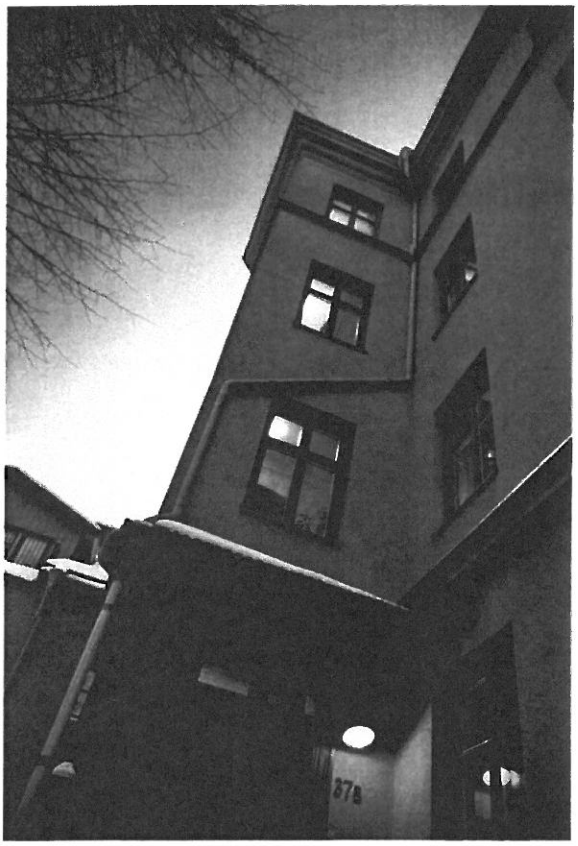
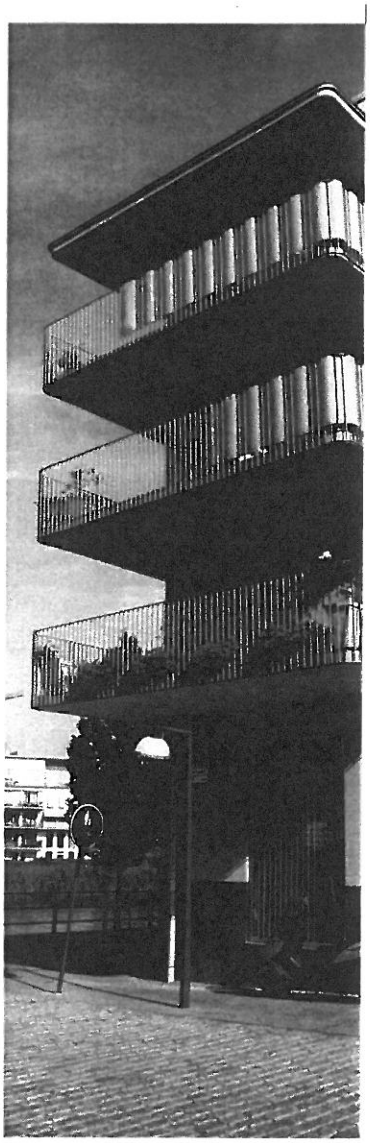




ÅRSREDOVISNING 2011

Brf Bojen 14

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bojen 14

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 2003-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-16 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bojen 14	2005	STOCKHOLM

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

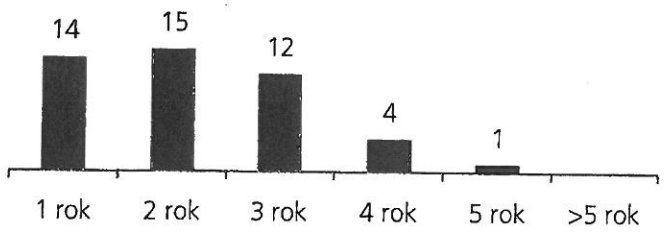
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av ett flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4903 kvadratmeter, varav 3444 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1459 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	1 333 kvm	2009-10-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning
Föreningslokal plan 1
Diverse fastighetsutrymmen plan 1 och 10

