

Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29
Org. Nr 769609-7489

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29

Org. Nr 769609-7489

Räkenskapsåret
2011-01-01 – 2011-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BV:

BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29, Bildhuggarvägen 25-29, Johanneshov, organisationsnummer 769609-7489 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-06-27 hos Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerades 2004-08-18.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemmar:

Föreningen har per 2011-12-31 totalt 39 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Per-Ola Cullin

Rickard Kannius

Siamak Khodayari

Ronny Sundquist (avflyttad i januari 2012)

Sara Wallhed Finn

Suppleant:

Annika Ingrid Rydqvist (ordinarie Ledamot fr.o.m. januari 2012)

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2011.

Styrelsen har under årets avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871, sedan 1 januari 2012.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, representeras av godkänd revisor Niklas Jonsson.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har 8 st lägenheter överlåtits och 1 st lägenhet upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Konstgjutaren 1 i Johanneshov. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar och markplan. Markareal för tomten uppgår till 2 168 kvadratmeter. Fastigheten består av 32 st bostadslägenheter varav en av lägenheterna är upplåttna med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 652 kvadratmeter. Fastigheten bebyggdes 1945.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till gasnätet. Ventilation är självdrag.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa, Stockholm.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2011-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 10 877 024 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 20 800 000 kronor enligt den ekonomiska planen fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	11 800 000	9 000 000	20 800 000

Fastighetens tekniska status:

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nedanstående åtgärder har genomförts i enlighet med tidigare underhållsplan.

Åtgärd:	År	Kommentar
Radonmätning, OVK, montering brandvarnare	2011	
Tak, fasad, fönster, balkonger samt entrépartier. Inklädnad av kabelstigare.	2010	Underhåll enligt plan
Rörstambyte	2005-2006	Byte av diverse vattenventiler i källaren ej genomförda
Elstambyte	2005-2006	Täckning av kabelstegar i trapphusen ej avklarade
Tvättstuga	2005	Nybyggnation

Väsentliga händelser under året:

Styrelsen har under året aktivt arbetat med att sänka föreningens kostnader och förbättra kvalitén på de förvaltartjänster som köps in externt. Föreningen har därvid

- bytt ekonomisk förvaltare till BoVera Konsult AB, varvid kassan har flyttats från klientmedelskonto till räntebärande konto,
- bytt teknisk förvaltare (jour) till ABC Fastighetstjänst,
- tecknat ett tvåårigt avtal med Fortum Värme, och
- omförhandlat städavtalet
- genomfört radonmätning, OVK samt monterat brandvarnare i gemensamma utrymmen.

En hyresrätt tillhörande föreningen har sålts. Vinsten har använts för att amortera av lån.

Årsavgifterna har höjts med 8 procent fr.o.m. den 1 januari 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång:

Föreningen har lagt om samtliga lån från slutet av januari 2012, och därvid bytt bank till SBAB.

Styrelsen har tagit fram och röstat igenom en policy för andrahandsuthyrning, som bedöms mer förmånlig än Hyresnämndens praxis.

Föreningen har beslutat att garaget ska upphöra att vara gemensamt utrymme. Garaget kommer fr.o.m. den 14 maj 2012 att hyras ut till medlem för 1 000 kr/mån.

Föreningen har beslutat att upplåta extra förrådsutrymme i källaren till intresserade medlemmar.

Några kommentarer om föreningens ekonomiska status:

Den ansamlade förlusten uppgår till drygt 4,5 miljoner kronor. Den stora anledningen till detta är att föreningen år 2010 har genomfört underhållsåtgärder avseende fasad, fönster, balkonger, tak och entrépartier. Dessa åtgärder blev avsevärt dyrare än beräknat. Kostnaderna för – i vart fall en del – av dessa arbeten borde redovisningstekniskt ha aktiverats, men kom istället att belasta resultatet för år 2010 (-2 580 000).

Föreningen är nu i ett läge där alla större renoveringsåtgärder är genomförda och årsbudgeten i balans. Några nya avgiftshöjningar är inte planerade.

