

ÅRSREDOVISNING 2011

BRF BIRKAGÅRD



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Birkagård

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 1933-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2002-06-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ELDAREN 8	1933	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

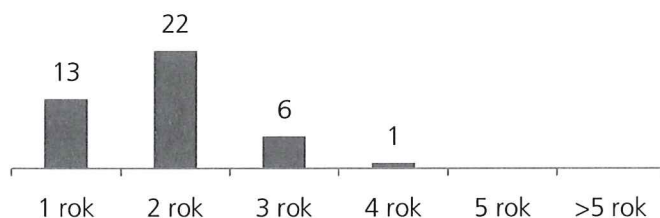
Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 078 kvadratmeter, varav 2 827 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 251 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Galeri - Keramikverkstad	30 kvm	2017-01-31
Kontor - Visningscenter	87 kvm	2013-11-30
Bokhandel/Café	81 kvm	2015-02-28

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:
Gemensamhetsanläggning

Bastu
Hobbyrum
Cykelförråd

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering hobbyrum	2011	Take-A-Byte
Ny tvättmaskin införskaffad	2011	Entema (Electrolux)
Spolning av stammar	2011	Solna Högtryck
Renovering Fönster	2010	Åke Sundman
Installation Fiberoptik	2010	Open Net
Renovering Tvättstuga	2009	Entema
Fasad Reparation (21B)	2009	Rope Access
Energideklaration	2008	Habistat
Ny Värmecentral & Vattenberedare	2007	T.A.C Underhållsavtal
Nya Kodlås	2007	AB Begelås
Målning trapphus samt dörrar	2007	Åke Sundman
Gårdsbesiktning	2007	CBI Betonginstitutet
Barnvagnsramp	2006	Rampus Aluminium AB
Renovering/Målning av tak	2006	Ahlins Plåt
OVK & Brandskyddskontroll	2006	Ventilation & Sotningstjänst AB
Rörstambyte	2005	köksstam flygel (källaranslutning), rör gårdsbrunn, avloppskällarledning
Nya balkonger	2001 - 2005	Balcona
Omputsning av fasad	1990 - 2002	1990 fasad bakre gård, 2002 mot gatan
Nyinstallation hiss	1990	hissarna renoverades
Omläggning av tak	1989 - 1990	i samband med försäljning av råvindar
Rörstambyte	1984	avloppsrör, kall- & varmvattenrör
Elstambyte	1984	elstigare (enfas)

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör/TV/Telefon	Com Hem Stockholm AB / Open Net
Internet uppkopplingstyp	Bredband / Fiberoptik
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anne Hedvig Fagernaes	Ledamot
Mats Erik Sigvard Almström	Ledamot
Johan Gabriel Bielke	Ledamot
Eric Wilhelm Westerstad	Ledamot

Lars Simon Markus Kågström	Suppleant
----------------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eric Wilhelm Westerstad

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Rodebrant	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Petter Fandén
Per Jämtelid

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

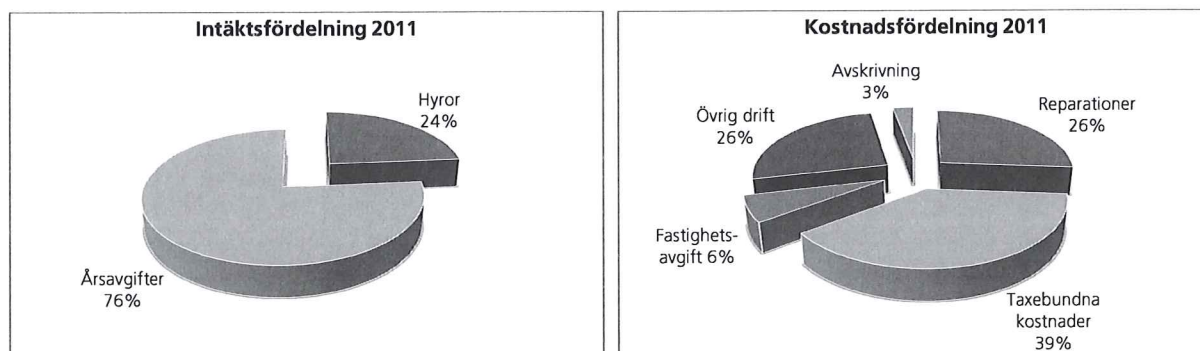
- Renovering av hobbyrum skedde i januari 2011 (målning av golv, väggar, tak samt nya lampor och nydragna elledningar)
- Ny tvättmaskin införskaffad i maj 2011 (Wascator W465HLE)
- Spolning av samtliga stammar under veckorna 44 och 47 2011
- Utbyte av WC i bastu i december 2011

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen har tecknat ett tvåårs-avtal med Fortum avseende fjärrvärme, "Fjärrvärme Invest 24" för 2012-2013.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 827 kvm bostäder och 251 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	399	399	399	399
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 398	1 173	1 545	1 498
Elkostnad/kvm totalyta	16	18	16	17
Värmekostnad/kvm totalyta	121	132	120	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	16	14

