

Årsredovisning

för

Brf Avenboken 1

769613-5586

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Avenboken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sjöstöveln 5 i Stockholms kommun den 29 maj 2006. Entreprenaden godkändes den 15 juni 2007 efter slutbesiktning. Garantitiden är två år och gick ut den 15 juni 2009.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med sammanlagt 60 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 914 m². Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamhetsanläggningar

Körvägar, GA 1

Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen ingår även anordning för belysning och avvattnings. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 2 och 3 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Andelstal för Brf Avenboken är 8%.

Gård, garage mm, GA 2

Gård, gästparkering och garage inkl. alla anordningar för dess funktionella drift. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Gemensamhetslokaler belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. Anläggningen omfattar utrymmen för styrelserum, gemensamhetslokaler, gästlägenhet, poolanläggning och tvättstugor.

Sopsuganläggning, sopsorteringsrum och vattenservisledning inom fastigheten Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Andelstal för Brf Avenboken är 23%.

Undercentral mm, GA 3

Lägenhetsförråd och cykelrum, vattenservisledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning. Undercentral inkl. tekniska anordningar för utrymmets drift, värmeväxlarenhet och energimätare för totalförbrukning samt gemensamt utnyttjade tekniska anordningar för driften av dessa. Deltagande fastigheter i GA 3 i dess helhet skall vara Sjöstöveln 4 och 5.

Andelstal för Brf Avenboken är 61,9%.

Driften av gemensamhetsanläggningarna GA2 och GA3 sköts av Solberga Gårds Samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Föreningen har två belastande servitut avseende ledningar för fjärrvärme och el samt underhåll

avseende telerum. Föreningen har tre förmånsservitut avseende rätt att anlägga och bibehålla vatten- och värmeleverans från undercentralen, balkonger, uteplatser och skärmtak samt tekniska försörjningsledningar (kall- o varmvatten, varmvattencirkulation och värme).

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har sedan 2009 fortsatt avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsförvaltning och jour.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009 är UBC Ekonomisk Förvaltning AB.

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens hyreskontrakt löper enligt följande :

Verksamhet	Momspliktig	Antal platser	Löptid t.o.m.
Garage	Ja	42	2012-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för externa hyresgäster för garageplatser.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift. För lokaler/garage belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler/garage.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 96 214 kronor. År 2011 är det sista året räntebidraget betalades ut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts 3% under 2011.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 92 (93) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 10 (11) överlåtelse skett.

Verksamhet under året

På JM's bekostnad har den armatur som sitter utanför hissarna bytts ut. Dessa felmonterades när husen byggdes och har under åren varit nära att börja brinna.

5

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2011 haft följande sammansättning :

Eva Bergstrand	Ledamot Ordförande
David Abresparr	Ledamot Ekonomiansvarig
Elsebeth Lagerstedt	Ledamot Sekreterare
Magdalena Källström	Ledamot
Erik Nyström	Ledamot
Torbjörn Modin	Suppleant
Nezithi Gabrezghi	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 (11) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå

Anna Stenberg	Ordinarie
Åsa Thelin	Suppleant

Valberedning

Sten Falk	Sammankallande
Sven Wingstrand	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 december 2005.

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008
Lån per m2 bostadsyta kr	12 503	12 555	12 590	12 602
Genomsnittlig skuldränta %	3,75	3,30	3,94	4,49
Fastighetens belåningsgrad %	36,73	36,70	37,58	37,60
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	784	761	698	732

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m2 lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fyra år.

CS

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	813 013
årets vinst	115 837
	928 850

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	122 850
i ny räkning överföres	806 000
	928 850

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
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 853 872	3 741 504
Hysesintäkter	1	253 586	351 375
Övriga rörelseintäkter	2	6 034	121 102
Summa nettoomsättning		4 113 492	4 213 981
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-93 071	-178 914
Driftskostnader	4	-1 393 212	-1 177 946
Administrationskostnader	5	-116 257	-136 886
Styrelsearvode och sociala kostnader	6	-77 338	-74 098
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-18 190	-18 190
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 698 068	-1 586 034
Avskrivning byggnad		-69 391	-62 592
Avskrivningar övrigt		-39 326	-26 327
Summa avskrivningar		-108 717	-88 919
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 306 707	2 539 028
Ränteintäkter		24 706	19 949
Räntebidrag		96 216	168 372
Räntekostnader		-2 306 448	-2 038 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 344	-2 235
Summa kapitalnetto		-2 190 870	-1 852 911
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		115 837	686 117
ÅRETS RESULTAT		115 837	686 117

