

Årsredovisning för

Brf Rensnålen 3

769606-5445

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3 får härmed avge redovisning för föreningens 11:e verksamhetsår 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-15

Styrelse

Henrik Hjorth, ordförande
Frida Knapp, sekreterare
Fredric Mellberg, ledamot
Johan Lind, ledamot
Jan Bietkowski, suppleant

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten samt något enstaka icke protokollfört sammanträde.

Revisor

Revisor har under året varit Johan Westlund, som är medlem i föreningen.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger följande fastighet: Stockholm Rensnålen 3 med adress Essinge Brogata 15-17. På fastigheten finns 1 st bostadshus som byggdes år 1939.

Föreningen förvärvade fastigheten Rensnålen 3 den 13 december 2001 från Familjebostäder. Föreningen upplåter **38** lägenheter och **0** lokaler med bostadsrätt samt **3** lägenheter och **2** lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Som tilläggförsäkring finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Under verksamhetsåret har totalt 1 överlåtelse och 1 upplåtelse genomförts i föreningen. Upplåtelsen genomfördes då föreningen sålde 1 st tidigare hyreslägenhet via Svensk Fastighetsförmedling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upphandlat fastighetsförsäkringen. Resultatet blev ett byte av försäkringsbolag från Brandkontoret till If Skadeförsäkring.

Entréparti inkl port har bytts ut, och försetts med en ny dörrstängare.

Målning och renovering av plåttaket har genomförts.

Fastigheten har anslutits i stadsnätet genom att Stokab har installerat en husnod i källaren. Föreningen har installerat ett fastighetsnät för bredband (koppar, CAT6) och samtliga lägenheter har fått ett nätverksuttag monterat. En gruppanslutning har tecknats med Bredbandsbolaget avseende bredband och telefoni. Avtalet sträcker sig i 5 år.

Framtida utveckling

De horisontella avloppsstammarna är i behov av renovering, detta kommer genomföras under året.

Fasadrenovering och byten av balkongräcken finns med i underhållsplanen för fastigheten. Detta planeras att genomföras under nästa år, en upphandling av detta kommer påbörjas till hösten.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande medel

Årets resultat	- 133 471
Balanserat resultat	- 2 721 673
Uttag ur fond för yttre underhåll	84 214
Stadgeenligt avsättning till fond för yttre underhåll	- <u>97 785</u>
	- 2 868 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres **- 2 868 715**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 283 134	1 293 320
		<u>1 283 134</u>	<u>1 293 320</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-908 476	-964 733
Underhåll		-91 479	-108 246
Avskrivningar		-265 529	-275 175
Rörelseresultat		<u>17 650</u>	<u>-54 834</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	40 020	524
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-191 142	-90 999
Resultat efter finansiella poster		<u>-133 472</u>	<u>-145 309</u>
Resultat före skatt		<u>-133 472</u>	<u>-145 309</u>
Inkomstskatt		-	-
Årets resultat		<u>-133 471</u>	<u>-145 309</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 312 996	24 476 767
Maskiner och inventarier	6	134 389	155 076
		<u>24 447 385</u>	<u>24 631 843</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 447 385</u>	<u>24 631 843</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		69 263	64 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	52 420	73 402
		<u>121 683</u>	<u>137 696</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	4 464 341	2 704 111
Summa omsättningstillgångar		<u>4 586 024</u>	<u>2 841 807</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 033 409</u>	<u>27 473 650</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 758 720	19 243 920
Upplåtelseavgifter		5 428 930	4 248 730
Fond för yttre underhåll		843 507	816 968
		<u>26 031 157</u>	<u>24 309 618</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 721 673	-2 549 825
Årets resultat		-133 471	-145 309
		<u>-2 855 144</u>	<u>-2 695 134</u>
Summa eget kapital		<u>23 176 013</u>	<u>21 614 484</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 478 000	5 502 000
		<u>5 478 000</u>	<u>5 502 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		63 186	43 130
Skatteskulder		137 639	132 063
Övriga skulder		158	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	178 413	181 973
		<u>379 396</u>	<u>357 166</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 033 409</u>	<u>27 473 650</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		6 950 000	6 950 000
Summa		<u>6 950 000</u>	<u>6 950 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	År	% per år
-Byggnad	23 543 250	2001	0,5%
-Lokalombyggnad	600 913	2008	10%
-Fönsterbyten och trapphus	1 891 317	2006	3,33%
-Dator, Tv	13 745	2008	33%
-Inventarier	26 553	2008	33%
-Tryckstegringspump, Expansionskärl	104 200	2008	10%
-Elinstallation	102 670	2009	10%
-Entrépartier	81 071	2011	5%
Summa	26 363 719		