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	174 624
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 021 929
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 795
summa ansamlad förlust	-1 037 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	212 235
att i ny räkning överförs	-824 865

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	1 477 640	1 421 317
Övriga rörelseintäkter		13 618	16 136
		1 491 258	1 437 453
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-116 823	-80 643
Reparationer		-132 517	-64 113
Periodiskt underhåll		-212 235	-353 290
Taxebundna kostnader		-509 017	-578 358
Övriga driftskostnader		-69 236	-53 617
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-87 334	-86 284
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-67 105	-82 390
Personalkostnader		-86 301	-56 666
Avskrivningar		-36 015	-36 015
		-1 316 583	-1 391 376
RÖRELSERESULTAT		174 675	46 077
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Nedskrivning av långfristiga placeringar		-7 211	0
Ränteintäkter		2 476	1 352
Räntekostnader		0	-364
		-4 735	988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		169 940	47 065
SKATT			
Skatt ändrad taxering		4 684	0
		4 684	0
ÅRETS RESULTAT		174 624	47 065

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	4 185 328	4 221 343
Pågående byggnation	Not 4	0	212 235
	Not 5	0	0
		4 185 328	4 433 578
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	996 845	0
		999 645	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 184 973	4 436 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		8 187	33 134
Övriga fordringar		2 939	-501
Förutbetalda kostnader	Not 7	50 429	49 548
		61 555	82 181
KASSA OCH BANK			
Bank		1	1 004 057
SBC klientmedel i SHB		887 006	459 638
		887 007	1 463 694
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		948 562	1 545 875
SUMMA TILLGÅNGAR		6 133 535	5 982 253

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		204 326	204 326
Upplåtelseavgifter		6 045 724	6 045 724
Fond för yttre underhåll	Not 9	379 590	338 574
		6 629 640	6 588 624
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 211 724	-1 217 772
Årets resultat		174 624	47 065
		-1 037 099	-1 170 708
SUMMA EGET KAPITAL		5 592 541	5 417 916
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 10	61 023	61 023
		61 023	61 023
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		116 290	69 808
Skatteskulder		6 264	7 043
Upplupna kostnader	Not 11	109 519	127 724
Förutbetalda avgifter och hyror		247 898	298 738
		479 971	503 313
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 133 535	5 982 253
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 469 000	5 469 000
Varav i eget förvar		255 000	255 000
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	0,7%	0,7%

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
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 126 852	1 126 852
Hysesintäkter	350 788	294 465
	1 477 640	1 421 317

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställning	6 188	0
Städning entreprenad	44 850	44 100
Sotning	0	8 388
Hissbesiktning	2 653	2 633
Gemensamma utrymmen	42 079	0
Gård	2 951	5 147
Serviceavtal	14 590	14 332
Förbrukningsmateriel	3 513	6 043
	116 823	80 643

Reparationer

Hyseslägenheter	0	13 593
Tvättstuga	41 657	525
Sophantering/återvinning	0	1 898
Lås	5 343	8 888
VVS	76 996	26 449
Ventilation	0	6 416
Elinstallationer	6 281	2 894
Hiss	2 240	0
Fönster	0	3 450
	132 517	64 113

Not 2 forts	2011	2010
Periodiskt underhåll		
Installationer	212 235	141 490
Stambyte	0	36 250
Fasad	0	8 100
Fönster	0	167 450
	212 235	353 290
Taxebundna kostnader		
El	49 809	54 315
Värme	371 192	407 217
Vatten	42 312	43 631
Sophämtning/renhållning	45 704	45 578
Grovsopor	0	27 617
	509 017	578 358
Övriga driftskostnader		
Försäkring	41 971	41 310
Självrisk	8 400	0
Kabel-TV	8 675	9 691
Bredband	10 190	2 616
	69 236	53 617
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 334	86 284
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	250
Föreningskostnader	2 958	7 746
Förvaltningsarvode	49 685	49 128
Förvaltningsarvoden övriga	2 126	5 001
Administration	2 065	2 290
Korttidsinventarier	0	7 704
Föreningsavgifter	4 971	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	5 300
	67 105	82 390
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	69 900	47 666
Sociala kostnader	16 401	9 000
	86 301	56 666
Avskrivningar		
Byggnad	36 015	36 015
	36 015	36 015
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 316 583	1 391 376

Not 3	2011-12-31	2010-12-31	
BYGGNADER OCH MARK			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	6 880 815	6 880 815	
Utgående anskaffningsvärde	6 880 815	6 880 815	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader			
Vid årets början	-2 659 472	-2 623 457	
Årets avskrivningar enligt plan	-36 015	-36 015	
Utgående avskrivning enligt plan	-2 695 487	-2 659 472	
Planenligt restvärde vid årets slut	4 185 328	4 221 343	
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	464 000	464 000	
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad	28 991 000	28 991 000	
Taxeringsvärde mark	34 274 000	34 274 000	
	63 265 000	63 265 000	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	60 000 000	60 000 000	
Lokaler	3 265 000	3 265 000	
	63 265 000	63 265 000	
Not 4	2011-12-31	2010-12-31	
PÅGÅENDE BYGGNATION			
Pågående om- och tillbyggnad	0	212 235	
	0	212 235	
Not 5	2011-12-31	2010-12-31	
MASKINER OCH INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	52 145	52 145	
Nyanskaffningar	0	0	
Utrangering/försäljning	0	0	
Utgående anskaffningsvärde	52 145	52 145	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början	-52 145	-52 145	
Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
Utrangering/försäljning	0	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 145	-52 145	
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 6	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Danske Invest Forsiktig	996 845	996 845	0
	996 845	996 845	0

