

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

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 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VITBETAN 18	1985	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

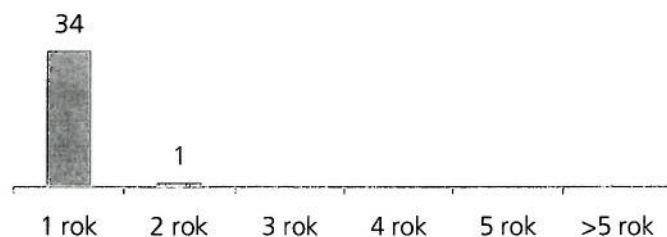
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 kvadratmeter, varav 1 421 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 120 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Skrädderi, kemtvätt	56 kvm	1 år
Vakant	64 kvm	0 år

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fjärrvärmecentral	2011 - 2012	Byte av fjärrvärmecentral samt injustering av element
Elstambyte	2009	
Tvättmaskiner	2004	Byte av båda maskiner
Högtrycksspolning av stammar	2003	Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte
Renovering av fönster	2002	Renovering av sydsidans fönster
Ommålning entré och lägenhetsdörrar	2001	
Nyinstallation hiss	1999	
Rörstambyte	1991	
Planerad åtgärd	År	
Renovering av hyreslokal	2012	
Fasad	2012	
Sopphantering	2013	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	Föreningen (SBC Sveriges BostadsrättsCentrum fr.o.m. 2012)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Erik Harald Mellbom	Ledamot
Hanne Garnås Nikolaisen	Ledamot
Eva Kristina Martina Ottosson	Ledamot
Nils Martin Lundin	Ledamot
Robin Alexander Andersson	Ledamot
Gunnar Olof Svante Höglund	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Martin Lundin.

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	-149 175
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 402 261
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 378
summa ansamlad förlust	-3 632 814

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 632 814**

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	915 560	939 560
Övriga rörelseintäkter		79 041	80 282
		994 601	1 019 842
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-43 768	-76 073
Reparationer		-38 984	-22 249
Taxebundna kostnader		-522 290	-376 520
Övriga driftskostnader		-54 355	-42 180
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-50 830	-12 875
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-110 597	-140 110
Personalkostnader		-45 077	-54 144
Avskrivningar		-156 630	-156 629
		-1 022 531	-880 780
RÖRELSERESULTAT		-27 930	139 062
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 848	3 922
Räntekostnader		-124 093	-113 551
		-121 245	-109 629
ÅRETS RESULTAT		-149 175	29 433

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	3 726 694	3 883 324
Pågående byggnation	329 466	0
	<u>4 056 160</u>	<u>3 883 324</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 058 960	3 886 124
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 528	2 528
Övriga fordringar	38 016	39 031
Förutbetalda kostnader	22 863	21 311
	<u>63 407</u>	<u>62 870</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa	0	2 178
SBC klientmedel i SHB	513 524	1 938 855
	<u>513 524</u>	<u>1 941 033</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	576 931	2 003 903
SUMMA TILLGÅNGAR	4 635 891	5 890 027

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 657 187	2 657 187
Upplåtelseavgifter		1 684 076	1 684 076
Fond för yttre underhåll	Not 7	716 737	635 359
		<u>5 058 000</u>	<u>4 976 622</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 483 639	-3 431 694
Årets resultat		-149 175	29 433
		<u>-3 632 814</u>	<u>-3 402 261</u>
SUMMA EGET KAPITAL		1 425 186	1 574 361
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 970 753	3 977 516
		<u>2 970 753</u>	<u>3 977 516</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	8 384	25 468
Leverantörsskulder		47 168	85 425
Skatteskulder		3 743	5 998
Upplupna kostnader	Not 9	100 336	137 261
Förutbetalda avgifter och hyror		80 321	83 998
		<u>239 952</u>	<u>338 150</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 635 891	5 890 027
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 268 000	5 268 000
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 tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Elanläggning	3,33%	3,33%
Fönster	10,00%	10,00%
Underhållslånepost	3,00%	3,00%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	862 752	862 752
Hysesintäkter	52 808	76 808
	915 560	939 560

