	156	169	151	136	151	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	19	20	18	15	13

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1 302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor) Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Föregående års balanserat resultat	-271 669
Reservering yttre fond enligt stadgar	- 130 722
Ianspråktagande av yttre fond	24 648
årets vinst	70 528
Summa	-307 215

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras
i ny räkning överföres

-307 215

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

		2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Resultaträkning	Not		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 525 568	1 445 672
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-125 035	-125 870
Reparationer och underhåll	3	-71 201	-180 143
Taxebundna kostnader	4	-427 115	-463 226
Övriga driftskostnader	5	-84 240	-79 689
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-74 646	-86 625
Fastighetsskatt	7	-57 914	-56 989
Rörelseresultat före avskrivningar		685 417	453 130
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8,9	-228 439	-223 366
Gård	10	-89 621	-89 621
Rörelseresultat		367 357	140 143
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15 278	735
Skatteränta ej skattepliktig		373	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 424	-266 056
Kapitalkostnader		-5 056	-2 887
		-296 829	-268 191
Resultat efter finansiella poster		70 528	-128 048
Årets resultat		70 528	-128 048

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	16 578 010	16 705 015
Gård	10	806 587	896 208
Mark		3 217 150	3 217 150
		20 601 747	20 818 373
Summa anläggningstillgångar		20 601 747	20 818 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		100	50
Skattefordran		39 833	40 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70 046	62 529
		109 978	102 964
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		768 725	929 061
Summa omsättningstillgångar		878 704	1 032 025
Summa tillgångar		21 480 451	21 850 398

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 413 945	8 413 945
Upplåtelseavgifter		4 550 648	4 550 648
Fond yttre underhåll		1 020 766	914 692
		13 985 359	13 879 285
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-377 743	-143 622
Årets resultat		70 528	-128 048
		-307 216	-271 669
Summa eget kapital		13 678 143	13 607 616
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	7 594 432	8 056 512
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		71 682	76 113
Övriga skulder		-20 898	0
Nästa års amortering		37 248	12 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	119 843	97 741
		207 876	186 270
		7 802 308	8 242 782
Summa eget kapital, och skulder		21 480 451	21 850 398
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		13 062 400	13 062 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2011	2010
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättring	5,0 %	5,0 %
Gård	5,0 %	5,0 %
Garage/bilupställningsplats	5,0 %	5,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	5,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 135 644	1 081 596
Hyror bostäder	80 628	78 540
Hyror lokaler	101 000	96 000
Hyror garage	201 600	186 000
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	3 210	2 130
Diverse intäkter	130	0
Kabel-TV intäkter	456	456
Förseningsavgift	1 300	950
Admin intäkter	1 600	0
	1 525 568	1 445 672

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Grovsopor	18 415	27 117
Sotning	15 668	7 862
Hiss	11 660	3 718
Serviceavtal	10 088	9 930
Entremattor	0	16 068
Städning entreprenad	61 650	57 900
Gård	328	1 815
Förbrukningsmaterial	7 225	1 461
	125 034	125 871

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hyreslägenhet	0	4 286
Garage	0	1 318
Lokal	0	1 488
Fasad	16 765	0
VVS	2 562	145
Värmeanläggning	0	825
Tvättstuga	7 883	5 569
Elinstallationer	1 951	3 619
Hiss	30 141	34 785
Vattenskada	0	4 050
Ventilation	1 380	0
Fönster	1 519	123 438
Konsult	9 000	0
Lås	0	620
	71 201	180 143

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	37 985	39 334
Värmekostnader	325 654	352 960
El-och gaskostnader	41 119	48 656
Sophämtning	22 357	22 276
	427 115	463 226

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	41 921	39 511
Kabel-TV	42 319	40 178
	84 240	79 689

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	3 255	2 600
Revisionsarvode	13 250	12 750
Förvaltningsarvode	38 596	38 596
Konsultarvode	3 600	1 625
Administration	4 246	4 179
Trivselkostnader	5 370	0
Hyresförluster	0	8 600
Avgift organisation	4 830	4 830
Möteskostnader	1 500	4 000
Kortidsinventarier	0	9 445
	74 647	86 625

7 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	57 914	56 989

8 Avskrivningar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	79 089	79 089
Fastighetsförbättring	126 173	121 100
Gård	89 621	89 621
Garage/bilupp.	18 555	18 555
Värmeanläggning	4 622	4 622
	318 060	312 987

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	18 753 439	18 753 439
Inköp	101 434	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 854 873	18 753 439
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 048 424	-1 825 058
Årets avskrivningar	-228 439	-223 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 276 863	-2 048 424
Utgående redovisat värde	16 578 010	16 705 015
Taxeringsvärden byggnader	20 974 000	20 974 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	22 600 000
	43 574 000	43 574 000

Föreningens balkongavräkning ser ut enligt följande: Medlemmarna har betalat in: 1 785 150 kr, totala kostnaden för balkong bygget har uppgått till: 1 804 387 kr. Då kostnaderna överskred inbetalningarna har även 17 687 kr betalats in under 2012. Summering är 1 551 kr kvar för medlemmarna att betala under 2012.

10 Gård

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 792 418	1 792 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 792 418	1 792 418
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-896 210	-806 589
Årets avskrivningar	-89 621	-89 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-985 831	-896 210
Utgående redovisat värde	806 587	896 208

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	51 250	41 921
Förutbetald kabel-TV	10 779	10 455
Förutbetald hiss service	2 730	4 918
TAC	2 183	2 131
Förutbetald amortering	3 104	3 104
	70 046	62 529

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelser avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 413 945	4 550 648	914 692	-143 622	-128 048
Reservering yttre fond			130 722	-130 722	
Ianspråktagand av yttre fond			-24 648	24 648	
Resultatdisposition				-128 048	128 048
Årets resultat					70 528
Belopp vid årets utgång	8 413 945	4 550 648	1 020 766	-377 744	70 528

13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek	4,04 %	2014-06-30	3 631 680	3 696 551
SBAB	4,39 %	2013-02-12	2 000 000	2 400 000
SBAB	4,36 %	2013-05-28	2 000 000	2 000 000
Avgår kortfristig del			-37 248	-12 416
			7 594 432	8 084 135

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	119 843	97 741

Stockholm den / 2012.

Heidi van den Berg
Ordförande

Jenny Pedersén
Kassör

Anna Sahlberg
Ledamot

Lisa Mattsson
Ledamot

Björn Lundqvist
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012.

Ralf Toresson
Revisor