

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fredsgatan 11-13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes under år 1945 och ligger i Sundbybergs kommun. Fastighetsbeteckningen är Sundbyberg Rosen 5 och 6. Föreningen förvärvade fastigheten den 9 december 2003. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 38 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 7 lokaler för näringsidkare och 25 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och näringsidkare. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3154 kvm, varav 2712 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

1 st: 1 rum och kök, 19 st: 2 rum och kök, 19 st: 3 rum och kök, 1 st: 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

En energideklaration av huset har utförts under år 2008 i enlighet med Lagen om energideklaration. Årlig kostnad för löpande drift av fastigheten beräknas 2012 vara ungefär 1 100 000 kr. Under de närmaste åren bedömer styrelsen att det framförallt kommer att behövas en renovering av hissinstallationer och vidare underhåll av källare, vattenledningar och översyn av avloppsnätet. I övrigt erfordras löpande underhåll för att motverka normalt slitage och på längre sikt en renovering av fasaden. Fastigheten behöver besiktigas för att vi inte ska drabbas av överraskande renoveringar. Styrelsen bedömer att de planerade underhållsåtgärderna för 2012 kommer att kunna finansieras med befintliga medel.

Fastighetsskötseln sköts av styrelsen.

Brf Fredsgatan 11-13

Org.nr. 769606-1170

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

9020 Number one Thaifood AB, 47+38 kvm, 2011.12.01-2014.11.30

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 92 312 kr/år + fastighetsskatt + index

9021 Number One Thaifood AB, 32+30kvm, 2011.07.01-2014.11.30

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 77 190 kr/år + fastighetsskatt + index

9022 Frisörerna B-M o Anders Ahl, 25 kvm, 2011.10.01-2014.09.30

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 30 000 kr/år + fastighetsskatt + index

9023 Number One Thaifood AB, 5 kvm, 2011.12.01-2014.11.30

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 3 240 kr/år + fastighetsskatt + index

9121 BGA Videoproduktion AB, 97 kvm, 2011.04.01-2014.03.31

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 135 800 kr/år + fastighetsskatt + index

9122 Number One Thaifood Sushi, 45 kvm + 30 kvm ötag, 2011.09.01-2013.02.28

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 56 350 kr/år + fastighetsskatt + index
fastighetens totalyta.

9123 utgår, tidigare Fotocentralen AB, nr 9121

9124 Abboud Adam - Restaurang, 45 kvm + 30 kvm, 2011.11.01-2014.10.31

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 99 750 kr/år + fastighetsskatt + index

Föreningen har även en källarlokal på ca 20 kvm som idag inte är uthyrd.

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 442 kvm vilket motsvarar 14% (442/3154) av

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar av 40 möjliga.

Under året har 3 överlåtelser samt 1 upplåtelse skett. Två ansökningar om andrahandsuthyrning har inkommit till styrelsen under året, alla samma lägenhet. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att i första hand följa bostadsrättsföreningens stadgar och gängse regler för hyresrätter och bostadsrätter.

Skriftlig information i form av ett nyhetsbrev delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Viss information kan även finnas på föreningens hemsida hos SBC.

Nya avtal

Inga nya avtal tecknade under året.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Brf Fredsgatan 11-13

Org.nr. 769606-1170

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2011.05.06 haft följande sammansättning:

Erja-Liisa Hinttala, ordförande
Erwin Brandt, ledamot
Marie Palmqvist, ledamot
Henrik Andlinger, ledamot
Camilla Westling, ledamot
Linn Andersson, ledamot
Kim Grönnevik, suppleant
Magnus Eriksson, suppleant

Föreningens firma tecknas (förutom av styrelsen) av 2 styrelseledamöter i förening. Styrelsearvode till föregående styrelse har utbetalats med ett 1 basbelopp samt sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Externrevisor, Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB

Internrevisor, Anders Lennerdahl, Fredsgatan 11

Valberedning

Carla Teleki-Andrae och Camilla Ströberg, Fredsgatan 11

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2005.08.22

Väsentliga händelser under året

En vattenläcka från avluftningsrör på vinden orsakade omfattande vattenskada i badrum i en av vindsvåningarna. Skadan åtgärdades av föreningen då försäkringen inte täckte denna skada.

Vår tobaksaffär Ma Com blev äntligen avhyst. Thairestaurangen tog över lokalen.

Föreningens lokalyresgäster har fått nya hyreskontrakt.

Tidigare ägare av Sushirestaurangen överlät denna till Thairestaurangens ägare, som nu hyr tre lokaler av föreningen.

Fotocentralen överlät sin verksamhet till BGA Video.

En hyreslägenhet har under året sålts.

