

Årsredovisning
för
Brf Norr Mälarstrand 100

716421-8740

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Norr Mälarstrand 100 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 bostäder och lokaler åt medlemmarnas till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1998-11-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, System 5, bebyggdes 1939-40 och är belägen i Stockholms kommun. Fastigheten innehåller 57 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 13 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

23 st	1 rum och kök		
18 st	2 rum och kök		
8 st	3 rum och kök		
8 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 319 kvm	Total lokalyta: 385 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.	Uppsägningstid
Kontor	194,0	2013-09-30	9 mån
Kontor	191,0	2014-12-31	9 mån

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-09 bestått av:

Ordinarie	Charles Puskaric	Ordf.
	Leif Heinstedt	
	Katarina Fabian	
	Rickard Olseke	
	Malin Henning	
Suppleanter	Monica Ostelius	

Fram till föreningsstämman var Lars Blom ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Marie Sennermalm
Suppleant	Lena Wilsby

Valberedning

Thomas Ehlin
Mats Thelin
Annika Norström
Elisabeth Blom

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en löpande underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Stambyte, byte av el.stigar, byte av hiss, renovering av källarplan och tvättstuga genomfördes åren 1999-2001. Ommålning av yttertak samt entré och trapphus och dörrfoder, målning balkongdörrar, utökning p-platser, komplettering med ytterligare en tvättmaskin samt iordningsställande av ny trädgårdsmur och rabatt inkl. växter har genomfördes åren 2007-2009. År 2010 installerades fiberkablage (4G) i fastigheten med kablagedragning in till resp. lägenhet.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3st andrahandsuthyrningar. 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 bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 78 (78) 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. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och städning av Pousette Städsservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If.

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.

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 385 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1952.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

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 föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 74 214 kronor d.v.s. 1 302 kronor per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 122 404 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 212 972 kronor som kommer att belasta den yttre reparationsfonden enligt styrelsens förslag. Under verksamhetsåret 2011 installerades nytt värmesystem och genomfördes spolrensning av köksstammar i fastigheten.

Föreningen har tecknat ett tre årigt lokalhyreskontrakt med Academic Resource AB i renoverade lokaler i bottenvåning och källare. Academic hyr dessa lokaler utöver tidigare hyrda lokaler.

Föreningen har under 2011 träffat överenskommelse med annan bank ang in- resp. utlåning samt därvid amorterat drygt 2,3 mkr. Samtliga fastighetslån har sedan början av 2012 bunden ränta med olika långa bindningstider.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har i början av år 2012 träffat avtal med Birkagårdens Fastighets AB om teknisk service och skötsel av föreningens byggnad.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 12-01-01 uppgår till 697 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren 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.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 948 151	2 933 504	3 034 415	3 007 578	3 000 740
Resultat före reservering	32 945	626 345	585 849	219 887	316 048
Reservering yttre reparationsfond	0	227 394	196 221	196 221	196 221
Ianspråkstagande yttre fond	0	0	-201 426	-204 172	0
Saldo yttre reparationsfond	3 192 547	3 192 547	2 965 153	2 970 358	2 978 309
Lån per kvm yta	6 749	7 407	7 459	7 525	7 585
Kassalikviditet (%)	1 027	789	405	214	234
Värdepapper	0	918 092	918 092	918 092	918 092
Årsavgift bostäder kronor/kvm	697	697	697	697	697

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 666 818
årets vinst	32 945
	-2 633 873

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	227 394
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	-212 972
i ny räkning överföres	-2 648 295
	-2 633 873

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	2 948 151	2 933 504
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-379 666	-121 426
Driftskostnader	3	-1 235 181	-1 170 277
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-200 995	-192 278
Avskrivningar	5	-358 954	-356 538
Resultat före finansiella poster		773 354	1 092 984
 Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		172 105	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	51 335	51 219
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-918 585	-517 859
Resultat efter finansiella poster		78 209	626 345
 Resultat före skatt		78 209	626 345
 Statlig skatt		-45 264	0
 Årets resultat		32 945	626 345

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	44 058 825	44 409 218
Mark	9	18 416 700	18 416 700
Markanläggningar	10	0	8 561
		62 475 525	62 834 479
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	918 092
Summa anläggningstillgångar		62 475 525	63 752 571
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1
Kundfordringar		1 070	0
Övriga fordringar / Skattekontot		11 666	1 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 048	22 893
		38 784	24 343
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 598 348	4 481 794
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		533 082	999 137
		4 131 430	5 480 931
Summa omsättningstillgångar		4 170 214	5 505 274
SUMMA TILLGÅNGAR		66 645 739	69 257 845

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 864 089	35 864 089
Upplåtelseavgifter	13	4 817 020	4 817 020
Yttre reparationsfond		3 192 547	3 192 547
		43 873 656	43 873 656
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 666 818	-3 293 163
Årets resultat		32 945	626 345
		-2 633 873	-2 666 818
Summa eget kapital		41 239 783	41 206 838
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	25 000 000	27 353 538
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		0	82 800
Leverantörsskulder		8 829	107 132
Skatteskulder		55 467	10 751
Övriga skulder		0	13 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	341 660	483 690
Summa kortfristiga skulder		405 956	697 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 645 739	69 257 845
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		28 280 000	28 280 000
		28 280 000	28 280 000
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.

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år/progressiv plan
Om- och tillbyggnader	50 år/46 år/20 år/rak plan
Markanläggning	10 år/rak plan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

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 värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Från och med i år reserveras/ianspråkats yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	111 479	125 400
Hysesintäkter lokaler	527 408	509 855
Hysesintäkter p-platser	93 320	93 320
Hysesintäkter övriga objekt	9 400	7 200
Fastighetsskatt	47 684	47 037
Årsavgifter bostäder	2 253 252	2 232 844
Rabatter ./ (halverad avgift i januari)	-93 876	-92 600
Kabel-TV / Internet	684	912
Hysesbortfall ./	-1 200	-2 400
Ersättningar och intäkter	0	8
Fakturerade kostnader	0	11 928
	2 948 151	2 933 504

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	166 694	121 426
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	212 972	0
	379 666	121 426

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Städning entreprenad	70 361	75 475
Sotning	0	15 947
Obligatorisk ventilationskontroll	0	25 699
Besiktning hiss	1 114	1 082
Serviceavtal	3 567	0
Yttre skötsel/snöröjning	86 032	97 681
Fastighetsel	51 721	46 964
Uppvärmning	546 645	580 160
Vatten	42 502	39 978
Sophämtning	73 687	68 762
Fastighetsförsäkring	51 527	48 247
Självrisk/reparation försäkringsskador	141 342	0
Kabel-TV	42 844	42 592
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	122 194	120 767
Övriga driftkostnader	1 645	6 923
	1 235 181	1 170 277

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	18 584	34 597
Styrelsearvoden	75 000	42 500
Revisionsarvode	7 502	7 268
Bilersättningar	0	59
Lagstadgade sociala avgifter	17 861	7 147
Förvaltningsarvode	70 252	69 322
Övriga externa tjänster	11 796	31 385
	200 995	192 278

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad enl progressiv plan år 12/80	46 400	43 981
Om/tillbyggnad enl plan	303 993	303 993
Markanläggningar år 10/10	8 561	8 564
	358 954	356 538

Om/tillbyggnad ingår Stambyte år 11/50, Tillägg Stambyte år 7/46, Hiss- och Tak renovering år 10/20.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	39 846	34 302
Överskatteränta ej skattepliktig	14	42
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktigt	11 475	16 875
	51 335	51 219

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	918 585	515 934
Övriga skuldrelaterade kostnader	0	1 925
	918 585	517 859

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 461 330	33 461 330
Om/tillbyggnad	14 076 707	14 076 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 538 037	47 538 037
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 128 819	-2 780 845
Årets avskrivningar enligt plan	-350 393	-347 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 479 212	-3 128 819
Utgående redovisat värde	44 058 825	44 409 218
Taxeringsvärden byggnader	30 830 000	30 830 000
Taxeringsvärden mark	44 968 000	44 968 000
	75 798 000	75 798 000

I utgående redovisat värde ingår Byggnad med kr 33 039 436 (33 085 836), Stamrenovering med kr 8 157 240 (8 366 400), Tillägg Stambyte med kr 2 493 053 (2 556 977), Hiss/Takrenovering med kr 369 096 (400 005).

Not 9 Mark

Fördelat enligt 1999-års taxeringsvärde 35,5%.

Not 10 Markanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärde p-platser	85 637	85 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 637	85 637
Ingående avskrivningar	-77 076	-68 512
Årets avskrivningar	-8 561	-8 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 637	-77 076
Utgående redovisat värde	0	8 561

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	13 108	12 203
Förutbetald kabel-tv	11 192	10 690
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	1 748	0
	26 048	22 893

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 864 089	4 817 020	3 192 547	-3 293 163	626 345
Disposition av föregående års resultat:				626 345	-626 345
Årets resultat					32 945
Belopp vid årets utgång	35 864 089	4 817 020	3 192 547	-2 666 818	32 945

Not 13 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 404,103,804, 805 och 704 har tidigare ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 838 928, 616 025, 709 403, 1 115 334 och 1 664 693.

Avgår kronor 127 363 avseende erlagt mäklrarvode för upplåtna bostadsrätter.

Not 14 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - löst och bytt bank 2011-03-31	0	9 625 000
Nordea - löst och bytt bank 2011-03-31	0	4 173 000
Nordea - löst och bytt bank 2011-03-31	0	4 625 000
Nordea - löst och bytt bank 2011-03-31	0	2 013 338
Nordea - löst och bytt bank 2011-03-31	0	7 000 000
Stadshypotek - 4,58% - 2016-06-30	5 000 000	0
Stadshypotek - 4,06% - 2014-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek - rörligt	15 000 000	0
Avgår kortfristig del ./.	0	-82 800
	25 000 000	27 353 538

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	75 000	50 000
Upplupna sociala avgifter	24 193	17 594
Upplupna räntekostnader	0	62 883
Förskottsbetalda hyror/avgifter	153 982	227 779
Upplupna uppvärmningskostnader	66 142	87 986
Upplupna elavgifter	4 317	3 956
Upplupna renhållningsavgifter	911	1 293
Upplupna reparationer o underhåll	7 734	3 544
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 996	17 387
Beräknat arvode för revision	7 385	11 268
	341 660	483 690

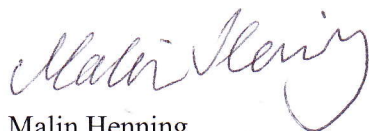
Stockholm 2012-03-21



Charles Puskaric



Rickard Olseke



Malin Henning



Katarina Fabian



Leif Heinstdt

Min revisionsberättelse har lämnats . 2012-04-11



Marie Sennermalm
Revisor