

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Rörstrand 29 - 37**

769603-3369

Räkenskapsåret

2011

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rörstrand 29 - 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2008-05-26.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Leran 8, 9 och 12 bebyggdes 1927-29 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2000-06-02 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 110 lägenheter och 15 lokaler, varav 4 lägenheter och 15 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 31 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kokvrå

2 st 1 rum och kök

58 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 8 074 kvm    Total lokalyta: 2 300 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-19 bestått av:

Ordinarie

Eva Mariano  
Karin Dufwa  
Karin Engberg  
Leif Ryd  
Henrik Danckwardt

Ordf.

Suppleanter

Richard Cloughton 

### Revisorer

Ordinarie	Jonas Olsson Lennart Eliasson	Stromson Revisionsbyrå KB (förtroendevald)
-----------	----------------------------------	---

Suppleant Christer Kaliff

### Valberedning

Gunilla Ambjörnsson Sammankallande  
Ylva Löf  
Erik Centerwall

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 151 (147) medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.


Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Fajansens Bygg AB och Klara Städservice anlitas för städningen av allmänna utrymmen.

Ny byggkonsult för rivning av väggar i lägenheter; Vilgot Gutavsson Byggkonsult AB (obligatorisk kontakt vid ombyggnad). Tel 08-217170, 070-6838160.

Som samordnare för samtliga i fastigheten av underhålls-, renoverings- och skadefrågor samt information, är Stefan Mether (boende i 33A) anställd. Arbetet innefattar bla att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering till och medverka på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för de boende, uppdatera hemsidan, informera boende, administrera medlemsansökningar inkl mäklarkontakter, underhålla fastighetsregistret, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Han har för detta arbete uppburit 21 000 kr/månad exkl sociala avgifter.

Solweig Björkman (boende i 31) har under året varit kontaktperson och ansvarat för tvättstugan. Hon har också ansvarat för fördelningen av vinds- och källarförråd till lägenheterna samt för uthyrningen av garageplatser och administrationen av hyreskontrakt mm kring detta.

Bo Jansson (boende i 37) har ansvarat för föreningens uthyrning av lokaler med tillhörande förhandlingar och upprättande av hyreskontrakt. 



Stephano Mariano (boende i 31) har hand om ronderingen.

Solweig Björkman, Bo Jansson och Stephano Mariano har arvoderats med 3000 kr/månad.

### **Fastighetens tekniska status**

Sedan huset köptes av Skandia år 2000 har följande större renoveringar genomförts:

- Renovering av fasader och ytterfönster
- Omläggning av två gårdar
- Omläggning av tak
- Successivt byte av rörstammar i samband med badrumsrenoveringar
- Byte av elstammar
- Balkonger mot innergården (fönstren sparade)
- Reparation av en del av fasaden mot innergården
- Ny dörröppnare mot innergården
- Stadsnät för internet har installerats i fastigheten. Stockholms Kommun står för kostnaden.
- Ny uppvärmning av stuprör
- Reparation av tätskikt på Kungsbalkongerna
- Stenramp för barnvagnar i 31:ans uppgång
- Nytt expansionskärl i källaren för fjärrvärme
- Utrymningsvägar och utrymningsdörrar i nedre garaget

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är själva skyldiga enligt föreningens stadgar, att inneha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

### **Ekonomi**

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 732 kvm lokalytor.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet. 

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkongprojektet på Skomakaregården är genomfört och avslutat. Genomförandet drog ut på tiden på ett icke-planerat sätt till stor del beroende på sjukdom hos entreprenören och en del efter-/avslutningsarbete slutfördes inte förrän under innevarande vår. Totalt inkluderar projektet 24 balkonger, av 25 möjliga, samt 3 s.k. franska fönster av 8 möjliga. Projektet, som initierades för nästan 10 år sedan, har utfallit till stor belåtenhet och blivit estetiskt tilltalande.