Not 7	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Serviceavtal	4 105	4 008
Com Hem	0	1 406
Brandkontoret fastighetsförsäkring	42 158	38 139
Vatten	0	3 753
Bredband	3 706	2 242
Bankfacksavgift	460	0
	50 429	49 548

Not 8			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	204 326	0	0	204 326
Upplåtelseavgifter	6 045 724	0	0	6 045 724
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	379 590	189 795	-148 779	338 574
Summa bundet eget kapital	6 629 640	189 795	-148 779	6 588 624
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 211 724	-189 795	195 843	-1 217 772
Årets resultat	174 624	174 624	-47 064	47 065
Summa ansamlad förlust	-1 037 099	-15 171	148 779	-1 170 708
Summa eget kapital	5 592 541	174 624	0	5 417 916

Not 9	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	338 574	586 035
Reservering enligt stadgar	189 795	189 795
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-148 779	-437 256
Vid årets slut	379 590	338 574

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
Övriga fonder		
Vid årets början	61 023	61 023
Vid årets slut	61 023	61 023

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	3 879	6 343
Värme	43 886	59 627
Sophämtning	426	426
Arvoden	46 666	46 666
Sociala avgifter	14 662	14 662
	109 519	127 724

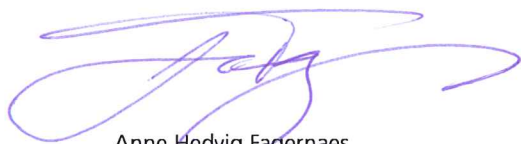
STOCKHOLM den 22 / 2 2012



Mats Erik Sigvard Almström
Ledamot



Johan Gabriel Bielke
Ledamot



Anne Hedvig Fagernaes
Ledamot



Eric Wilhelm Westerstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 3 2012



Bo Rodebrant
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Birkagård

Org.nr 702000-1744

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Birkagård för år 2011. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag anser att min revision gett mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande regler och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens medlemmar ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 mars 2012



Bo Rodebrant
Intern revisor

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 126 900	1 126 852	1 126 900
Hyror lokaler	350 000	350 788	349 817
Öresutjämning	0	0	0
Återbäring Allframtid	5 000	0	5 000
Övriga intäkter	11 000	13 618	10 000
	1 492 900	1 491 258	1 491 717
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-6 188	0
Städning entreprenad	-45 000	-44 850	-45 000
Hissbesiktning	-2 700	-2 653	-2 700
Gemensamma utrymmen	0	-42 079	0
Gård	-1 000	-2 951	-3 000
Serviceavtal	-16 400	-14 590	-16 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 513	-3 000
	-67 100	-116 823	-69 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-70 000
Tvättstuga	0	-41 657	0
Lås	0	-5 343	0
VVS	0	-76 996	0
Elinstallationer	0	-6 281	0
Hiss	0	-2 240	0
	-100 000	-132 517	-70 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-200 000
Installationer	0	-212 235	0
	-200 000	-212 235	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-55 700	-49 809	-53 000
Värme	-417 400	-371 192	-410 000
Vatten	-43 200	-42 312	-48 000
Sophämtning/renhållning	-45 700	-45 704	-49 000
Grovsopor	-2 000	0	-5 300
	-564 000	-509 017	-565 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 600	-41 971	-41 500
Självrisk	0	-8 400	0
Kabel-TV	-7 500	-8 675	-8 000
Bredband	-9 200	-10 190	-2 800
	-59 300	-69 236	-52 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-89 500	-87 334	-87 400
	-89 500	-87 334	-87 400

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Föreningskostnader	-5 000	-2 958	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-49 685	-50 500
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-2 126	-4 200
Administration	-3 000	-2 065	-4 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 971	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 300	-5 500
	-71 500	-67 105	-79 200

Personalkostnader

Styrelsearvode	-66 000	-58 900	-70 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	0
Övriga arvoden	0	-7 000	0
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-16 401	-22 000
	-92 000	-86 301	-92 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-36 000	-36 015	-36 000
	-36 000	-36 015	-36 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 279 400 -1 316 583 -1 251 900

RÖRELSERESULTAT

213 500 174 675 239 817

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Nedskrivning långa placeringar	0	-7 211	0
Ränteintäkter	2 000	570	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 854	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	52	0
	2 000	-4 735	3 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

215 500 169 940 242 817

SKATT

Statlig inkomstskatt	0	0	-900
Skatt ändrad taxering	0	4 684	0
	0	4 684	-900

RESULTAT

215 500 174 624 241 917