§

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	135 819 425	135 888 816
Mark		28 666 000	28 666 000
Inventarier och maskiner	8	147 938	151 710
Bredband	9	81 919	95 572
Summa materiella anläggningstillgångar		164 715 282	164 802 098
Summa anläggningstillgångar		164 715 282	164 802 098
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		52 398	0
Övriga fordringar		40 316	33 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	153 141	129 460
Avräkningskonto förvaltare		1 666 787	2 410 463
Summa kortfristiga fordringar		1 912 642	2 573 916
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		727 918	712 485
Summa kassa och bank		727 918	712 485
Summa omsättningstillgångar		2 640 560	3 286 401
SUMMA TILLGÅNGAR		167 355 842	168 088 499

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		32 839 000	32 839 000
Upplåtelseavgift		69 991 000	69 991 000
Föreningens fond för yttre underhåll		929 995	307 145
Summa bundet eget kapital		103 759 995	103 137 145
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		813 013	749 746
Årets resultat		115 837	686 117
Summa fritt eget kapital		928 850	1 435 863
Summa eget kapital		104 688 845	104 573 008
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		61 182 147	61 506 562
Summa långfristiga skulder		61 182 147	61 506 562
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		259 532	190 000
Leverantörsskulder		159 252	13 644
Skatteskulder		36 380	41 836
Övriga skulder		128 716	816 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	900 970	946 926
Summa kortfristiga skulder		1 484 850	2 008 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 355 842	168 088 499
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		62 000 000	62 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

3

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inget annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

År 2011 skedde byte av kontoplan i samband med ett systembyte. Parkeringsintäkter nettoredovisats 2011.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 69 391 kronor. Planerad avskrivning för byggnad för 2012 uppgår till 77 554 kronor.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflytta.

Inkomstskatter

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Noter

1 Hyresintäkter	2011	2010
Hyresintäkter garage *	253 586	351 375
* parkeringsintäkter bruttoredovisats år 2010		
2 Övriga intäkter	2011	2010
Hyresintäkt bredband, ej moms	0	90 000
Övernattnings-/gästlägenhet *	0	26 100
Övr ej momspl ers. och intäkt	6 034	5 002
	6 034	121 102

* Intäkter för gästlägenhet/föreningslokal för 2011 kr 40 400:- är överförda till Solberga Gård

3 Reparation och underhåll	2011	2010
Trädgårdsskötsel	43 909	23 281
Reparationer	49 162	61 245
Hissar	0	15 052
Planerat periodiskt underhåll	0	79 335
	93 071	178 913

4 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsskötsel grundavtal	64 552	64 552
Snöröjning/sandning	4 862	7 270
Städning	74 020	55 743
Hiss besiktning	1 864	1 725
Hiss serviceavtal	25 448	22 091
Bevakn.kostn utryckning/jour	6 110	0
Inköp av parkeringstjänster *	0	52 353
Gemensamhetsanläggning 1	388 920	741 758
Fastighetsel	37 596	84 289
Fjärrvärme **	442 734	-50 876
Vatten- och avlopp **	71 843	-30 000
Avfallshantering	85 119	78 460
Fastighetsförsäkring	37 092	33 602
Kabel-tv	68 981	54 428
Bredband	75 491	59 280
Förbrukningsmaterial	8 580	3 271
	1 393 212	1 177 946

* parkeringsintäkter netto redovisats år 2011

** kostnad för värme och vatten 2010 är ingår i Gemensamhetsanläggning 1

5 Administrationskostnader	2011	2010
Kreditupplysning	1 702	2 136
Postbefordran/telefoni	6 582	4 669
Revisionsarvode extern revisor	16 728	33 829
Arvode valberedning	1 000	1 600
Förvaltning grundavtal	76 015	74 411
Förvaltning extradebiteringar	397	2 583
Övriga förvaltningskostnader	1 984	3 007
Bankkostnader	1 000	450
Övriga externa tjänster	4 860	8 246
Medlem/föreningsavg, avdragsg	1 600	1 600
Bilersättning	185	214
Restavgifter	1 500	0
Datorkommunikation	2 704	4 141
	116 257	136 886

