

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelikanen 3	2000	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

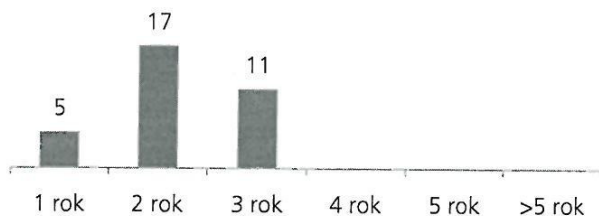
Fastigheterna bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är 2373 kvadratmeter, varav 2068 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 305 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gow

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Jamaica Market HB	53 kvm	2012-12-31
Kringelgården AB	38 kvm	2012-04-01
Chutney Bar & Matsalar AB	167 kvm	2014-09-30
Lovestore HB	12 kvm	2014-09-30
Reikimusic Studios HB	35 kvm	2012-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Styrelserum källare Bondeg.6

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Radonsug	2011
Nya balkonger	2008
Omläggning av tak	1999
Hissar installerades	1999
Ompnutsning av fasad	1999
Rörstambyte	1999
Elstambyte	1999
Nyinstallation hiss	1999

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Takskottning	WM-Tak
Trappstädning	Städpoolen
Sophämtning	Sita Sverige AB
Sopsug	Trafikkontoret avd avfall
Hyra mark sopsug trottoar	Stockholms Gatu och fastighetskontor
Hiss service	Otis AB
Fjärrvärme	AB Fortum värme
Elnät	Fortum Markets AB
Elförbrukning	Energibolaget i Sverige AB
Sotning	Peter Sotare AB
Vatten	Stockholm vatten AB
Tomträttsavtal	Stockholms markkontor
Entré mattor	Antarctic städ AB
Nödtelefoner hiss	Teliasonera Sverige AB
Tv nät service	Com Hem AB
Sandlåda för sandning	KPK entreprenad AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ywonne Elisabet Duberg Stark	Ledamot
Bengt Rejhed	Ledamot
Lars Peter Stark	Ledamot
Per Eric Anders Asplund	Ledamot
Jan Rune Ekström	Ledamot
Johan Olof Sundström	Suppleant
Lars Urban Sköld	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Peter Stark, Ywonne Elisabet Duberg Stark och Bengt Rejhed

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anita Deurell

Ordinarie Extern

Revaco Revision AB

Valberedning

Ingrid Blomkvist

Jonny Ström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Vi sa upp SBC teknisk förvaltning till detta räkenskapsår. Styrelsen är numera fastighets-förvaltare och Rune Ekström har uppdraget som fastighetsskötare.
- Under våren byggde vi ett cykelstall som start på en upprustning av gården.
- Föreningen sålde en bit råvind på Bondegatan 6 till medlem som påbörjade bygget av etagevåning.
- I Katarina Bangatas trapp hade färgen flagat i stora sjok under ett par års tid. Trappmålning påbörjades efter offertintagningar, utvald målare ansågs ha bästa förslaget samt låg bra till i pris. Hela trapphusets väggar kläddes med väv innan målning för att få målningsarbetet att bli hållbart över tid.
- Ny medlem har förlängt bygglov för balkong i syfte att bygga likadan balkong som tidigare byggda på Katarina Bangata. Föreningen har godkänt balkongbygget och kommer att stå som byggherre. Föreningen har inga kostnader för balkongbygget, samtliga kostnader betalas av medlemmen. Balkongen byggs högst upp Katarina Bangata in mot gården.
- Efter att vi installerat en radonsug i Bondegatans källare gjordes nya mätningar, tyvärr visade mätningarna att ingen effekt uppnåtts med de åtgärder föreningen gjort. Vid undersökning visade det sig att radonsugen var felställd och att lägenheten som har höga radonvärden hade felinställd ventilation, detta har nu åtgärdats.
- Lägenhetens rörgenomdragningar tätades också. Ny mätning görs nu mellan februari och april 2012.
- Fuktskadorna mellan Katarina Bangatas cykelrum, terrass och mur mot granngården är nu åtgärdade.
- Avrinningsrör från granngården mot mur är installerat och en betongplatta har gjutits på terrassen.
- Vi hade en trevlig grillfest efter föreningens vårstädning.
- På hösten hade vi en spännande städafton i mörkret, vi grillade och njöt trots kylan.