Som tidigare meddelats så innebär projektet att föreningen tar på sig ansvaret för ett yttre underhåll av balkongerna. Föreningen hålles emellertid skadelös genom att månadsavgiften, enl. tidigare beslut, påförs en balkongavgift på 2% av basbeloppet per år för de lägenheter som bygger balkong/franskt fönster

### Kommentarer till bokslutet

Föreningens ekonomi är fortsatt god. År 2011 började med kall väderlek och mycket snö vilket kompenseras med ett ovanligt mildt avslut på året. Totalt resulterade det i en resultatförbättring mellan år 11 och 10, framför allt pga lägre värmekostnader och diverse andra lägre underhållskostnader. Föreningen har under året amorterat ner de långa skulderna med ytterligare 1 miljon kronor, vilket ger en mycket låg skuldsättningsgrad relativt balansomslutningen.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Kkr)	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	6 462	6 136	6 121	6 417	6 758
Resultat efter finansiella poster	934	15	1 044	1 138	1 153
Reservering yttre reparationsfond	535	535	433	1 000	1 500
Saldo yttre reparationsfond	10 617	10 081	9 648	8 648	7 648
Belåningsgrad (%)	8	8	15	16	19
Kassalikviditet (%)	394	164	203	142	149
Årsavgift bostäder kronor/kvm	370	370	370	368	463
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	1	2	5	4



### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	963 676
årets vinst	934 536
	<b>1 898 212</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	535 377
i ny räkning överföres	1 362 835
	<b>1 898 212</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	6 462 824	6 135 639
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-776 446	-1 170 332
Driftkostnader	3	-2 930 060	-3 045 592
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-737 874	-895 030
Avskrivningar	5	-728 645	-722 980
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 289 798</b>	<b>301 704</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	42 646	6 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-397 908	-293 143
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>934 536</b>	<b>14 614</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>934 536</b>	<b>14 614</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>934 536</b>	<b>14 614</b>



## Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	8	88 079 857	88 689 723
Mark		50 379 322	50 379 322
Pågående om- och tillbyggnader		0	7 950
Maskiner och inventarier		10 974	16 462
		<b>138 470 153</b>	<b>139 093 457</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>138 470 153</b>	<b>139 093 457</b>

#### Omsättningstillgångar

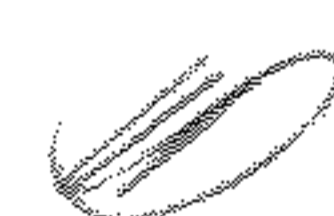
Hyses- och avgiftsfordringar		250	80 583
Övriga fordringar	9	213 640	213 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	92 066	89 182
		<b>305 956</b>	<b>383 630</b>

##### *Kassa och bank*

Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 692 030	3 645 149
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 997 986</b>	<b>4 028 779</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

141 468 139 143 122 236





## Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

96 767 712

96 767 712

Upplåtelseavgifter

17 198 428

17 198 428

Yttre reparationsfond

10 617 256

10 081 879

**124 583 396**

**124 048 019**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

963 676

1 484 440

Årets resultat

934 536

14 614

**1 898 213**

**1 499 053**

#### **Summa eget kapital**

**126 481 609**

**125 547 073**

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

12

14 225 000

15 125 000

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

0

100 000

Leverantörsskulder

13 654

1 201 658

Övriga skulder

13

151 593

833 122

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

596 283

315 383

#### **Summa kortfristiga skulder**

**761 530**

**2 450 163**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**141 468 139**

**143 122 236**

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

43 500 000

43 500 000

**43 500 000**

**43 500 000**

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider/belopp tillämpas:

Byggnader	100 000 kr
Gård och tak	50 år
Investeringar	20 år
Investeringar	40 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not. 



1  
6

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	340 092	332 544
Hysesintäkter lokaler	2 434 112	2 587 826
Hysesintäkter garage	523 980	521 906
Fastighetsskatt	140 592	121 552
Årsavgifter bostäder	2 860 428	2 830 410
Rabatter ./.	-10 548	-170 137
Kabel-TV / Internet	149 920	160 805
Hysesbortfall ./.	-22 300	-279 735
Ersättningar och intäkter	46 548	8 944
Fakturerade kostnader	0	21 524
	<b>6 462 824</b>	<b>6 135 639</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	442 276	1 055 619
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	334 170	114 712
	<b>776 446</b>	<b>1 170 331</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	186 280	177 671
Obligatorisk ventilationskontroll	0	24 724
Yttre skötsel/snöröjning	117 445	64 677
Fastighetsel	193 368	189 305
Uppvärmning	1 275 783	1 340 340
Vatten	138 037	138 243
Sophämtning	161 623	204 455
Fastighetsförsäkring	67 122	63 327
Självrisk/reparation försäkringsskador	209 462	309 142
Kabel-TV och internet	215 684	162 181
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	356 508	353 783
Övriga driftkostnader	8 748	17 743
	<b>2 930 060</b>	<b>3 045 591</b>