Byggnadens tekniska status
Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda och kommande åtgärder	År	Kommentar
Utvändig målning fönster Kungsholms strand	2013 - 2014	
Renovering entrén Kungsholms strand	2011 - 2012	
Renovering trapphus	2012 - 2013	
Nytt fläktrum	2010	
Omläggning av tak	2007 och 2010-2011	
Nyinstallation hiss	1980 och2010	
Elstambyte	1970 och2012	delvis nytt under 2008
Rörstambyte	1970, 2008 och 2011	Teknisk specifikation finns för dem som vill göra detta själv
Renovering av Kungsbalkonger	2010 - 2011	Översyn och renovering av kungsbalkonger
Omputsning av fasad	2015	Beräknat renoveringsbehov enligt bedömning från 2005

Förvaltning

Avtal	Leverantör
TV	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bevakning	Securitas
Hissinspektion och avtal	Hissen AB och Inspecta
Trappstädning	Andersson o Johansson Städ
Försäkringsmäklare/bolag	Säkra/Trygg-Hansa
Reklamskyltar	Reijlers, Cloetta & Oenoforos

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

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

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanne Ekberg Carlsson	Ledamot
Martin Ekman	Ledamot
Rasmus Dorsch	Ledamot
Petra Hansson	Ledamot
Christina Klintberg	Ledamot
Therese Järnankar	Suppleant
Ulrica Lindros	Supplenat

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Anders Yngvesson	Suppleant Intern	

Valberedning
Agneta Lagercrantz
Anders Forsberg

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Omförhandlade avtal:
Avtal med Cloetta om drift och skötsel av Tulo-skylten har upprättats.
Oenoforos avtal har omförhandlats och gäller från och med 2011-12-01 till och med 2014-11-30. Eventuell förlängning av avtalet kräver att nytt avtal upprättas.
Reilers avtal håller också på att omförhandlas.
Föreningen kommer tack vare de nya avtalen få hyresintäkter utöver elkostnaderna. från och med 2012.
Rutinerna för vårt städavtal har setts över och kostnaderna för städningen kommer därmed sjunka fr o m 2012.
När det gäller vår ekonomiska förvaltning har vårt befintliga avtal med SBC förlängts med 1 år och även den kostnaden kommer att bli lägre för2012.
Hissen Kungsholms Strand 135 B fick ny inredning samt innerdörrar enligt gällande säkerhetsnormer. Nödtelefoner finns i båda våra hissar.
Stokab har dragit in stadsnät i fastigheten.
Fasaden
Två inbyggda stuprör i fasaden som vetter mot Fridhemsgatan är utbytta för alla våningsplan. Vid samma tillfälle lagades och putsades fuktskador på nämnda fasad.
Trapphuset Kungsholms strand 135b
Ny port har installerats som minskar energiförbrukningen och släpper in mer ljus. Nytt, högre innertak. Ny belysning som går på ljud och ljussensorer för att spara elkostnader och har en design som matchar trappuppgången i Fredhemsatan 55. Borttagning av halv vägg för ökat ljus i trapphuset och ett nytt smidesräcke monterades. Tre dörrar som inte längre är i bruk täcktes för med gips och målning.

Ventilation:
Ventilationen har styrts om till effektivare ventilering och därmed lägre energiförbrukning.
Trapphuset Fridhemsgatan 55
Ljud och ljussensorer för belysningen har monterats för att sänka elkostnader.
Färdigställt cykelförråd
Vattenavrinning installerad innanför entrén
Ny anslagstavla i trappuppgången
Säkerhet
Eftersom vi tyvärr har haft en del påhälsningar av obehöriga i fastigheten så har styrelsen arbetat med att förbättra säkerheten. Vi har bland annat låtit montera en säkerhetsgrind till våning 10, Kungsholmsstrand 135b och en grind på gården. Fastighetens hela nyckelsystem har bytts ut. Ytterligare brytskydd på de gemensamma dörrarna i fastigheten har tillkommit. Vi har också fått en inbyggd koddosa till entrén på Kungsholms Strand. Vaktbolaget Securitas går nu sina ronder på mer varierade tider utspritt över dygnet.
En genomgång av brandutrymningsmöjligheter visar att fastigheten uppfyller de ställda kraven. I och med detta kan vi numera låsa en passage in i fastigheten så att man ej kan ta sig från garaget till vår fastighet utan nyckel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Styrelsen fortsätter att analysera vilka löpande kostnader och intäkter föreningen kommer att ha och anpassa såväl kostnader och intäkter för att nå långsiktig balans.
En miljon av föreningens kassa har lagts över på ett räntebärande konto, vilket ger ränteintäkter till föreningen.
Styrelsen har förhandlat om avtalen för de reklamskyltar som sitter på fasaden mot Kungsholms Strand och väsentligt höjt hyresintäkterna. Totalt ökar det föreningens kassa. Till detta kommer även att skyltarna får separata elavtal för att reglera elkostnader.
Styrelsen planerar att sälja delar av den lokal som i dagsläget nyttjas som styrelserum.
Servitut med grannfastigheten Bojen 3 rörande brandutrymningar samt ventilation i Fridhemsgatan 55 har stängts.
Ny golvbeläggning kommer att läggas på entréplan Kungsholms Strand 135 B samt på delar av våningsplan i trapphuset Fridhemsgatan 55.
Styrelsen genomför fortsatt översyn och korrigering av värme- och ventilationsanläggning i syfte att sänka energikostnader och få en jämnare temperatur i fastigheten.
Under året ämnar föreningen att i samarbete med någon operatör dra in fibernätverk i samtliga lägenheter.

