

ÅRSREDOVISNING

2011-01-01 - 2011-12-31

för

Brf Livbojen 36
769603-1454

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-12

Brf Livbojen 36
769603-1454

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF LIVBOJEN 36

Styrelsen för Brf Livbojen 36 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Lennart Francke, ordförande
Erik Kaar, kassör
Sofie Ödmann, ledamot
Johan Forssell, ledamot
Jennifer Fridman, ledamot
Stina Vällfors, ledamot
Kristin Birath, ledamot

Ordinarie revisor

Eva Tennevik
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stämmor och styrelsesammanträden

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma den 13 april 2011.

Under året har styrelsen hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Under 2011 har 4 st överlåtelse skett i föreningen

Köpare

Liselotte Fält
Carl Scharmer/Verena Schüssler
Gustav Kjellin
Sophia Hedlund

Säljare

Jessica Andersson
Pernilla Palm/Jörgen Lötgård
Anna Nordstedt
Maria Larsson

ef

Brf Livbojen 36
769603-1454

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skutan 36 i Stockholms kommun. På denna fastighet uppfördes år 1936 bostadshus med sammanlagt 44 lägenheter samt 2 lokaler. År 1997 omvandlades hyresfastigheten till bostadsrätter. I samband med omvandlingen så totalrenoverades huset med bl a byte av rörstammar. År 1999 nybyggdes 2 vindslägenheter varefter det totala antalet lägenheter idag är 46. De totala ytorna av bostäder och lokaler är 1893 kvm respektive 825 kvm.

Taxeringsvärdet på fastigheten är enligt 2011 års värde, 59 800 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 33 200 000 kr. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkringar AB.

Byggnaden har under året avskrivits med 161 842 kr vilket utgör 0,5% av anskaffningsvärdet, (f.g år 161 842 kr). Under året har 183 262 kr nedlagts i reparation och underhåll, (f.g år 113 457 kr). Till den yttre reparationsfonden har under året avsatts 179 400 kr, (f.g år 146 862 kr).

Styrelsens årsberättelse

Föreningen genomförde under år 2009 renovering och ommålning av samtliga fönster i huset. Kostnaden härför, 337 021 kr, skrevs 2010 enligt stämmobeslut av mot den yttre reparationsfonden. Under 2010 hade föreningen inte några större reparations- eller underhållskostnader. Under 2011 tvingades föreningen utge en ersättning till sin lokalhyresgäst på grund av en vattenskada i samband med ett regnoväder sommaren 2010. Ersättningen uppgick till 30 564 kr.

Av föreningens två lokaler har den ena, en källarlokal på 330 kvadratmeter, sagts upp av hyresgästen per den 1 oktober 2012. Hyresintäkten för denna lokal har varit 230.000 kr per år plus fastighetsskattetillegg. Arbetet med att finna en annan hyresgäst pågår.

Administration

Föreningen har ej haft någon anställd personal under verksamhetsåret. Inga löner, arvoden eller övriga ersättningar har under året utbetalats. Deloitte AB har under verksamhetsåret utfört den ekonomiska förvaltningen.

Brf Livbojen 36
769603-1454

Ekonomisk ställning och resultat

Årets resultat visar ett underskott på 8 502 kr, (f.g år ett överskott på 94 639 kr).

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust:

Balanserad förlust	-1 013 353
Årets resultat	-8 502
	<u>-1 021 855</u>

Styrelsen föreslår att

till den yttre reparationsfond avsättes	179 400
i ny räkning balanseras	-1 201 255
	<u>-1 021 855</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Brf Livbojen 36
769603-1454

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter, hyresintäkter mm		1 810 900	1 721 431
Övriga rörelseintäkter		61 333	500
		1 872 233	1 721 931
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-541 867	-567 649
Fastighetsförsäkring		-19 240	-18 275
Fastighetsadministration	3	-110 324	-107 781
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	4	-185 892	-184 742
Summa fastighetskostnader		-857 323	-878 447
Driftnetto 1		1 014 910	843 484
Reparationer och underhåll	5	-183 262	-113 457
Driftnetto 2		831 648	730 027
Avskrivningar enligt plan	6	-212 283	-209 440
Rörelseresultat		619 365	520 587
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		116	97
Räntebidrag		0	11 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 983	-437 917
Resultat efter finansiella poster		-8 502	94 639
ÅRETS RESULTAT		-8 502	94 639

Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen:

Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-8 502	94 639
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0	0
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-179 400	-179 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-187 902	-84 761

Et

Brf Livbojen 36
769603-1454

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	36 086 255	36 248 097
Ombyggnationer/fastighetsförbättringar	8	445 167	492 765
Inventarier, verktyg och installationer	9	25 585	0
		36 557 007	36 740 862
Summa anläggningstillgångar		36 557 007	36 740 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 983	2 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 207	80 620
		39 190	83 195
Kortfristiga placeringar			
Fonder	11	12 117	12 117
		12 117	12 117
Kassa och bank, (beviljad kredit 200 000 kr)		455 993	357 893
Summa omsättningstillgångar		507 300	453 205
SUMMA TILLGÅNGAR		37 064 307	37 194 067

Brf Livbojen 36
769603-1454

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		20 200 000	20 200 000
Upplåtelseavgifter		4 778	4 778
Yttre reparationsfond		1 048 056	868 656
		21 252 834	21 073 434
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-1 013 353	-928 592
Årets resultat		-8 502	94 639
		-1 021 855	-833 953
Summa eget kapital		20 230 979	20 239 481
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	16 284 779	16 381 883
		16 284 779	16 381 883
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 975	85 268
Skatteskulder		51 187	31 963
Övriga kortfristiga skulder		160 446	133 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	327 941	322 213
		548 549	572 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 064 307	37 194 067

POSTER INOM LINJEN		2011-12-31	2010-12-31
Ställda säkerheter	15		
Fastighetsinteckningar		19 474 000	19 474 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Livbojen 36
769603-1454

Kassaflödesanalys

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto 2 justerat med avsättningar	831 648	730 027
Erhållna räntebidrag	0	11 872
Erhållen ränta	116	97
Erlagd ränta	-627 983	-437 917
Inbetalda och återbetalda skatter samt justering för årets fastighetsavgift/fast.skatt	19 225	34 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 006	338 769
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kundfordringar	0	0
Minskning/ökning av övriga kortfr fordringar	44 004	465
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-43 378	78 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	626	78 911
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 428	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 428	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Förändring av kortfristiga placeringar	0	0
Amortering av långfristig skuld	-97 104	-97 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 104	-97 104
Årets kassaflöde	98 100	320 576
Likvida medel vid årets början	357 893	37 317
Kursdifferens i likvida medel	0	0
Likvida medel vid årets slut	455 993	357 893

ef

Brf Livbojen 36
769603-1454

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisningsprinciper tillämpades föregående år. Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader och ombyggnationer	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Reservering av medel i eget kapital för framtida fastighetsunderhåll

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 rörande medel i eget kapital. Medel reserverat för framtida fastighetsunderhåll för bostadsrättsföreningar innebär att fonden för yttre reparationer redovisas som del i bundet eget kapital.

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

RESULTATRÄKNING

Not 1 Rörelsens intäkter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	695 520	661 371
Hysesintäkter lokaler	1 103 217	1 050 056
Överlåtelseavgifter	3 200	7 440
Pantförskrivningsavgifter	8 956	2 564
Försäkringsersättningar	55 302	0
Övriga intäkter	6 038	500
Summa	1 872 233	1 721 931

FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Kabel tv	-11 491	-11 233
Elavgifter	-57 313	-56 300
Vatten och avlopp	-47 756	-38 500
Sophämtning	-56 489	-58 565
Uppvärmning	-284 795	-313 138
Renhållning och städning	-30 065	-32 715
Snöröjning och sandning	-9 777	-23 926
Fastighetsskötsel inkl extradeb.	-33 667	-33 272
Självrisker	-8 500	0
Hissbesiktning	-2 014	0
Summa	-541 867	-567 649

Brf Livbojen 36
769603-1454

Not 3 Fastighetsadministration	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Revisionsarvode	-16 940	-16 335
Förvaltningskostnad inkl extradeb.	-65 579	-63 111
Kostnader styrelsemöten och medlemsmöten	-16 599	-18 356
Fastighetsägareföreningen	-4 832	-4 832
Förbrukningsmaterial/ -inventarier	-2 680	-1 249
Övriga administrationskostnader	-3 694	-3 898
Summa	-110 324	-107 781

Not 4 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsavgift hyreshus bostäder, 1302 kr/lgh	-59 892	0
Fastighetsavgift hyreshus bostäder, 1277 kr/lgh	0	-58 742
Fastighetsskatt hyreshus lokaler, 1%	-126 000	-126 000
Summa	-185 892	-184 742