W



#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	88 863	170 813
Hyses- och kundförluster	-200	58 154
Revisionsarvode	21 695	20 353
Löner	360 000	360 000
Sociala avgifter	101 800	101 800
Förvaltningsarvode	133 644	131 864
Övriga externa tjänster	32 073	52 047
	<b>737 875</b>	<b>895 031</b>

#### Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	100 000	100 000
Om/tillbyggnad	623 157	617 492
Inventarier	5 488	5 488
	<b>728 645</b>	<b>722 980</b>

#### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	40 147	5 922
Överskatteränta ej skattepliktig	2 499	131
	<b>42 646</b>	<b>6 053</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	427 390	292 663
Övriga skuldrelaterade poster	0	480
Återbet omprövning inkomstskatt	-29 482	0
	<b>397 908</b>	<b>293 143</b>



### Not 8 Byggnader


	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	93 751 405	93 210 939
Nyanskaffningar	113 291	540 466
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 864 696</b>	<b>93 751 405</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 061 682	-4 344 190
Årets avskrivningar enligt plan	-723 157	-717 492
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 784 839</b>	<b>-5 061 682</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 079 857</b>	<b>88 689 723</b>
Taxeringsvärden byggnader	79 200 000	79 200 000
Taxeringsvärden mark	99 259 000	99 259 000
	<b>178 459 000</b>	<b>178 459 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattefordran	209 365	212 090
Avräkning skattekonto	4 275	1 776
	<b>213 640</b>	<b>213 866</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	29 070	26 424
Förutbetald kabel-tv	54 403	53 553
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	8 593	9 204
	<b>92 066</b>	<b>89 181</b>



**Not 11 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Övr bundet eget kapital</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	96 767 712	17 198 428	10 081 879	1 484 439	14 614
Disposition av föregående års resultat:			535 377	-520 763	-14 614
Årets resultat					934 536
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>96 767 712</b>	<b>17 198 428</b>	<b>10 617 256</b>	<b>963 676</b>	<b>934 536</b>

**Not 12 Fastighetslån**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
SEB Bolån AB - 2,00 % - 2011-04-28		225 000
SEB Bolån AB - 3,17 % - 2012-08-28	6 725 000	7 500 000
SEB Bolån AB - 3,17 % - 2012-08-28	7 500 000	7 500 000
Avgår kortfristig del ./.	0	-100 000
	<b>14 225 000</b>	<b>15 125 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

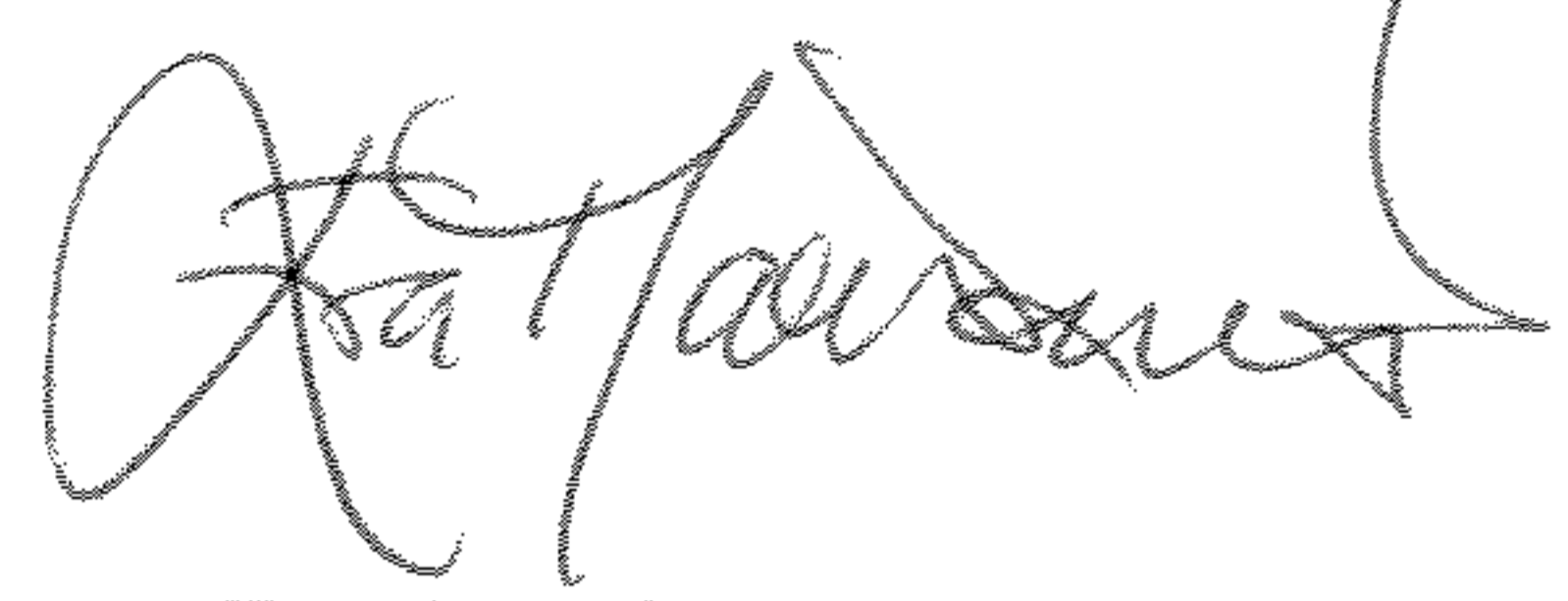
	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Källskatter	27 000	27 000
Övriga skulder	124 593	806 122
	<b>151 593</b>	<b>833 122</b>