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamhet som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011-12-31	2010-12-31
Årsavgifter	933 058	921 816
Hyror	337 656	352 746
Övriga intäkter	12 420	18 758
Summa	1 283 134	1 293 320

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	50 811	113 885
Reparationer	69 139	46 325
El	38 061	47 584
Uppvärmning	273 384	298 899
Vatten	43 252	45 383
Sophämtning	28 914	41 209
Försäkringspremier	27 670	27 670
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	69 332	68 307
Tomträttsavgäld	109 900	109 900
Övriga fastighetskostnader	5 098	4 845
Kabel TV	10 582	10 347
IT	27 503	-
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Sociala avgifter	17 909	17 112
Revisionsarvoden	1 000	-
Förvaltningsarvode	66 376	65 756
Övr externa tjänster	10 881	8 396
Övriga driftskostnader	3 664	4 115
Summa	908 476	964 733

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	39 602	524
Ränteintäkter skattefria	418	-
Summa	40 020	524

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	191 142	90 999
Summa	191 142	90 999

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 543 250	23 543 250
-Ombyggnad	2 492 230	2 492 230
-Anskaffat under året	81 071	-
	<u>26 116 551</u>	<u>26 035 480</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 558 713	-1 317 925
-Årets avskrivning enligt plan	-244 842	-240 788
	<u>-1 803 555</u>	<u>-1 558 713</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 312 996	24 476 767
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 681 000	13 681 000
Mark	18 914 000	18 914 000
	<u>32 595 000</u>	<u>32 595 000</u>
Bostäder	31 000 000	31 000 000
Lokaler	1 595 000	1 595 000
	<u>32 595 000</u>	<u>32 595 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	247 168	247 168
	<u>247 168</u>	<u>247 168</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-92 092	-57 705
-Årets avskrivning enligt plan	-20 687	-34 387
	<u>-112 779</u>	<u>-92 092</u>
Redovisat värde vid årets slut	134 389	155 076

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Juseco	-	15 750
Fastighetsförsäkring	22 235	27 670
Tomträttsavgäld	27 475	27 475
ComHem	2 710	2 507
	<u>52 420</u>	<u>73 402</u>

Not 8 Kassa och bank

Bank	-	1 821 565
SEB	1 313 695	-
Handelsbanken	915 386	-
Collector	859 219	-
Marginalen bank	862 918	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	513 123	882 546
	<u>4 464 341</u>	<u>2 704 111</u>

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	19 243 920	4 248 730	816 968	-2 549 825	-145 309	21 614 483
Disposition enligt stämmobeslut			26 539	-171 848	145 309	
Förändring under året	514 800	1 180 200				
Årets resultat					-133 471	-133 471
Belopp vid årets utgång	19 758 720	5 428 930	843 507	-2 721 673	-133 471	
			26 031 157		-2 855 144	23 176 013

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Amortering</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
SEB	2012-01-28	3,04%	1 794 000	-24 000	1 818 000
SEB	Rörligt	3,04%	1 842 000		1 842 000
SEB	2014-12-28	4,28%	1 842 000		1 842 000
			5 478 000	-24 000	5 502 000
Kort del av lång skuld			-24 000		
			5 454 000		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	91 067	79 921
Räntor	8 942	4 707
Städning	-	2 563
Grovsophämtning	66	256
El	2 990	5 456
Revisionsarvode	2 000	3 000
Reparationer	13 370	5 145
Fjärrvärme	30 503	41 765
Tomträttsavgäld, kv 2 2007	27 475	27 475
Vatten	2 000	1 872
Fastighetsskötsel	-	9 813
	178 413	181 973

Underskrifter

Stockholm 2012-



Henrik Hjorth



Frida Knapp



Fredric Mellberg



Johan Lind

Min revisionsberättelse har lämnats 2012- 04-19



Johan Westlund
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Rensnålen 3. Orgnr. 769606-5445

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Rensnålen 3 för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad tillförsäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011.

Stockholm april 2012



Johan Westlund