

Årsredovisning för

Brf Sturebyhöjden

769607-6814

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sturebyhöjden, 769607-6814, får härmed avge årsredovisning för 2011.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden registrerades hos Bolagsverket 2001-10-26 och fastigheterna förvärvades 2002-06-03.

Fakta om fastigheterna

Samtliga byggnader stod färdiga år 1950. Brf Sturebyhöjden består av 4 st flerbostadshus i 3 st våningsplan. Byggnaderna har följande fastighetsbeteckningar, kv:

Cirkelsågen 3 med adress Bjulevägen 14-22
Masoniten 2 med adress Bjulevägen 21-23
Kärnvirket 1 med adress Bjulevägen 26-28

Lägenheter och lokaler

Fastigheterna består totalt av 61 st lägenheter med en sammanlagd bostadsarea om 3766 m² och 5 st lokaler med en sammanlagd lokalarea om 489 m². 56 st lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt och 5 st med hyresrätt.

Lägenheternas antal fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	36	12	6

Lokalhyresgäster

Bygg & Fastighetsservice i Stockholm AB, B21
O.V Produktion, B22
The Summit Lighthouse, B22
Ridderström & Johansson Måleri, B23
Inspireda Enskild f.a, B28

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning ombesörjs av Kungsborg Fastigheter AB.

Övriga avtal

- El: Fortum
- Fjärrvärme: Fortum Värme
- Vatten: Stockholm Vatten
- Sophantering: Stockholms Stad
- Kabel-TV och internet: ComHem

Revisor

Anna Persson, auktoriserad revisor, Grant Thornton Sweden AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2011.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 st protokollförda möten och har, från och med föreningsstämman 2011, haft följande sammansättning:

Susanne Gavhed, ledamot och tillika ordförande
Kiki Lindh, ledamot
Maria Molin Breschi, ledamot
Roland Redmo, ledamot
Håkan Thill, ledamot

Christina Holmkvist, suppleant
Robert Montgomery, suppleant

Firmatecknare

Förutom av styrelsen gemensamt tecknas föreningen av Susanne Gavhed och Håkan Thill i förening.

Medlemmar och överlåtelse

Vid verksamhetsårets slut hade föreningen 77 medlemmar.

Vid en stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

12 st överlåtelse av bostadsrätter har ägt rum varav en överlåtelse avsåg del av lägenhet.

Tre av lägenheterna var vid årsskiftet uthyrda i andra hand. Andrahandsuthyrning är beviljad i maximalt ett år.

Väsentliga händelser och styrelsens arbete

- Den balkongrenovering som utfördes under åren 2006—2008 och som senare visade sig vara undermålig har, i och med att balkongerna bytts ut, blivit föremål för utranering vilket har försämrat föreningens resultat med drygt 2,2 MSEK. Investeringen i de nya balkongerna har, i enlighet med god redovisningssed, bokförts som anläggningstillgång/fastighetsförbättring och har därmed ökat byggnadernas bokförda värde.
- Styrelsen anordnade tre städdagar. Den 8 maj genomfördes vårstädningen av föreningens tomtmark. Den 8 oktober städades allmänna utrymmen och samtidigt kastades överblivna saker. En container hade hyrts för ändamålet. Den 12 november genomfördes höststädningen av tomtmarken och en lövblås hade hyrts för ändamålet. Ungefär en tredjedel av medlemmarna deltog vid respektive tillfälle.
- En mindre renovering av tvättstugan i B16 utfördes där väggarna bättringslagades och målades. En storstädning genomfördes av tvättstugan i B28.
- Vindsförråden har kompletteringsmärkts med skyltar med lägenhetsnummer och namn.
- Styrelsen lät, mot bakgrund av den tidigare utförda OVK-besiktningen, rensa ventilationskanalerna.
- Styrelsen beslutade att från och med 2012-01 höja årsavgifterna med 3 %. Hyresrätterna förhandlas i särskild ordning.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	-4 878 453
årets resultat	<u>-2 575 727</u>
Totalt	-7 454 180

disponeras för

Reservering till fond för yttre underhåll	138 972
I ny räkning överföres	<u>-7 593 152</u>
Summa	-7 454 180

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
Belopp i kr			
Nettoomsättning	1	2 771 123 2 771 123	2 834 088 2 834 088
Fastighetskostnader			
Drift	2, 3	-1 583 364	-1 797 700
Fastighetsskatt		-101 562	-100 037
Avskrivningar		-688 766	-610 508
Utrangering av fastighetsförbättringar		-2 247 030	0
Rörelseresultat		-1 849 599	325 843
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 641	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 769	-368 321
		-726 128	-368 200
Resultat efter finansiella poster		-2 575 727	-42 357
Resultat före skatt		-2 575 727	-42 357
Årets resultat		-2 575 727	-42 357

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Belopp i kr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4, 5, 6	46 999 996	46 966 155
Summa anläggningstillgångar		46 999 996	46 966 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		510 327	554 026
Övriga fordringar		18	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 028	34 575
		541 373	588 601
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 866 538	1 289 897
Kassa och bank		116 316	3 597 557
Summa omsättningstillgångar		2 524 227	5 476 055
SUMMA TILLGÅNGAR		49 524 223	52 442 210