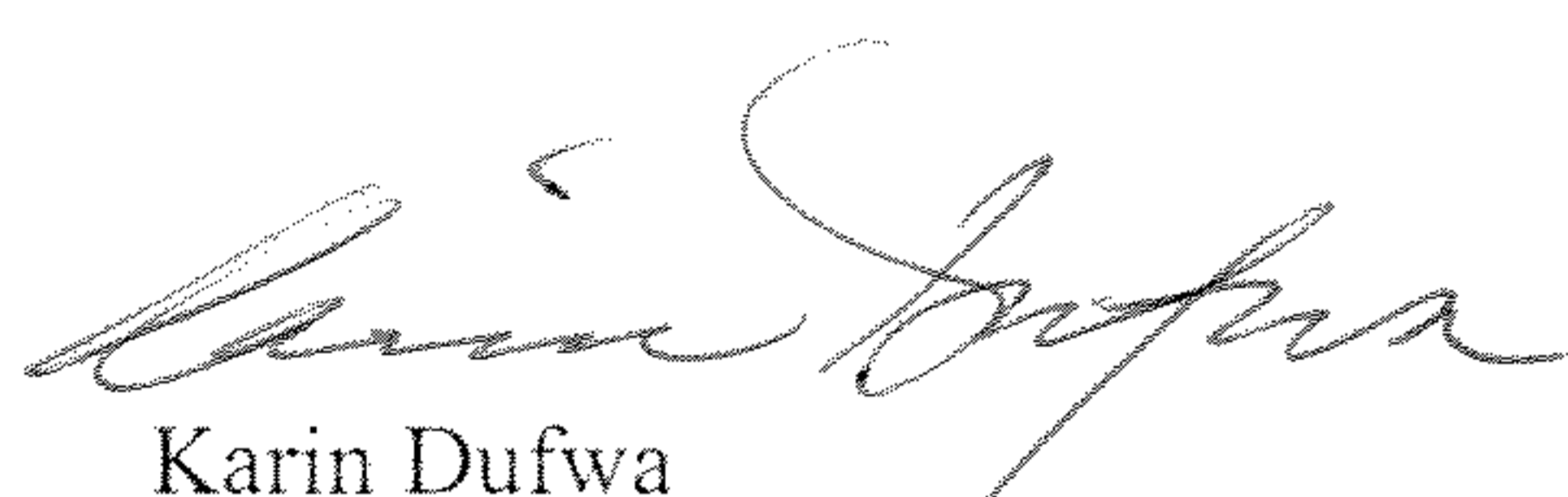
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 450	25 450
Uppl räntekostnader externt	2 505	1 648
Förskottsbetalda hyror/avg	276 528	174 543
Upplupna VA avgifter	10 018	10 730
Upplupna uppvärmningskostnader	151 012	0
Upplupna elavgifter	46 084	13 164
Upplupna renhållningsavgifter	8 092	458
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 593	69 390
Beräknat arvode för revision	21 000	20 000
	<b>596 282</b>	<b>315 383</b>