En uppfräschning av trädgården på baksidan är påbörjad.

Vi har haft en vår och höststädning.

Det är fortfarande problem med sopor utanför soprummet och att det slängs sopor inne i soprummet som inte borttransporteras enligt föreningens sopavtal.

Upprepade vattenläckor främst i källare F11.

En genomgång av blandare och toaletter samt köksfläktar är gjord. Vid genomgången uppmärksammades att en del blandare var från senaste stambytet och bör bytas ut.

Ventilationskontroll av lokalerna är gjord.

Avtalet med Comhem avslutades 2011-06-30.

Kommunen har bytt ut dagvattenledningarna fram till hörnet Vegagatan/Fredsgatan.

Detta blev klart i början av december. Då kommunen inte kunnat meddela föreningen sin planering har vi inte kunnat åtgärda inträngningshål i grunden som planerats och inte heller kunnat dra om vattenledning i samband med planerat (ej utfört) utbyte av vattenmätare.

Brf Fredsgatan 11-13

Org.nr. 769606-1170

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En väsentlig vattenskada upptäcktes i slutet av januari i Sushi-restaurangen. Vår försäkring täcker denna skada. Samtidigt hade vi nytt läckage i värmeväxlaren i F11.

Sotarna har dömt ut ventilationsrören i Pizzerian. Dessa måste åtgärdas.

Föreningens ekonomi

Resultatet år 2011 visar på ett underskott om 69 273,92 kr. Styrelsen har bundit 10.500.000 av sina lån till en ränta om 3,01 för att stabilisera räntekostnaderna. Föreningen har amorterat lånen med 1.000.000 som vi haft i överlikviditet. 500.000 kr är placerat för oförutsedda utgifter på ett räntebärande konto. Föreningen har god likviditet och intäkterna täcker kostnaderna för den löpande driften av fastigheten

Fastighetsskatt erläggs för närvarande med 1 365 kr per bostadslägenhet (2011 var fastighetsavgiften 1 302 kr) samt för lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsdelen med tillhörande mark.

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Det totala förmögenhetsvärdet per 2011.12.31 26 889 887 kr.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Nordstaden AB. Avtalet förlängs ett år i taget till en kostnad av 74 000 kr per år.

Nyckeltal 2011

Bokfört värde per kvm bostadsyta kr, $37\,038\,864 \text{ kr} / 2\,712 \text{ kvm} = 13\,657 \text{ kr/kvm}$

Årsavgifter per kvm bostadsyttra kr, $1\,411\,319 \text{ kr} / 2\,712 \text{ kvm} = 520 \text{ kr/kvm}$

Lån per kvm bostadsyta kr, $16\,518\,366 \text{ kr} / 2\,712 \text{ kvm} = 6\,091 \text{ kr/kvm}$

Insats per kvm bostadsyta kr, $32\,796\,182 \text{ kr} / 2\,712 \text{ kvm} = 12\,093 \text{ kr/kvm}$

Genomsnittlig skuldränta %, $511\,962 \text{ kr} / 16\,518\,366 \text{ kr} = 3,1\%$

Fastighetens belåningsgrad %, $16\,518\,366 \text{ kr} / 50\,308\,056 \text{ kr} = 33 \%$

Kassalikviditet, $1\,142\,216 \text{ kr} / 495\,426 \text{ kr} = 2,31$

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-442 827
årets resultat	-69 274
reservering till yttre fond enligt stadgarna	-131 000
	<hr/>
	-643 100

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	-643 100
	<hr/>
	-643 100

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	2 142 150	2 176 361
		<u>2 142 150</u>	<u>2 176 361</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-268 144	-174 117
Drift	2	-823 847	-876 168
Administrationskostnader	3	-102 371	-106 657
Övriga rörelsekostnader	4	-41 414	0
Fastighetsskatt		-93 610	-92 610
Avskrivningar	5,6,7	-370 076	-334 976
		<u>-1 699 462</u>	<u>-1 584 528</u>
Rörelseresultat		442 688	591 833
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 487	77
Räntekostnader		-521 449	-327 891
		<u>-511 962</u>	<u>-327 814</u>
Resultat efter finansiella poster		-69 274	264 019
Skatt		<u>0</u>	<u>62</u>
Årets resultat		-69 274	264 081

BALANSRÄKNING**2011-12-31****2010-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	50 308 056	50 470 432
Maskiner och inventarier	6	73 206	86 555
Installationer	7	54 203	81 305
		<hr/>	<hr/>
		50 435 465	50 638 292

Summa anläggningstillgångar

50 435 465

50 638 292

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	50 069
Övriga fordringar		1	2 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 542	63 849
		<hr/>	<hr/>
		41 543	116 175