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Belopp i kr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		29 002 280	29 002 280
Fond för yttre underhåll		1 040 139	901 167
Upplåtelseavgift		5 263 683	5 263 683
		35 306 102	35 167 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 878 453	-4 697 125
Årets resultat		-2 575 727	-42 357
		-7 454 180	-4 739 482
Summa eget kapital		27 851 922	30 427 648
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 820 300	20 265 700
Övriga skulder		18 500	0
Summa långfristiga skulder		19 838 800	20 265 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		268 489	216 913
Skatteskulder		201 599	192 747
Övriga skulder	8	453 734	443 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	909 679	896 173
Summa kortfristiga skulder		1 833 501	1 748 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 524 223	52 442 210
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Masoniten 2		8 000 000	8 000 000
Kärnvirket 1		9 900 000	9 900 000
Cirkelsågen 3		11 095 000	11 095 000
		28 995 000	28 995 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden, Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1
- Förbättringar, maskiner och inventarier	2,5-20

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	265 924	300 567
Hysesintäkter lokaler, momspl.	161 294	235 030
Hysesintäkter lokaler, ej moms	54 479	52 788
Hysesintäkter garage/parkeringsplatser	102 676	94 461
Årsavgifter bostäder	2 168 065	2 127 868
Övriga intäkter	18 685	23 374
	2 771 123	2 834 088

Not 2 Drift

	2011	2010
El	56 015	66 223
Fjärrvärme	633 183	665 056
Vatten och avlopp	74 665	74 333
Sophämtning	96 593	55 987
Snöröjning	31 433	66 533
Trädgårdsskötsel	65	21 000
Reparation och underhåll	272 670	265 303
Fastighetsförsäkring	68 704	54 509
Fastighetsförvaltning	125 039	126 448
Kabel-TV o bredband	15 301	11 468
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	84 372	100 033
Revisionsarvode	29 243	33 163
Övriga förvaltningskostnader	75 291	135 193
Konsultarvoden	0	77 823
Övriga driftskostnader	20 790	44 628
	1 583 364	1 797 700

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2011	2010
Revisionsarvode	29 243	33 163
	29 243	33 163

Not 4 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 945 165	30 945 165
Utgående anskaffningsvärden	30 945 165	30 945 165
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 656 163	-2 346 707
-Årets avskrivningar enligt plan	-309 456	-309 456
Utgående avskrivningar	-2 965 619	-2 656 163
Redovisat värde vid årets slut	27 979 546	28 289 002

Not 5 Byggnad - förbättringar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 629 758	10 043 973
Radiatorer 2011	34 943	85 750
Balkonger 2011	2 892 783	51 335
Glastak entréer 2011	41 911	-
Utrangering av tidigare balkongrenovering	- 2 575 000	-551 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 024 395	9 629 758
Ingående avskrivningar	-1 245 605	-944 553
-Årets avskrivningar enligt plan	-379 310	-301 052
-Återförda avskrivningar utrangering	327 970	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 296 945	-1 245 605
Redovisat värde vid årets slut	8 727 450	8 384 153
Bokfört värde byggnader vid årets slut	36 706 696	36 673 156

Not 6 Mark

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärde för mark	10 293 000	10 293 000
Bokfört värde mark vid årets slut	10 293 000	10 293 000
Summa byggnader och mark vid årets slut	46 999 996	46 966 156
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	29 145 000	29 145 000
Taxeringsvärde mark	18 197 000	18 197 000
	47 342 000	47 342 000

Not 7 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång	29 002 280	5 263 683	901 167	-4 697 125	-42 357
Disposition enligt stämmobeslut			138 972	-181 329	42 357
Årets resultat					-2 575 727
Vid årets utgång	29 002 280	5 263 683	1 040 139	-4 878 453	-2 575 727

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Nordea 3978 83 29055, bundet, ränta dec 2011 4,300 %	6 734 000	6 882 000
Nordea 3978 83 29047, bundet, ränta dec 2011 3,930 %	6 734 000	6 882 000
Nordea 3978 83 29063, rörligt, ränta dec 2011 4,178 %	6 797 700	6 947 100
Avgår kortfristig del	-445 400	-445 400
	19 820 300	20 265 700

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Hysesperiodiseringar	718 104	677 622
Reserv styrelsearvoden, inklusive sociala avgifter	84 372	83 583
Reserv revision	15 000	15 000
Reserv ränta fastighetslån	0	6 980
Reserv värme	80 590	94 245
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 613	18 743
	909 679	896 173

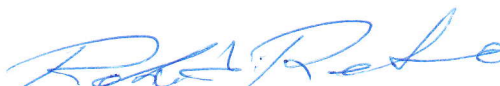
Not 10 Kortfristiga placeringar

	2011-12-31	2010-12-31
Nordea Likviditetsinvest	1 886 538	1 289 897
Marknadsvärde	1 943 212	1 378 411

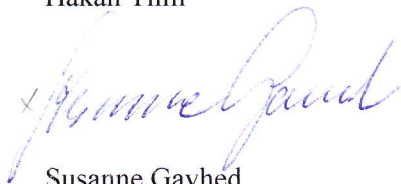
Stockholm den 30 april 2012



Håkan Thill



Roland Redmo



Susanne Gavhed



Kiki Lindh



Maria Molin Breschi

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2012



Anna Persson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden, org.nr 769607-6814

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

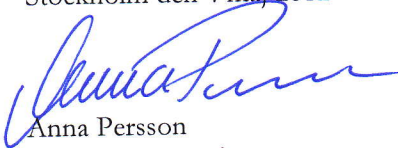
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2012



Anna Persson
Auktoriserad revisor