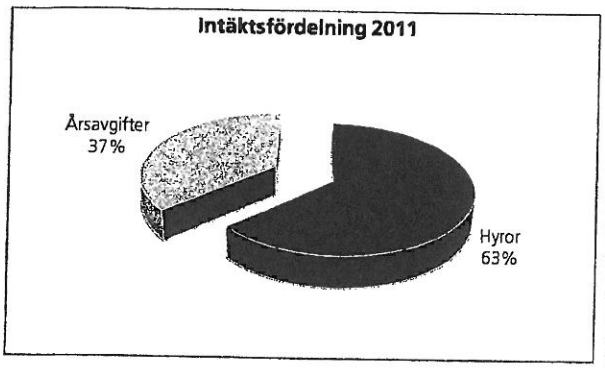
Övrig information
För att främja öppenhet har styrelsen fortsatt att efter varje styrelsemöte skriva ett informationsbrev som delats ut i brevlådorna och uppdaterat vår hemsida http://www.sbc.se/bojen14

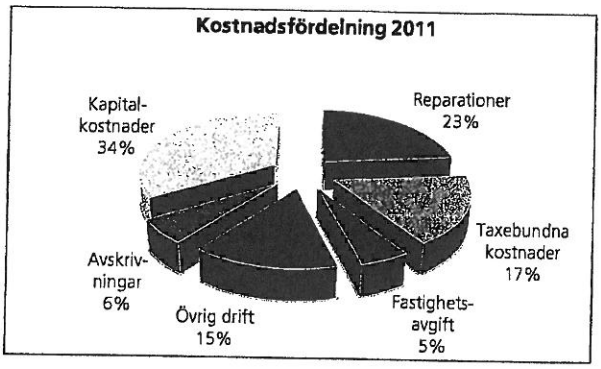
Föreningens ekonomi
Under 2010 upplät föreningen ytor på våningsplanen 9 och 10 till entreprenören Masart AB för 15 miljoner. Under 2010 betalades ett á conto på 10 miljoner till föreningen från entreprenören.
I mars 2011inbetalades 5 miljoner till föreningen.
Ytterligare ca 30 kvm yta har sålts till entreprenören i samband med bygget av lägenheter på våning 9 och 10 vilket inneburit ett extra tillskott till föreningens kassa på 2,24 miljoner kronor. Detta belopp inbetalades i september. Därmed har entreprenören slutreglerat sin skuld mot föreningen.
Det blev totalt sju nya lägenheter, fem på våning 9 och två på våning 10.
Ett av föreningens lån på 2,6 miljoner kronor har slutamorterats under 2011.
SBC har på styrelsens begäran räknat om andelstalen efter att samtliga lägenheter på våning 9 och 10 färdigställts.
Tre nya garageplatser har tillkommit i det övre garaget, vilka ger nya intäkter varje månad. Ett kösystem har upprättats.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-04-01 med 8 %.

Styrelsen planerar ingen höjning av avgifterna under 2012.

Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3444 kvm bostäder och 1459 kvm lokaler

Nyckeltal	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	369	333	320	304
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 426	1 498	1 717	1 670
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 899	13 688	20 460	20 557
Elkostnad/kvm totalyta	38	50	61	89
Värmekostnad/kvm totalyta	101	113	143	87
Vattenkostnad/kvm totalyta	5	7	2	9
Kapitalkostnader/kvm totalyta	333	383	365	474

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	-1 327 433
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-6 328 080
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 064
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	365 422
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	**-7 574 155**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	**-7 574 155**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 421 074	3 355 697
Övriga rörelseintäkter		51 975	56 265
		3 473 049	**3 411 962**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-220 786	-404 529
Reparationer		-677 312	-143 236
Periodiskt underhåll		-440 145	-71 753
Taxebundna kostnader		-834 738	-890 165
Övriga driftskostnader		-100 201	-69 581
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-243 772	-318 539
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-277 907	-285 827
Personalkostnader		-97 251	-92 224
Avskrivningar		-284 854	-284 854
		-3 176 965	**-2 560 707**
RÖRELSERESULTAT		**296 084**	**851 255**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 476	42 308
Räntekostnader		-1 631 994	-1 832 049
		-1 623 517	**-1 789 741**
ÅRETS RESULTAT		**-1 327 433**	**-938 486**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Hyresrätt		1 980 000	1 980 000
		1 980 000	**1 980 000**
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	110 335 188	105 146 003
Pågående byggnation	Not 5	41 388	2 698 060
		110 376 576	**107 844 063**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**112 356 576**	**109 824 063**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10 298
Övriga fordringar		144 227	613 852
Förutbetalda kostnader	Not 6	65 462	70 052
Upplupna intäkter		25913	0
		235 602	**694 202**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		37 541	16 982
SBC klientmedel i SHB		3 071 506	2 071 093
		3 109 047	**2 088 074**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 344 649**	**2 782 276**
SUMMA TILLGÅNGAR		**115 701 225**	**112 606 339**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		66 674 202	54 229 152
Upplåtelseavgifter		10 175 795	5 380 845
Fond för yttre underhåll	Not 8	879 242	960 600
		77 729 239	**60 570 597**
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-6 246 722	-5 389 594
Årets resultat		-1 327 433	-938 486
		-7 574 155	**-6 328 080**
SUMMA EGET KAPITAL		**70 155 084**	**54 242 517**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	44 000 000	46 625 172
		44 000 000	**46 625 172**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	0	64 828
Leverantörsskulder		553 876	499 373
Skatteskulder		68 492	272 534
Övriga kortfristiga skulder		119 379	10 067 422
Upplupna kostnader	Not 10	188 586	232 836
Förutbetalda avgifter och hyror		615 809	601 657
		1 546 142	**11 738 650**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**115 701 225**	**112 606 339**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	62 000 000	62 000 000
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	0,5%	0,5%

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

Not 1	**2011**	**2010**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 257 979	1 135 796
Hyresintäkter	2 163 095	2 219 901
	3 421 074	**3 355 697**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 794	4 166
Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 070	26 022
Snöröjning/sandning	-11 196	122 209
Städning entreprenad	151 119	142 508
Städning enligt beställning	2 070	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 706	7 328
Hissbesiktning	1 118	5 865
Bevakning	27 566	65 420
Gemensamma utrymmen	0	1 318
Gård	1 600	10 860
Serviceavtal	15 259	14 114
Förbrukningsmateriel	5 680	4 720
	220 786	**404 529**

Not 2, forts.	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	11 343
Brf Lägenheter	0	1 717
Lokaler	26 483	372
Tvättstuga	3 506	0
Sophantering/återvinning	431	219
Entré/trapphus	22 106	3 686
Lås	11 156	21 295
VVS	15 214	0
Värmeanläggning/undercentral	60 585	1 139
Ventilation	26 742	0
Elinstallationer	0	12 096
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 600
Hiss	33 425	36 963
Fasad	0	44 978
Fönster	8 692	0
Mark/gård/utemiljö	7 888	0
Garage/parkering	1 939	2 250
Skador/klotter/skadegörelse	3 766	0
Vattenskada	455 378	2 578
	677 312	**143 236**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	33 296	0
Lokaler	41 426	44 775
Elinstallationer	180 838	26 977
Tak	0	1
Fönster	184 584	0
	440 145	**71 753**
Taxebundna kostnader		
El	184 208	236 936
Värme	494 702	542 093
Vatten	26 830	32 450
Sophämtning/renhållning	42 064	44 556
Grovsopor	86 934	34 130
	834 738	**890 165**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	52 812	45 888
Självrisk	21 200	0
Kabel-TV	26 189	23 693
	100 201	**69 581**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**243 772**	**318 539**

