

Brf Råseglet 1
Org nr 769619-6984

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-04-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tomas Bellander	Ordförande	2012
Leif Sneen	Vice ordförande/Sekreterare	2012
Håkan Lundstedt	Kassör	2012
Sven Mentzing	Suppleant	2012
Björn Snellman	Suppleant	2012

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Leif Hermansson samt från föreningen som revisorssuppleant Annelie Johansson.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Valberedning

Till valberedning valdes som sammankallande Mikael Dehlin och Fredrik Melcher.

Arvode

Föreningsstämman reserverade inget styrelsearvode på stämman 2011.
Styrelsen har tagit ut ombildningsarvode med 74 900 kronor.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har tecknat avtal med AMW Fastighetsvård AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2011-02-22 fastigheten Råseglet 1 i Stockholm, Stockholms kommun med adress Ekenbergsvägen 118, 120, 122, 124 och 126. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med en högdal i åtta våningar och en lågdal i tre våningar. Huset uppfördes 1947. Byggnaden rymmer 86 lägenheter och ett garage om 19 kvm. Under åren 2009-2010 byttes byggnadens stammar och elsystem. Taken lades om 1998. 2004 byttes styrutrustning till hissen och 2009 gjordes renovering av fönster resp byte av ljudtutor partiellt.

Tvättstuga finns inom fastigheten som idag även betjänar 3 andra av Stockholmsshems grannfastigheter. Vid tillträdet tecknades avtal för att möjliggöra en fortsättning för dessa fastigheter att nyttja föreningens tvättstuga mot ersättning om en övergångsperiod om fem år.

I nr 120 finns gemensam undercentral för fjärrvärme som betjänar fyra fastigheter inklusive Råseglet 1. Vid tillträdet tecknades avtal för Stockholmshem att behålla undercentralen i fastigheten under en övergångsperiod av fem år.

Total boyta 3 879 m², garageyta 19 m².

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

Flerårsjämförelse

		<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	418
Låneskuld per totala kvm	kr	6 187
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	142

Siffrorna för 2011 blir inte jämförbara med kommande år då tillträdet skedde först 22 februari 2011.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll 2010-11-22 en extra föreningsstämma där de huvudsakliga köpevillkoren för ett förvärv av fastigheten Råseglet 1 föredrogs. Röstning vidtogs och det antecknades att fler än 2/3 av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna i fastigheten gått med på beslutet, att dessa är medlemmar i föreningen och att således stämman fattat giltigt beslut om förvärvet. Beslutades om tillträde 22 februari 2011.

Efter fastighetsköpet har styrelsen haft konstant underbemanning. Styrelsen hade i början problem med att få en hållbar struktur på allt som hade hänt både innan och efter köpet. Detta gäller allt från överlåtelseavtal, olika kontrakt t ex städning, fastighetsskötsel, sophantering mm.

Styrelsen beslöt att avveckla samarbetet med ombildare i förtid.

Under perioden juni-november 2011 hade vi extern sophantering då Ekensbergs sopcentral var utan drift på grund av ett haveri. Detta medförde stora problem då manuell tömning via containrar var alternativet. Ärendet är nu en försäkringsfråga med Stockholmshem och oss som en part och Bodab som orsakade haveriet som motpart. Föreningen delade solidariskt med Stockholmshem på extrakostnaderna på grund av bindande kontrakt. Föreningen förväntar sig att få ersättning för detta efter det att tvisten är löst.

Branden i lägenhet i 126:an på julaftonskvällen har medfört en del försäkringsproblem. Fläkthaveri uppstod också i hela trapphuset.

Tvättstugeproblematiken har fortsatt med ständigt trasiga maskiner. Vi har kontaktat Stockholmshem, som hyr in sig, för att få ett större bidrag per extern lägenhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifter med 4 % fr.o.m 2012.

Upphandlingar för byte av ytterfönster pågår. Vi ska installera egen panncentral. Många möten med Stockholmshem i samband med detta.

På extra föreningsstämma 2012-02-13 valdes två nya styrelseledamöter in i styrelsen.

Styrelsen har beslutade att införa 2 städdagar och 2 containerbeställningar per år.

Styrelsen har utvecklat informationsarbetet med fungerande hemsida mm.

Vissa trapphus och källaren i låghuset är ommålade. Entredörrarna i låghuset är renoverade.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	-540 061
	<u>-540 061</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Överförs till fond för yttre underhåll	150 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-14 621
I ny räkning balanseras	-675 440
	<u>-540 061</u>
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-540 061
Dispositioner	-135 379
	<u>-675 440</u>
Årets resultat efter dispositioner	-675 440
Medel för yttre underhåll efter disposition	135 379

Brf Råseget 1
769619-6984

5(12)

Resultaträkning	Not	2011
	1	
Föreningens intäkter		
Nettoomsättning	2	2 342 447
Summa intäkter		<u>2 342 447</u>
Föreningens kostnader		
Drift	3	-1 575 336
Arvoden, personalkostnader	4	-98 433
Periodiskt underhåll		-14 621
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-94 936
Avskrivningar byggnad	5	-161 491
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-932
Summa kostnader		<u>-1 945 749</u>
Rörelseresultat		396 698
Finansiella poster		
Finansiella intäkter	7	145 218
Finansiella kostnader		-1 081 977
Summa finansiella poster		<u>-936 759</u>
Resultat efter finansiella poster		-540 061
ÅRETS FÖRLUST		<u>-540 061</u>