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	0	16 125
Städning entreprenad	29 484	28 836
Mattvätt/Hyrmattor	11 019	10 066
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 563
Hissbesiktning	1 288	1 536
Gård	995	280
Serviceavtal	0	9 667
Förbrukningsmateriel	982	0
	43 768	76 073

Reparationer		
Fastighet förbättringar	2 613	8 471
Tvättstuga	1 095	0
Lås	17 409	9 040
VVS	6 272	0
Värmeanläggning/undercentral	3 688	0
Elinstallationer	4 440	0
Hiss	3 467	4 738
	38 984	22 249

Not 2 fortsättning	2011	2010
Taxebundna kostnader		
El	195 359	60 000
Värme	226 910	244 209
Vatten	64 217	33 847
Sophämtning/renhållning	33 390	34 714
Grovsopor	2 414	3 750
	522 290	376 520
Övriga driftskostnader		
Försäkring	32 511	20 813
Kabel-TV	21 844	21 367
	54 355	42 180
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 830	12 875
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	0	40 000
Övriga förluster	2 178	0
Revisionsarvode extern revisor	14 525	10 375
Föreningskostnader	680	540
Styrelseomkostnader	531	2 390
Fritids och Trivselkostnader	0	856
Förvaltningsarvode	60 693	61 609
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 306
Administration	8 500	13 854
Konsultarvode	18 750	4 440
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 740	4 740
	110 597	140 110
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	34 300	41 199
Sociala kostnader	10 777	12 945
	45 077	54 144
Avskrivningar		
Byggnad	24 484	24 484
Förbättringar	56 396	56 395
Underhållslånepost	75 750	75 750
	156 630	156 629
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 022 531	880 780

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 932 123	6 932 123
Utgående anskaffningsvärde	6 932 123	6 932 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 048 799	-2 892 169
Årets avskrivningar enligt plan	-156 630	-156 629
Utgående avskrivning enligt plan	-3 205 429	-3 048 799
Planenligt restvärde vid årets slut	3 726 694	3 883 324
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 341 648	1 341 648
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 526 000	11 526 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
	27 126 000	27 126 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	526 000	526 000
	27 126 000	27 126 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående arbete: byte av elinstallationer	329 466	0
	329 466	0

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	22 709	21 157
Kabel TV	154	154
	22 863	21 311

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	2 657 187	0	0	2 657 187
Upplåtelseavgifter	1 684 076	0	0	1 684 076
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	716 737	81 378	0	635 359
Summa bundet eget kapital	5 058 000	81 378	0	4 976 622
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 483 639	-81 378	29 433	-3 431 694
Årets resultat	-149 175	-149 175	-29 433	29 433
Summa ansamlad förlust	-3 632 814	-230 553	0	-3 402 261
Summa eget kapital	1 425 186	-149 175	0	1 574 361

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	635 359	553 981
Reservering enligt stadgar	81 378	81 378
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	716 737	635 359


Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	0,000 %	0	124 336	Rörligt
Stadshypotek AB	0,000 %	0	291 127	Rörligt
Stadshypotek AB	5,050 %	400 000	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	4,300 %	277 485	280 297	Rörligt
Stadshypotek AB	4,500 %	950 000	950 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,500 %	551 652	557 224	Rörligt
Stadshypotek AB	3,690 %	800 000	800 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 979 137	4 002 984	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 384	-25 468	
		2 970 753	3 977 516	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 937 217 kronor.

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Ei	25 144	60 000
Värme	26 111	34 411
Vatten	2 973	2 143
Extern revisor	13 400	12 000
Arvoden	15 000	10 700
Sociala avgifter	4 713	3 362
Ränta	12 995	14 645
	100 336	137 261

STOCKHOLM den 7 16 2012



Robin Alexander Andersson
Ledamot


Hanne Garnås Nikolaisen
Ledamot


Gunnar Olof Svante Höglund
Ledamot


Nils Martin Lundin
Ledamot


Erik Harald Mellbom
Ledamot


Eva Kristina Martina Ottosson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Inga-Lill Larsson
Extern revisor