Not 2, forts.	**2011**	**2010**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	1 998
Tele och datakommunikation	3 717	18 199
Hyresförluster	398	16 813
Revisionsarvode extern revisor	17 874	16 648
Föreningskostnader	10 946	11 999
Styrelseomkostnader	6 718	4 788
Förvaltningsarvode	175 273	151 419
Förvaltningsarvoden övriga	15 011	55 883
Administration	8 099	3 147
Korttidsinventarier	13 396	403
Konsultarvode	21 945	0
Föreningsavgifter	4 530	0
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	4 530
	277 907	**285 827**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	74 000	74 000
Sociala kostnader	23 251	18 224
	97 251	**92 224**

Avskrivningar		
Byggnad	284 854	284 854
	284 854	**284 854**

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**3 176 965**	**2 560 707**

Not 3	**2011-12-31**	**2010-12-31**
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egen lägenhet	1 980 000	1 980 000
	1 980 000	**1 980 000**

Not 4 BYGGNADER OCH MARK	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	106 601 971	106 601 971
Nyanskaffningar	5 515 426	0
Utgående anskaffningsvärde	**112 117 397**	**106 601 971**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 455 968	-1 171 114
Årets avskrivningar enligt plan	-284 854	-284 854
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 740 821**	**-1 455 968**
Planenligt restvärde vid årets slut	**110 376 576**	**105 146 003**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	49 631 221	49 631 221
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	49 688 000	43 400 000
	94 688 000	**85 400 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	81 000 000	57 000 000
Lokaler	13 688 000	28 400 000
	94 688 000	**85 400 000**

Not 5 PÅGÅENDE BYGGNATION	2011-12-31	2010-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 698 060
	0	**2 698 060**

Not 6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	50 468	48 224
Bevakningsavtal	8 223	15 176
Kabel TV-avgift	6 771	6 124
Grovsopshämtning	0	527
	65 462	**70 051**

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	66 674 202	12 445 050	0	54 229 152
Upplåtelseavgifter	10 175 795	4 794 950	0	5 380 845
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	879 242	-81 358	0	960 600
Summa bundet eget kapital	**77 729 239**	**17 158 642**	**0**	**60 570 597**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-6 246 722	81 358	-938 486	-5 389 594
Årets resultat	-1 327 433	-1 327 433	938 486	-938 486
Summa ansamlad förlust	**-7 574 155**	**-1 246 075**	**0**	**-6 328 080**
Summa eget kapital	**70 155 084**	**15 912 567**	**0**	**54 242 517**

Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	960 600	704 400
Reservering enligt stadgar	284 064	256 200
Ianspråktagande enligt styrelsebeslut	-365 422	0
Vid årets slut	**879 242**	**960 600**

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	**Räntesats 2011-12-31**	**Belopp 2011-12-31**	**Belopp 2010-12-31**	**Villkors-ändringsdag**
SE-Banken BoLån	2,760 %	22 000 000	22 000 000	2013-12-28
SE-Banken BoLån	3,850 %	22 000 000	22 000 000	2015-12-28
SE-Banken BoLån	0 %	0	2 690 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		**44 000 000**	**46 690 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-64 828	
		44 000 000	**46 625 172**	

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	12 819	23 742
Värme	53 905	86 556
Vatten	30 155	3 325
Sophämtning	6 928	5 419
Extern revisor	14 000	14 000
Ränta	8 079	45 762
Bankavgifter	231	232
Kostnader gård entreprenad	21 870	3 800
Snöröjning/Sandning	33 069	50 000
Kabel-TV	6 648	0
Styrelseomkostnader	694	0
Lås	189	0
	188 587	**232 836**

STOCKHOLM den 30 maj 2012

Rasmus Dörsch
Ledamot

Susanne Ekberg Carlsson
Ledamot

Martin Ekman
Ledamot

Petra Hansson
Ledamot

Christina Klintberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30maj 2012

Jan-Ove Brandt
Extern revisor

KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bojen 14, org.nr 769609-7026

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Bojen 14 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 2011-12-31 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 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 bostadsrättlagen.