Not 5 Reparationer och underhåll	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Reparationer/underhåll lokaler	-101 257	0
Rep./underhåll gemensamma utrymmen	0	-28 522
Reparationer/underhåll utvändigt hus	0	-27 012
Reparationer/underhåll av installationer	-82 005	-57 923
Summa	-183 262	-113 457

Not 6 Avskrivningar	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader, 0,5%	-161 842	-161 842
Ombyggnationer, 0,5%	-1 061	-1 061
Fastighetsförbättringar, 10%	-46 537	-46 537
Inventarier, 10%	-2 843	0
Summa	-212 283	-209 440

BALANSRÄKNING

Not 7 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 368 388	32 368 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 368 388	32 368 388
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 949 198	-1 787 356
Årets avskrivningar enligt plan	-161 842	-161 842
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 111 040	-1 949 198
Utgående planenligt restvärde	30 257 348	30 419 190
Mark	5 828 907	5 828 907
Summa	36 086 255	36 248 097

Brf Livbojen 36
769603-1454

Taxeringsvärden

Byggnader	33 200 000	33 200 000
Mark	26 600 000	26 600 000
Summa	59 800 000	59 800 000

Not 8 Ombyggnationer/fastighetsförbättringar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	677 479	677 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 479	677 479
Ingående avskrivningar enligt plan	-184 714	-137 116
Årets avskrivningar	-47 598	-47 598
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-232 312	-184 714
Utgående planenligt restvärde	445 167	492 765

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	28 428	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 428	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar	-2 843	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 843	0
Utgående planenligt restvärde	25 585	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 264	14 151
Upplupet räntebidrag	0	2 255
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 943	64 214
Summa	18 207	80 620

Not 11 Fonder

	Antal andelar	Anskaffn.- värde	Marknads- värde	Bokfört värde
Nordea Likviditetsinvest	96	12 117	14 373	12 117

Brf Livbojen 36
769603-1454

Not 12 Förändring i eget kapital

	Insats- kapital	Uppl.- avgifter	Yttre rep.fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	20 200 000	4 778	868 656	-928 592	94 639
Res.disposition enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma:	0		179 400	-84 761	-94 639
Fondförändring			0		
Årets resultat					-8 502
Utgående balans	20 200 000	4 778	1 048 056	-1 013 353	-8 502

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Ränta per balansdagen	2011-12-31	2010-12-31
Nordea lån 3978 82 23044	4,63% / 3,44%	4 835 008	4 932 112
Nordea lån 3978 82 23036	4,63% / 3,44%	4 656 875	4 656 875
Nordea lån 3978 84 95133	3,43% / 1,72%	6 890 000	6 890 000
Varav kortfristig del / amortering år 2012 / 2011		-97 104	-97 104
Summa		16 284 779	16 381 883
Kortfristig del		97 104	97 104
Amortering år 2-5		388 416	388 416
Amortering efter år 5		15 896 363	15 993 467
Total skuld		16 381 883	16 478 987

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

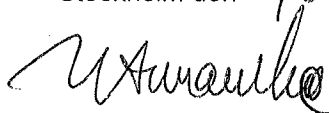
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna utgiftsräntor	120 940	72 691
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	146 739	178 658
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 262	70 864
Summa	327 941	322 213

Not 15 Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Nordea Hypotek AB, fastighetsinteckningar	19 474 000	19 474 000
Summa	19 474 000	19 474 000

Brf Livbojen 36
769603-1454

Stockholm den 5/3 2012



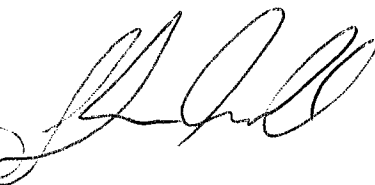
Lennart Francke



Erik Kaar



Stina Vällfors



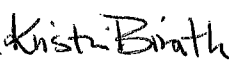
Johan Forsell



Sofie Ödmann



Jennifer Fridman



Kristin Birath

Min revisionsberättelse har avgivits den 2/4 2012.



Eva Tennevik
Godkänd revisor Far

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Livbojen 36, org. nr 769603-1454

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Livbojen 36 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 revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Livbojen 36 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 revisionsssed 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 och föreningens stadgar.

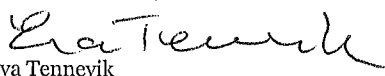
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Huddinge 2012-04-02


Eva Tennevik

Godkänd revisor