Stockholm 10/5-12



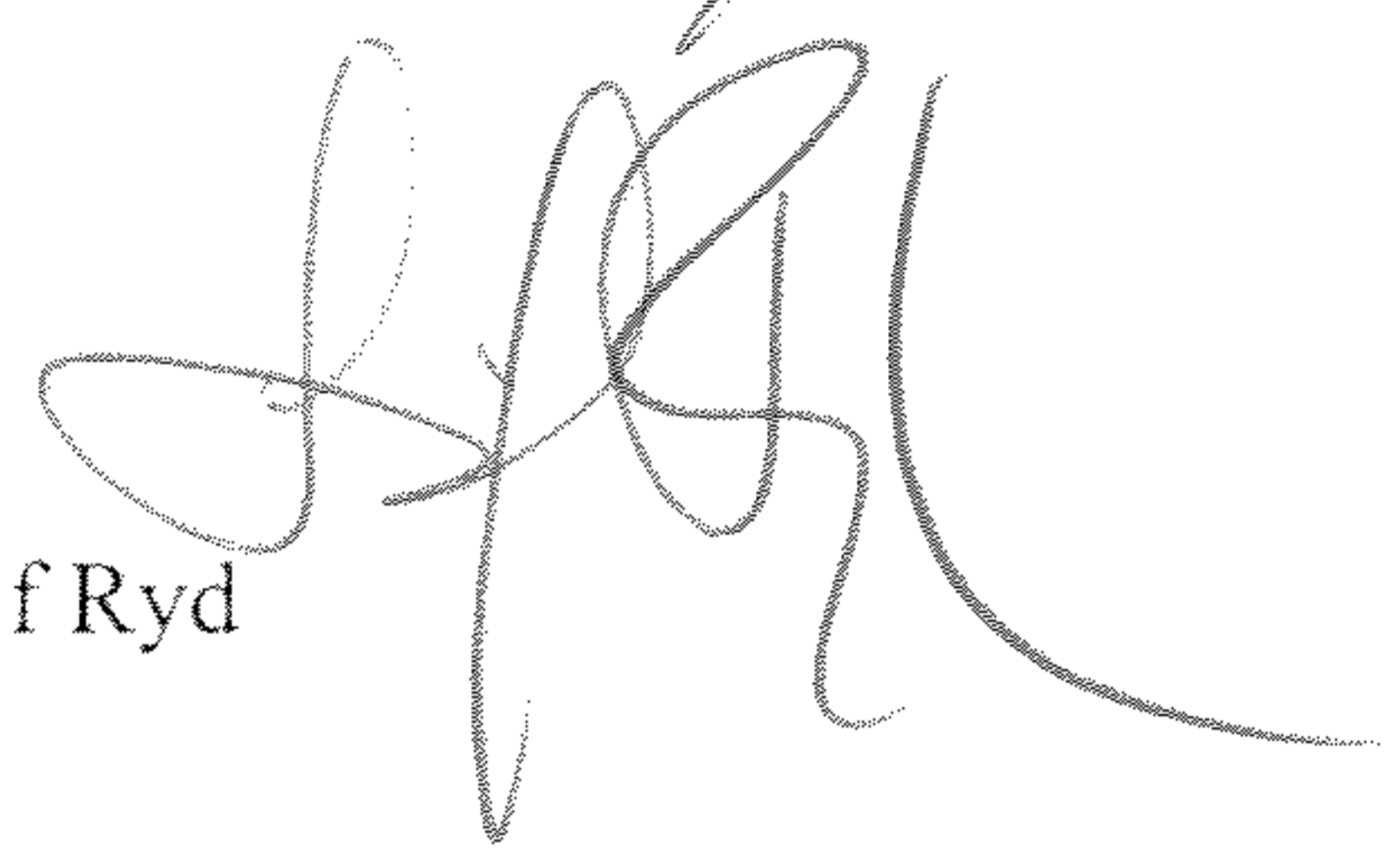
Eva Mariano



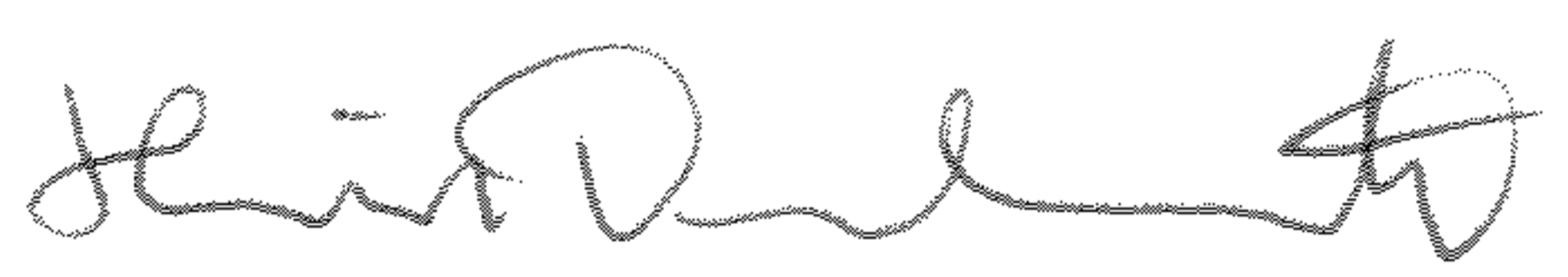
Karin Dufwa



Karin Engberg

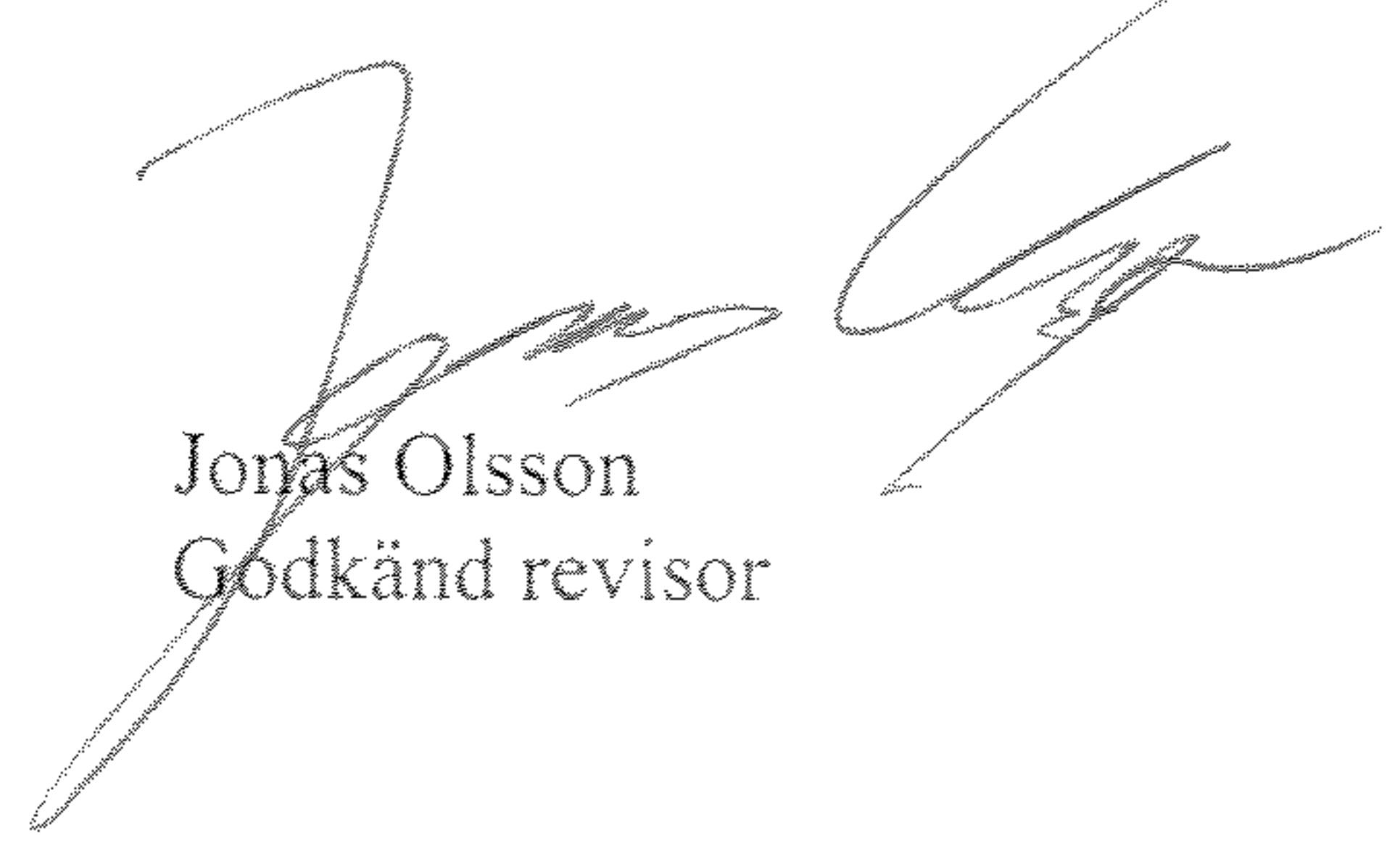


Leif Ryd




Henrik Danckwardt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-12.



Jonas Olsson  
Godkänd revisor



Lennart Eliasson  
Revisor