Nyckeltal:

	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsyta	800	728	648*	664
Lån/kvm bostadsyta	6 584	6 999	7 017*	7 439
Genomsnittlig skuldränta %	3,21	3,17	2,94	4,53
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	52,29	55,59	72,17	72,01
Fastighetens belåningsgrad %	35,86	39,62	36,5	38,74

*Då en lokal byggdes om till lägenhet under år 2009, vilket ledde till att boytan ökade, avviker dessa nyckeltal relativt mycket från föregående år.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-4 614 394 kronor
Årets resultat	31 501 kronor
Summa	-4 583 193 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering till yttre fond	-62 400 kronor
Att balansera i ny räkning	-4 645 593 kronor

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING

2011-01-01 – 2011-12-31 2010-01-01 – 2010-12-31

	Not		
Intäkter			
Hyror		109 541	152 388
Årsavgifter		1 151 278	1 108 707
Övriga intäkter		7 861	20 149
SUMMA INTÄKTER		1 268 680	1 281 244
Kostnader			
Underhåll		-13 260	-2 602 657
Driftskostnader	2	-484 882	-511 420
Fastighetsskatt	3	-41 664	-40 864
Fastighetsförsäkringar		-29 199	-19 769
Personalkostnader		-57 562	-51 899
Avskrivningar		-256 974	-256 974
Summa Rörelsens kostnader		-883 541	-3 483 583
RÖRELSERESULTAT		385 139	-2 202 339
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		10 393	904
Räntekostnader och liknande poster		-364 331	-378 574
Summa Finansiella Poster		-353 938	-377 670
ÅRETS RESULTAT		31 201	-2 580 009

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		12 793 454	12 859 740
Fastighetsförbättringar		6 458 086	6 638 816
Mark		10 235 000	10 235 000
Markanläggning		160 977	170 935
Summa Anläggningstillgångar	4	29 647 517	29 904 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 600
Skattefordringar	3	120 487	91 802
Övriga kortfristiga fordringar		9 375	20 865
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	8 281	34 574
Avräkningskonto UBC	6	526 428	456 419
Summa Kortfristiga fordringar		664 571	609 260
Kassa, Bank och Plusgiro	6	26 202	-1 300 518
Summa Omsättningstillgångar		690 773	-691 258
Summa Tillgångar		30 338 290	29 213 233

BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

Eget kapital och Skulder

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Insatser		19 284 250	18 721 750
Upplåtelseavgifter		4 503 550	3 116 050
Fond för yttre underhåll		62 400	297 444
Summa Bundet eget kapital		23 850 200	22 135 244

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 614 394	-2 269 429
Årets resultat		31 201	-2 580 009
Summa fritt eget kapital		-4 583 193	-4 849 438

Summa Eget Kapital	7	19 267 007	17 285 806
---------------------------	----------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder kreditinstitut	8	10 877 024	11 532 977
------------------------	---	------------	------------

Summa Långfristiga Skulder		10 877 024	11 532 977
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		-	29 788
Depositioner		5 000	5 000
Leverantörsskulder		72 397	152 423
Övriga kortfristiga skulder		2 945	0
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	9	113 917	207 239

Summa Kortfristiga Skulder		194 259	394 450
-----------------------------------	--	----------------	----------------

Summa Eget kapital och Skulder		30 338 290	29 213 233
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar		12 400 000	12 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnader skrivs av efter en 200-årig avskrivningsplan, dvs. 0,5%. Fastighetsförbättringar skrivs av med 5%. Tvättstugan 10%. Port/Säkerhetsdörr 5%. Markanläggning 5% och Stambyte med 1,66%.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2011-01-01 – 2011-12-31	2010-01-01 – 2010-12-31
Elavgifter	33 307	56 288
Uppvärmning	207 476	262 220
Sotning	0	759
Sophantering/Renhållning	3 627	20 668
Vatten	30 182	40 373
Lokalvård/städ	19 496	31 096
Snöröjning	1 171	7 246
Förbrukningsinventarier	1 469	24 026
Förbrukningsmaterial	4 132	4 792
Kabel TV/bredband	8 059	7 881
Telefon och datakommunikation	3 556	8 292
Revisionsarvode	34 375	21 250
Möteskostnader/lokalhyra	580	700
Ekonomisk förvaltning	49 289	52 166
Fastighetsskötsel/Teknisk förvaltning	11 666	24 986
Bankkostnader	3 780	6 700
Övriga externa kostnader	72 717	4 310
Försäkringsersättning brand i tvättstuga 2010		-62 332
Summa Driftskostnader	484 882	511 420