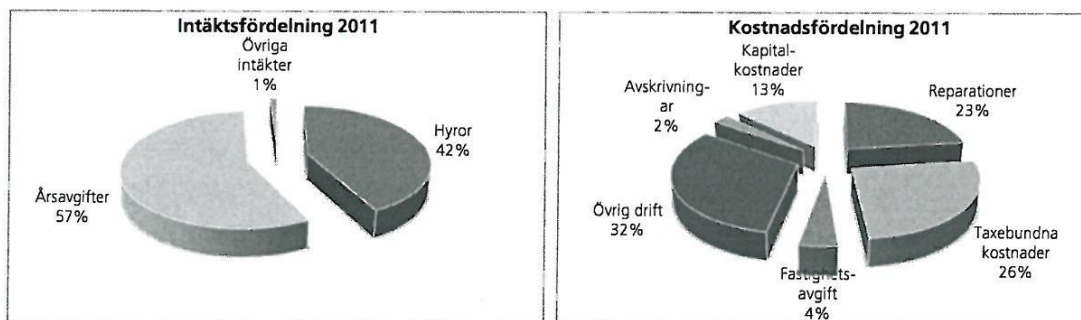
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Föreningens lokal som Brödbutiken Sofo Bread Shop nyttjat bytte hyresgäst till Gummesson Coaching AB den 2 februari.
- Lokalen där Bashment finns har fått ny hyresgäst från den 1/3. Där blir nu cafélokal utan tillstånd för tillagning i lokalen.
- Ny radonmätning utförs på Bondegatan 6.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Föreningen kunde vid räkenskapsårets slut betala av drygt 200 000:- på föreningens lån.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2068 kvm bostäder och 305 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	634	604	589	556
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 976	1 911	1 933	1 756
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 759	4 865	4 865	6 134
Elkostnad/kvm totalyta	39	46	20	91
Värme kostnad/kvm totalyta	164	174	162	161
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	20	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	121	103	110	255

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-69 917
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-873 426
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 400
summa ansamlad förlust	-1 089 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

426 006
-663 737

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



RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 096 052	2 009 355
Övriga rörelseintäkter		23 411	6 650
		2 119 463	2 016 005
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-209 675	-308 242
Reparationer		-80 359	-80 004
Periodiskt underhåll		-426 006	-222 679
Taxebundna kostnader		-567 603	-606 719
Övriga driftskostnader		-307 598	-308 973
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-92 966	-92 231
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-110 124	-238 141
Personalkostnader		-79 115	-86 590
Avskrivningar		-55 271	-47 518
		-1 928 716	-1 991 097
RÖRELSERESULTAT		190 747	24 908
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 231	1 420
Räntekostnader		-282 558	-242 022
Räntebidrag		0	15 371
		-279 327	-225 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 580	-200 323
SKATT			
Skatt ändrad taxering		18 663	0
		18 663	0
ÅRETS RESULTAT		-69 917	-200 323

Gaw

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3 39 554 462	39 564 166
Maskiner och inventarier	Not 4 62 276	25 613
	39 616 738	39 589 779
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 616 738	39 589 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	9	1 981
Skattefordringar	65 687	66 512
Övriga fordringar	23 336	25 143
Förutbetalda kostnader	Not 5 109 854	103 362
	198 886	196 998
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 220	4 917
SBC klientmedel i SHB	876 865	749 797
	879 085	754 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 077 971	951 712
SUMMA TILLGÅNGAR	40 694 709	40 541 491

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 742 597	29 280 597
Upplåtelseavgifter		1 840 441	1 840 441
Fond för yttre underhåll	Not 7	670 422	746 701
		<u>32 253 460</u>	<u>31 867 739</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 019 826	-895 781
Årets resultat		-69 917	-200 323
		<u>-1 089 743</u>	<u>-1 096 104</u>
SUMMA EGET KAPITAL		31 163 717	30 771 635
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder (balkonger)	Not 8	71 618	49 466
		<u>71 618</u>	<u>49 466</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 000 000	9 200 000
		<u>9 000 000</u>	<u>9 200 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		88 326	165 489
Övriga kortfristiga skulder		43 696	42 381
Upplupna kostnader	Not 10	191 292	184 707
Förutbetalda avgifter och hyror		136 060	127 813
		<u>459 374</u>	<u>520 390</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		40 694 709	40 541 491
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 600 000	11 600 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Gaw

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,10%	0,10%
Fastighetsförbättring	10%	
Balkong/terrass	3,33%	3,33%
Inventarier	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 198 728	1 141 608
Hysesintäkter	897 324	867 747
	2 096 052	2 009 355

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	53 922	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	25 638	10 513
Snöröjning/sandning	41 133	150 631
Städning entreprenad	55 606	54 353
Mattvätt/Hyrmattor	11 177	10 147
Sotning	0	59 666
Hissbesiktning	2 235	4 627
Myndighetstillsyn	1 860	900
Bevakning	0	3 033
Serviceavtal	17 472	6 495
Förbrukningsmateriel	632	4 743
Brandskydd	0	3 132
	209 675	308 242



Reparationer

Fastighet förbättringar	0	988
Brf Lägenheter	0	4 085
Lokaler	0	10 191
Gemensamma utrymmen	2 451	1 125
Tvättstuga	6 185	3 014
Sophantering/återvinning	10 753	7 066
Källare	0	2 126
Entré/trapphus	4 245	2 066
Lås	4 461	5 792
VVS	3 359	6 815
Ventilation	5 336	0
Hiss	24 449	28 581
Huskropp utvändigt	1 287	0
Fönster	3 738	8 156
Mark/gård/utemiljö	14 094	0
	80 359	80 004

Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	86 015	0
Källare	117 893	0
Entré/trapphus	187 294	39 829
VVS	34 804	47 813
Elinstallationer	0	63 726
Fasad	0	51 413
Balkonger/altaner	0	19 898
	426 006	222 679

Taxebundna kostnader

El	91 024	108 117
Värme	382 952	407 232
Vatten	45 915	46 654
Sophämtning/renhållning	11 580	11 580
Grovsopor	36 132	33 136
	567 603	606 719

Övriga driftskostnader

Försäkring	36 582	38 508
Tomträttsavgäld	260 100	260 100
Kabel-TV	9 104	8 939
Bredband	1 812	1 426
	307 598	308 973

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

92 966 **92 231**

Qew

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	429	0
Tele och datakommunikation	4 209	3 575
Juridiska åtgärder	3 677	0
Revisionsarvode extern revisor	12 194	11 632
Föreningskostnader	6 431	5 102
Styrelseomkostnader	3 949	0
Förvaltningsarvode	66 908	163 686
Förvaltningsarvoden övriga	2 697	22 415
Administration	4 221	3 930
Konsultarvode	539	18 045
Föreningsavgifter	0	4 886
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	110 124	238 141

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	60 200	66 000
Sociala kostnader	18 915	20 590
	79 115	86 590

Avskrivningar

Byggnad	39 785	39 785
Förbättringar	8 644	6 385
Inventarier	6 842	1 348
	55 271	47 518

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 928 716 **1 991 097**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	39 976 914	39 976 914
Nyanskaffningar - Balkonger	38 726	0
Utgående anskaffningsvärde	40 015 640	39 976 914

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-412 748	-366 578
Årets avskrivningar enligt plan	-48 429	-46 170
Utgående avskrivning enligt plan	-461 177	-412 748

Planenligt restvärde vid årets slut

39 554 462 **39 564 165**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	24 760 000	24 760 000
Taxeringsvärde mark	24 040 000	24 040 000
	48 800 000	48 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt

följande

Bostäder	43 800 000	43 800 000
Lokaler	5 000 000	5 000 000
	48 800 000	48 800 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 961	0
Nyanskaffningar	43 505	26 961
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	70 466	26 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 348	0
Årets avskrivningar enligt plan	-6 842	-1 348
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 190	-1 348
Redovisat restvärde vid årets slut	62 276	25 613

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	37 444	33 178
Kabel-TV	2 332	2 165
Tomträttsavgäld	65 025	65 025
Bredband	151	151
Tele- och datakommunikation	0	318
Vatten	0	2 525
Snöröjning	4 902	0
	109 854	103 362



Not 6 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 742 597	462 000	0	29 280 597
Upplåtelseavgifter	1 840 441	0	0	1 840 441
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	670 422	146 400	-222 679	746 701
Summa bundet eget kapital	32 253 460	608 400	-222 679	31 867 739
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 019 825	-146 400	22 356	-895 781
Årets resultat	-69 917	-69 917	200 323	-200 323
Summa ansamlad förlust	-1 089 743	-216 317	222 679	-1 096 104
Summa eget kapital	31 163 717	392 083	0	30 771 635

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2011	2010
Vid årets början	746 701	600 301
Reservering enligt stadgar	146 400	146 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-222 679	0
Vid årets slut	670 422	746 701

Not 8 Övriga fonder	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	49 466	27 314
Reservering	22 152	22 152
Vid årets slut	71 618	49 466

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,260 %	4 500 000	4 500 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,980 %	4 500 000	4 500 000	2012-10-30
Stadshypotek AB		0	200 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		9 000 000	9 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		9 000 000	9 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 Kr.

Gaw

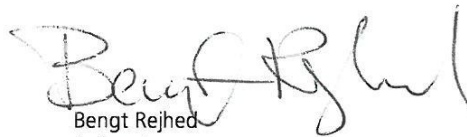
Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	1 486	3 912
Värme	45 211	58 900
Sophämtning	3 115	3 122
Extern revisor	12 500	12 500
Arvoden	64 200	63 000
Sociala avgifter	20 172	19 795
Ränta	44 608	23 049
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	429
	191 292	184 707

STOCKHOLM den 28/4 2012


Per Eric Anders Asplund
Ledamot


Ywonne Elisabet Duberg Stark
Ledamot


Jan Rune Ekström
Ledamot


Bengt Rejhed
Ledamot


Lars Peter Stark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2012



Anita Deurell
Auktoriserad revisor