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 revisionssed 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 bostadsrättlagen, 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 30 maj 2012

Jan-Ove Brandt

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 285 600	1 257 979	1 187 000
Hyror bostäder	54 000	54 000	54 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 895 000	1 894 512	1 895 500
Hyror garage	216 000	190 500	180 000
Hyror förråd	0	750	0
Hyror reklamplats	20 000	23 333	25 000
Elintäkter	1 200	23 780	23 700
Öresutjämning	0	1	0
Övriga intäkter	27 500	28 194	27 500
	3 499 300	**3 473 049**	**3 392 700**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-2 100	0	-2 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	-2 500	-1 794	-2 500
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-25 000	-18 070	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	0	-40 000
Snöröjning/sandning	-50 000	11 196	-38 000
Städning entreprenad	-155 000	-151 119	-148 000
Städning enligt beställning	0	-2 070	0
Mattvätt/Hyrmattor	-8 500	-7 706	-9 500
Hissbesiktning	-5 000	-1 118	-6 500
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-5 000
Bevakning	-30 000	-27 566	-46 000
Gård	-7 500	-1 600	-7 500
Serviceavtal	-16 000	-15 259	-16 000
Förbrukningsmateriel	-5 500	-5 680	-5 500
	-352 100	**-220 786**	**-351 500**
Reparationer			
Lokaler	0	-26 483	0
Tvättstuga	0	-3 506	0
Sophantering/återvinning	0	-431	0
Entré/trapphus	0	-22 106	0
Lås	0	-11 156	0
VVS	0	-15 214	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-60 585	0
Ventilation	0	-26 742	0
Hiss	0	-33 425	0
Fönster	0	-8 692	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 888	0
Garage/parkering	0	-1 939	0
Skador/klotter/skadegörelse	-500	-3 766	-500
Vattenskada	0	-455 378	0
Övrigt	-200 000	0	-200 000
	-200 500	**-677 312**	**-200 500**

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	-33 296	-3 000 00
Lokaler	0	-41 426	
Elinstallationer	0	-180 838	
Fönster	0	-184 584	
	-400 000	**-440 145**	**-3 000 00**
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-184 208	-300 00
Värme	-550 000	-494 702	-580 00
Vatten	-48 000	-26 830	-48 00
Sophämtning/renhållning	-45 000	-42 064	-47 00
Grovsopor	-63 100	-86 934	-61 50
	-956 100	**-834 738**	**-1 036 50**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	55 000	-52 812	-44 00
Självrisk	0	-21 200	0
Kabel-TV	-27 500	-26 189	-28 500
	27 500	**-100 201**	**-72 500**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-200 000	-196 772	-341 500
Ändrad tax. F-skatt/K-avgift	0	-47 000	0
	-200 000	**-243 772**	**-341 500**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	-2 000
Tele och datakommunikation	-20 000	-3 717	-20 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-10 000
Hyresförluster	0	-398	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 600	-17 874	-18 000
Föreningskostnader	-15 000	-10 946	-15 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-6 718	-7 000
Förvaltningsarvode	-185 000	-175 273	-643 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-15 011	-10 000
Administration	-5 000	-8 099	-8 000
Korttidsinventarier	-5 000	-13 396	-5 000
Konsultarvode	-50 000	-21 945	-50 000
Föreningsavgifter	0	-4 530	0
Medlemsavgifter ej avdragsgill	-4 700	0	-4 700
	-332 300	**-277 907**	**-792 700**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-74 000	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-23 251	-22 500
	-140 000	**-97 251**	**-97 500**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-285 000	-284 854	-285 000
Förbättringar	-100 000	0	0
	-385 000	**-284 854**	**-285 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-2 938 500**	**-3 176 965**	**-6 177 700**
RÖRELSERESULTAT	**560 800**	**296 084**	**-2 785 000**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	5 664	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	379	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2 433	0
Låneräntor	-1 635 000	-1 625 343	-1 699 500
Räntekostnader skattekonto	0	-548	0
Övriga räntekostnader	-1 000	-5 253	-1 000
Övriga finansiella kostnader	0	-850	0
	-1 631 000	**-1 623 517**	**-1 695 500**
RESULTAT	**-1 070 200**	**-1 327 433**	**-4 480 500**