6 Styrelsearvode och sociala kostnader	2011	2010
Fast arvode	59 000	57 400
Sociala avgifter på arvodet	18 338	16 698
	77 338	74 098

7 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	136 084 000	136 084 000
Utgående anskaffningsvärden byggnader	136 084 000	136 084 000
Akkumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivningar byggnader	-195 184	-132 592
Årets avskrivningar byggnader	-69 391	-62 592
Utgående ack avskrivningar byggnader	-264 575	-195 184
Anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 666 000	28 666 000
Utgående anskaffningsvärden mark	28 666 000	28 666 000
Bokfört värde byggnader och mark	164 485 425	164 554 816
Taxeringsvärden byggnader	56 819 000	56 819 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	73 819 000	73 819 000

8 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	164 384	0
Inköp inventarier	21 901	164 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 285	164 384
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 674	0
Årets avskrivningar bredband och inventarier	-25 673	-12 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 347	-12 674
Utgående balans	147 938	151 710

9 Bredband

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 531	136 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 531	136 531
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 959	-27 306
Årets avskrivningar	-13 653	-13 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 612	-40 959
Utgående balans	81 919	95 572

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Försäkring	6 299	5 593
Datorkommunikation	1 304	0
Bredband Q1, deb Solberga Gård SFF	18 873	0
Ekonomisk Förvaltning	22 577	0
Upplupen intäkt värme, brf Korstörnet	11 000	78 893
Kabel TV	0	12 235
Upplupna räntebidrag	18 712	32 739
	78 765	129 460

11 Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 839 000	69 991 000	307 145	749 746	686 117
Disposition av föregående års resultat:			622 850	63 267	-686 117
Årets resultat					115 837
Belopp vid årets utgång	32 839 000	69 991 000	929 995	813 013	115 837

12 Långfristiga skulder

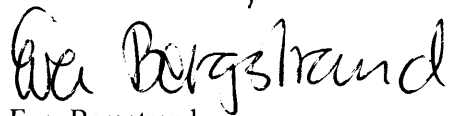
	2011-12-31	2010-12-31
Nordea 39788475957, rörlig ränta	7 843 359	7 923 191
Nordea 39788450385, rörlig ränta	12 771 547	12 901 267
Nordea 39788462685, ränta 4,53% ffd 2012-06-29	7 966 197	7 975 043
Nordea 39788450407, ränta 4,33% ffd 2011-06-29	10 302 289	10 313 726
Nordea 39788475965, ränta 5,00% ffd 2012-04-18	9 917 927	9 928 936
Nordea 39788450393, ränta 2,70% ffd 2013-06-19	7 966 197	7 975 043
Nordea 39788462677, rörlig ränta	4 674 163	4 679 356
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-259 532	-190 000
	61 182 147	61 506 562

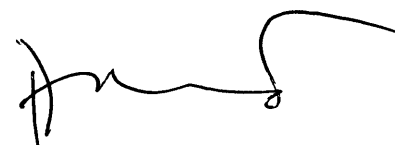
8

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

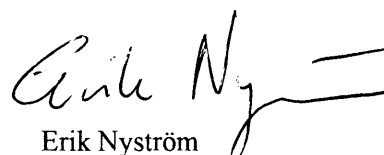
	2011-12-31	2010-12-31
Utgiftsräntor	325 894	315 395
Revisoinsavroden	20 000	20 000
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 800	19 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	284 614	304 542
Interimsskulder år 2010	0	227 989
El, Tulpanträdet sept-dec	1 000	0
Värme, Tulpanträdet dec	2 040	0
Faktura från Tulpanträdet gällande år 2010	149 292	0
Vatten, Solberga Gård nov-dec2011	10 000	0
Sandning, solberga Gård dec 2011	437	0
Förutbetalda intäkter Europark juli-dec 2011	28 895	0
	900 972	946 926

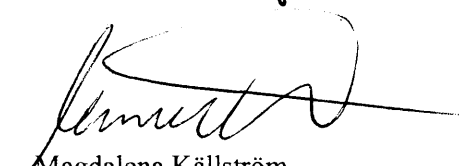
Stockholm den 27 juni 2012


Eva Bergstrand

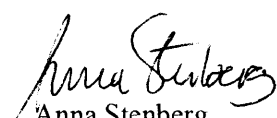

David Abresparr


Elsebeth Lagerstedt


Erik Nyström


Magdalena Källström

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2012


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor