

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4

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 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GULDFASANEN 4	1986	STOCKHOLM

Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

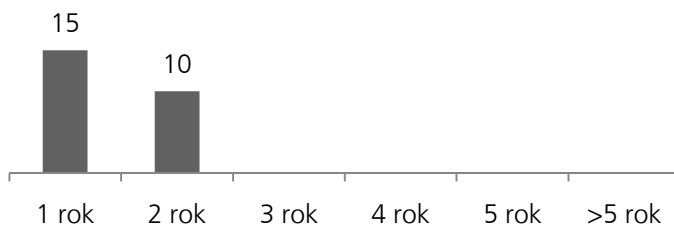
Fastighetens värdeår är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1187 kvadratmeter, varav 1187 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1987 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Säkerhetsdörrar	2010 - 2011	Ej med i underhållsplan.
Tvättstuga	2007	Nytt klinkergolv och golvbrunn. Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp med tillhörande ventilation.
Värmeslingor stuprör & hängränna	2007	Mot gatan. Inklusive nytt snöräcke.
Hissreovering	2005	Hissmaskineriet reoverades.
Stuprör	2003	På gårdssidan.
Fönstermålning	2003	
Nya balkonger	2003	Finansierades av lägenhetsinnehavarna.
Omputsning av fasad	1995 - 2003	1995 mot gatan, 2003 mot gården
Elstambyte	1993	
Rörstambyte	1966 - 1993	Köksstammar bytta 1966, Badrum 1993 (Observera att i de små ettorna (27m ²) saknas köksstam, vatten och avlopp går in/ut via badrumsstammen.)
Omläggning av tak	1955 - 1999	1955 Nyläggning, 1999 omfattande omläggning/reovering.
Nyinstallation hiss	1927	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Målning fönster mot gatan	2013	Om behov finnes
Stamanalys köksstammar samt lämplig åtgärd	2013	Stambyte eller relining
Takmålning yttertak	2014	Om behov finnes

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV uttaget
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Olof Eriksson	Ordförande
Bo Åke Tomas Wihlborg	Sekreterare
Alex Ghavamzadeh	Kassör
Daria Trotsyuk	Ledamot
Britta Monica Ingegärd E Berg	Ledamot
Emma Karlbom	Ledamot

Francine Caps	Suppleant
Joacim Wallgren	Suppleant
Emil Lindkvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Krister Holmgren	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Ci Holmgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Ann Edlund	Sammanställande
Merete Boland Wihlborg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Inga väsentliga händelser.

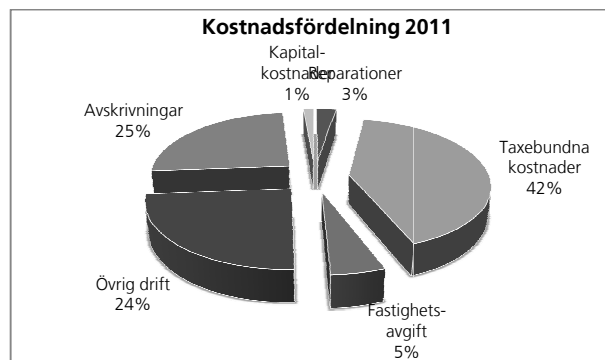
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningens lån (taget 2010) för delfinansiering av säkerhetsdörrar amorterades i sin helhet i början av 2012. Föreningen är därmed åter skuldfri. Eventuell renovering eller relining av köksstammar ska utredas.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån (taget 2010) för delfinansiering av säkerhetsdörrar amorterades i sin helhet i början av 2012. Föreningen är därmed åter skuldfri. En mindre justering av underhållsavgifterna för balkonger har gjorts under året.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1187 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	539	524	544	516
Lån/kvm bostadsrättsyta	227	253	0	195
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	19	22
Värmekostnad/kvm totalyta	144	154	137	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	28	28	28
Kapitalkostnader/kvm totalyta	7	1	1	13

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	24 837
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 836 795
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 800
summa ansamlad förlust	-1 876 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 876 758**

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	639 476	621 528
Övriga rörelseintäkter		840	840
		640 316	622 368
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-38 021	-36 012
Reparationer		-15 927	-9 251
Taxebundna kostnader		-256 330	-268 762
Övriga driftskostnader		-35 330	-45 510
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-32 550	-31 925
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-77 031	-77 066
Avskrivningar		-153 269	-153 269
		-608 458	-621 794
RÖRELSERESULTAT		31 858	574
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		705	454
Räntekostnader		-7 726	-1 203
		-7 021	-749
ÅRETS RESULTAT		24 837	-175

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	5 226 962
Pågående byggnation	Not 4	482 969
		<u>5 709 931</u>
		<u>5 380 231</u>
		<u>206 094</u>
		5 586 325
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 709 931	5 586 325
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar		14 178
Övriga fordringar		181
Förutbetalda kostnader	Not 5	7 527
		<u>21 886</u>
		<u>14 803</u>
		<u>40 036</u>
		<u>7 294</u>
		62 133
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB		575 224
		<u>575 224</u>
		<u>649 524</u>
		649 524
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	597 110	711 657
SUMMA TILLGÅNGAR	6 307 041	6 297 982

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 771 092	5 771 092
Upplåtelseavgifter		1 595 470	1 595 470
Fond för yttre underhåll	Not 7	410 712	345 912
		7 777 274	7 712 474
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 901 595	-1 836 620
Årets resultat		24 837	-175
		-1 876 758	-1 836 795
SUMMA EGET KAPITAL		5 900 516	5 875 679
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	2 880	2 880
		2 880	2 880
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	0	270 000
		0	270 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	270 000	30 000
Leverantörsskulder		21 188	23 008
Upplupna kostnader	Not 10	37 910	46 373
Förutbetalda avgifter och hyror		49 560	50 042
Förskott från medlemmar		24 987	0
		403 645	149 423
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 307 041	6 297 982
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	3 125 000	3 125 000
Varav i eget förvar		2 825 000	2 825 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Tvättstuga	10%	10%
Värmeanläggning	5%	5%
Hissanläggning	5%	5%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	639 476	621 528
	639 476	621 528

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	26 252	26 060
Städning enligt beställning	0	3 425
Hissbesiktning	3 266	1 278
Gård	786	1 522
Serviceavtal	5 204	3 727
Förbrukningsmateriel	99	0
Fordon	2 414	0
	38 021	36 012

Reparationer		
Tvättstuga	1 281	2 697
Entré/trapphus	1 144	906
Lås	0	4 548
Värmeanläggning/undercentral	0	1 100
Hiss	1 386	0
Fasad	3 764	0
Skador/klotter/skadegörelse	8 352	0
	15 927	9 251

Taxebundna kostnader		
El	26 547	27 596
Värme	170 344	183 023
Vatten	32 975	32 767
Sophämtning/renhållning	26 464	25 376
	256 330	268 762

Not 2 forts.

Övriga driftskostnader

Försäkring	16 838	21 276
Kabel-TV	18 492	23 769
Bredband	0	465
	35 330	45 510

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

32 550 **31 925**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	240	200
Revisionsarvode extern revisor	15 034	13 713
Föreningskostnader	0	313
Styrelseomkostnader	0	3 830
Fritids och Trivselkostnader	1 443	1 115
Förvaltningsarvode	53 525	52 080
Administration	2 559	1 585
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 230
	77 031	77 066

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	70 274	70 274
Förbättringar	82 995	82 995
	153 269	153 269

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

608 458 **621 794**

Not 3

2011-12-31

2010-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	7 535 046	7 535 046
Nyanskaffningar	0	0
	7 535 046	7 535 046

Utgående anskaffningsvärde

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 154 815	-2 001 547
Årets avskrivningar enligt plan	-153 269	-153 269
	-2 308 084	-2 154 815

Utgående avskrivning enligt plan

Planenligt restvärde vid årets slut

5 226 962 **5 380 231**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

1 120 000 1 120 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
	21 600 000	21 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	21 600 000	21 600 000
	21 600 000	21 600 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	482 969	206 094
	482 969	206 094

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV - ComHem	4 710	4 542
Serviceavtal - Anticimex	0	172
Försäkring - Brandkontoret	2 817	2 580
	7 527	7 294

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 771 092	0	0	5 771 092
Upplåtelseavgifter	1 595 470	0	0	1 595 470
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	410 712	64 800	0	345 912
Summa bundet eget kapital	7 777 274	64 800	0	7 712 474
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 901 595	-64 800	-175	-1 836 620
Årets resultat	24 837	24 837	175	-175
Summa ansamlad förlust	-1 876 758	-39 963	0	-1 836 795
Summa eget kapital	5 900 516	24 837	0	5 875 679

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	345 912	281 112
Reservering enligt stadgar	64 800	64 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	410 712	345 912

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
Övriga fonder		
Vid årets början	2 880	2 880
Vid årets slut	2 880	2 880

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,300 %	0	300 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		0	300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		270 000	-30 000	
		270 000	270 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 Kr , det är amorterat under 2012.

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	1 625	3 569
Värme	20 218	26 529
Vatten	2 281	2 078
Extern revisor	13 146	11 000
Ränta	640	1 203
Städning	0	1 994
	<hr/>	<hr/>
	37 910	46 373

STOCKHOLM den / 2012

Olof Eriksson
Ordförande

Bo Åke Tomas Wihlborg
Sekreterare

Alex Ghavamzadeh
Kassör

Britta Monica Ingegärd E Berg
Ledamot

Daria Trotsyuk
Ledamot

Emma Karlbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Krister Holmgren
Extern revisor