Kassa och bank

1 048 907

371 218

Summa omsättningstillgångar

1 090 450

487 393

SUMMA TILLGÅNGAR**51 525 915****51 125 685**

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2011-12-31

2010-12-31

8

Bundet eget kapital

Insatser

32 796 182

32 053 645

Upplåtelseavgifter

1 603 394

768 431

Fond för yttre underhåll

766 000

635 000

35 165 576

33 457 076

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-573 826

-706 907

Årets resultat

-69 274

264 081

-643 100

-442 826

Summa eget kapital

34 522 476

33 014 250

Långfristiga skulder

Fastighetslån

9

16 518 366

17 518 366

Summa långfristiga skulder

16 518 366

17 518 366

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

62 226

164 608

Aktuell skatteskuld

8 811

7 811

Övriga skulder

109 442

79 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

304 594

341 650

Summa kortfristiga skulder

485 073

593 069

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 525 915

51 125 685

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

20 206 000

20 206 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 0,5%

Förbättring byggnad 5%

Inventarier 10%

Installationer 20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2011	2010
	Hysesintäkter bostäder	-140 404	-185 358
	Hysesintäkter lokaler	-480 085	-485 772
	Hysesintäkter p-platser	-74 887	-75 000
	Årsavgifter bostäder	-1 411 319	-1 395 011
	Fastighetskatt	-26 507	-22 632
	Övrigt	-8 948	-12 589
		<hr/>	<hr/>
		-2 142 150	-2 176 362

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Drift	2011	2010
	El	71 405	80 174
	Fjärrvärme	324 013	334 914
	Vatten	129 257	121 829
	Sophämtning	95 888	74 539
	Städning	37 500	37 500
	Snöröjning	22 752	57 786
	Kabel- Tv-avgift	25 080	47 367
	Förvaltningsarvode	75 715	69 002
	Fastighetsförsäkring	20 585	19 985
	Övrigt	21 652	33 072
		<u>823 847</u>	<u>876 168</u>
Not 3	Administration	2011	2010
	Revisionsarvoden	13 441	11 998
	Styrelsearvoden	40 900	35 700
	Lagstadgade soc.avgifter	12 762	11 351
	Övriga kostnader	35 268	47 608
		<u>102 371</u>	<u>106 657</u>
Not 4	Övriga rörelsekostnader	2011	2010
	Kundförlust	41 414	0
		<u>41 414</u>	<u>0</u>
Not 5	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	52 272 310	51 503 579
	Årets inköp	167 249	768 731
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>52 439 559</u>	<u>52 272 310</u>
	Ingående avskrivningar	-1 801 878	-1 507 353
	Årets avskrivningar	-329 625	-294 525
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 131 503</u>	<u>-1 801 878</u>
	Utgående redovisat värde	50 308 056	50 470 432
	Redovisat värde byggnader	37 038 864	37 201 240
	Redovisat värde mark	13 269 192	13 269 192
		<u>50 308 056</u>	<u>50 470 432</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	43 753 000	43 753 000
	varav byggnader:	27 935 000	27 935 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Maskiner och inventarier	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	133 490	133 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 490	133 490
Ingående avskrivningar	-46 935	-33 586
Årets avskrivningar	-13 349	-13 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 284	-46 935
Utgående redovisat värde	73 206	86 555

Not 7 Installationer	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	135 509	135 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 509	135 509
Ingående avskrivningar	-54 204	-27 102
Årets avskrivningar	-27 102	-27 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 306	-54 204
Utgående redovisat värde	54 203	81 305

Not 8 Eget kapital		Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
	Insatser			
Belopp vid årets ingång	32 053 645	768 431	635 000	-442 826
Tillfört under året	742 537	834 963		
Årets reservering till yttre fond			131 000	-131 000
Årets resultat				-69 274
Belopp vid årets utgång	32 796 182	1 603 394	766 000	-643 100

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder		2011-12-31	2010-12-31
	Lån	Tid och villkor		
	SEB 23896443	90 dgr, 3.44%	-4 500 000	-4 500 000
	SEB 23896419	131228, 3.01%	-3 500 000	-3 500 000
	SEB 23896478	131228, 3.01%	-3 500 000	-3 500 000
	SEB 23896532	131228, 3.01%	-3 500 000	-3 500 000
	SEB 23896540	90 dgr, 3.44%	-1 518 366	-2 518 366
			<hr/>	<hr/>
			-16 518 366	-17 518 366

Amorteringsfritt

Sundbyberg

Erja-Liisa Hinttala

Linn Andersson

Erwin Brandt

Marie Palmqvist

Camilla Westling

Henrik Andlinger

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Anders Lennerdahl
Internrevisor