Brf Råseglet 1
769619-6984

6(12)

Balansräkning

Not

2011-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

91 867 459

Fastighetsförbättringar

6

290 103

Summa materiella anläggningstillgångar

92 157 562

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

8 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

8 600

Summa anläggningstillgångar

92 166 162

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

100

Övriga kortfristiga fordringar

8

180 461

Förutbet kostnader och upplupna intäkter

9

144 888

Summa kortfristiga fordringar

325 449

Kassa och bank

4 753 224

MBF Klientmedel i Handelsbanken

761 449

Summa omsättningstillgångar

5 840 122

SUMMA TILLGÅNGAR

98 006 284

h

Balansräkning	Not	2011-12-31
	1	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10	
Bundet eget kapital		
Insatskapital		67 832 000
Upplåtelseavgifter		5 260 564
Summa bundet eget kapital		<u>73 092 564</u>
Fritt eget kapital		
Årets förlust		-540 061
Summa fritt eget kapital		<u>-540 061</u>
Summa eget kapital		<u>72 552 503</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11	24 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>24 000 000</u>
Kortfristiga skulder		
Ränteskulder		188 725
Leverantörsskulder		21 196
Övriga kortfristiga skulder	12	852 324
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	13	391 536
Summa kortfristiga skulder		<u>1 453 781</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>98 006 284</u>
Ställda säkerheter	14	32 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan, trapphus- och källarmålningen är bedömt som eftersatt underhåll och därmed aktiverat lika byggnaden enligt en 100-årig annuitetsplan.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	1 408 716
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	5 665
Hyror bostäder	736 964
Bidrag(Stockholmshems del i föreningens tvättstuga)	180 460
Övriga intäkter	44 894
	<hr/>
Brutto	2 376 699
Hysesförluster vakanser bostäder	-34 252
Summa nettoomsättning	<u>2 342 447</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	79 769
Reparationer, löpande underhåll	306 043
Elavgifter	215 926
Uppvärmning	552 403
Vatten och avlopp	71 721
Renhållning	27 649
Försäkringar	30 033
Kabel-TV	18 437
Övriga fastighetskostnader	15 959
Övriga driftskostnader	9 078
Ekonomisk och administrativ förvaltning	65 521
Övriga förvaltningskostnader	174 298
Revisionsarvode	8 500
	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 575 337</u>

Brf Råseglet 1
769619-6984

9(12)

Not 4 Arvoden, personalkostnader

2011

Arvode styrelse (ombildningsarvode)
Sociala kostnader

74 900

23 533

Summa arvoden, personalkostnader

98 433

Not 5 Byggnader och mark

2011-12-31

Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden
Årets anskaffning

0

50 422 662

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

50 422 662

Årets avskrivningar

-161 491

Utgående ackumulerade avskrivningar

-161 491

Utgående planenligt värde

50 261 171

Mark

Ingående anskaffningsvärde
Utgående planenligt värde

41 606 288

41 606 288

Utgående planenligt värde byggnader och mark

91 867 459

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad
Taxeringsvärde mark

28 163 000

23 243 000

51 406 000

Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder

51 200 000

Lokaler

206 000

51 406 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

2011-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Årets anskaffningar	291 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 035
Årets avskrivningar	-932
Utgående ackumulerade avskrivningar	-932
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>290 103</u>

Not 7 Finansiella intäkter

2011

Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	83 285
Övriga ränteintäkter	61 933
Summa finansiella intäkter	<u>145 218</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

2011-12-31

Skattekontot	1
Övriga fordringar (Stockholmshem)	180 460
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>180 461</u>

Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

2011-12-31

Upplupna ränteintäkter	83 285
Förutbetalda driftskostnader	3 003
Övriga interimfordringar	58 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>144 888</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond				-	
Upplåtelse av bostadsrätt	67 832 000	5 260 564		-	
Ianspråktagande av yttre fond				-	
Balansering av föregående års resultat				-	
Årets resultat				-	-540 061
Belopp vid årets utgång	67 832 000	5 260 564	0	0	-540 061

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	4,16	2013-02-11	8 500 000
SBAB	4,46	2014-02-11	8 500 000
SBAB	3,97	2012-05-24	7 000 000
Summa:			24 000 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			24 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			24 000 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2011-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	852 324
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>852 324</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	227 564
Upplupna driftskostnader	58 797
Upplupna revisionsarvoden	8 500
Övriga interimsskulder	96 675
Summa	<u>391 536</u>

Not 14 Ställda säkerheter

2011-12-31

Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.
Uttagna pantbrev i fastighet
Varav i eget förvar

32 000 000
0

Stockholm 2012-05-07



Tomas Bellander



Leif Sneen



Håkan Lundstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-09.



Leif Hermansson
Auktoriserad revisor



LH REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råseglet 1, org.nr 769619-6984.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råseglet 1 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen/bostadsrättslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen/bostadsrättslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö den 9 maj 2012



Leif Hermansson

Auktoriserad revisor