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift:				
Hyreshus, bostäder	20 800 000	32	1 302 kr	41 664
Summa Fastighetsavgift	20 800 000			41 664
Skattekonto				-98 791
Bet. preliminärskatt				-63 360
Skattefordran per 31/12-2011				120 487

Not 4, Anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	13 257 252	13 257 252
Ingående avskrivningar byggnader	-397 512	-331 226
Årets avskrivningar byggnader	-66 286	-66 286
Fastighetsförbättringar	7 821 316	7 821 316
Ingående avskrivning fastighetsförbättringar	-1 182 500	-1 001 770
Årets avskrivning fastighets förbättringar	-180 730	-180 730
Markanläggning	199 167	182 741
Årets inköp markanläggning	0	16 426
Ingående avskrivning markanläggning	-28 232	-18 274
Årets avskrivning markanläggning	-9 958	-9 958
Mark	10 235 000	10 235 000
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	29 647 517	29 904 491
Taxeringsvärde:		
Byggnader	11 800 000	11 800 000
Mark	9 000 000	9 000 000
Totalt	20 800 000	20 800 000

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
ComHem, kabel-TV	2 064	1 910
UBC, ekonomisk förvaltning	0	14 266
Övrigt	6 217	6 217
TryggHansa, försäkring	0	12 181
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	8 281	34 574

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2011-12-31	2010-12-31
Kassa	2 801	0
Affärskonto	23 401	-1 300 518
Avräkningskonto UBC	526 428	456 419
Summa Kassa och Bank	552 630	-844 098

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 721 750	297 444	3 116 050	-2 269 429	-2 580 009
Årets insatser och upplåtelseavgifter	562 500		1 387 500		
Avsättning till yttre fond		62 400		-62 400	
Ianspråktagande yttre fond		-297 444		297 444	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-2 580 009	2 580 009
Årets resultat					31 201
Belopp vid årets utgång	19 284 250	62 400	4 503 550	-4 614 394	31 201

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2011-12-31 är 10 877 024 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Östgöta Enskilda Bank enligt nedanstående:

- Lån 1:** 677 024 är placerat hos Östgöta Enskilda Bank.
- Lån 2:** 3 500 000 är placerat hos Östgöta Enskilda Bank.
- Lån 3:** 5 100 000 är placerat hos Östgöta Enskilda Bank.
- Lån 4:** 1 600 000 är placerat hos Östgöta Enskilda Bank.

Not 9, Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	83 538	102 460
Sickla Låsteknik AB	0	17 590
Tvättstuga	0	2 861
El	0	6 852
Värme	0	36 456
Sopor	0	2 479
Snöröjning	0	1 565
Styrelsearvoden inkl. soc.avg.	5 376	3 799
Ränta	4 378	14 307
Revisionsarvode	20 625	20 625
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	113 917	208 994



Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29
Org. Nr 769609-7489

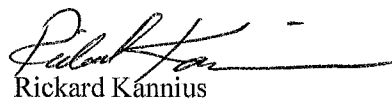
Underskrifter

Stockholm 2012-06-11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29



Per-Ola Cullin



Rickard Kännius



Siamak Khodayari




Sara Wallhed Finn



Annika Ingrid Rydqvist

Revisorspåteckning

Uo_{er} revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2012



Niklas Jonsson
Godkänd revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29,

org. nr 769609-7489

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29 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 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29 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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2012-06-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Niklas Jonsson
Godkänd revisor