

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ångmaskinen 6

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 1985-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-05 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ångmaskinen 6	1985	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

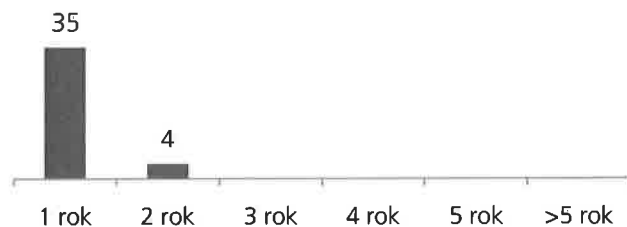
Fastighetens värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1238 kvadratmeter, varav 1238 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nytt torkskåp	2010	
Fläkt i tvättstuga	2010	
Målning av källargolv	2002	grått
Målning av källargolv	2002	grått
Omläggning av tak	1999	
Renovering av balkonger	1997	
Omputsning av fasad	1997	
Elstambytte	1997	endast i lgh
Rörstambytte	1997	
Nyinstallation hiss	1996	

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Agneta Anna-Karin Sandgren	Ledamot
Jakob Johan Etaat	Ledamot
Nelson Luther Cox	Ledamot
Annika Christina Maria Larsson	Ledamot

Ida Angelica Rigborn	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Kerstin Zeuge	Ordinarie Intern
---------------	------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-27.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Elslingor har installerats i takränna och stuprör för att förhindra isbildning från taket.

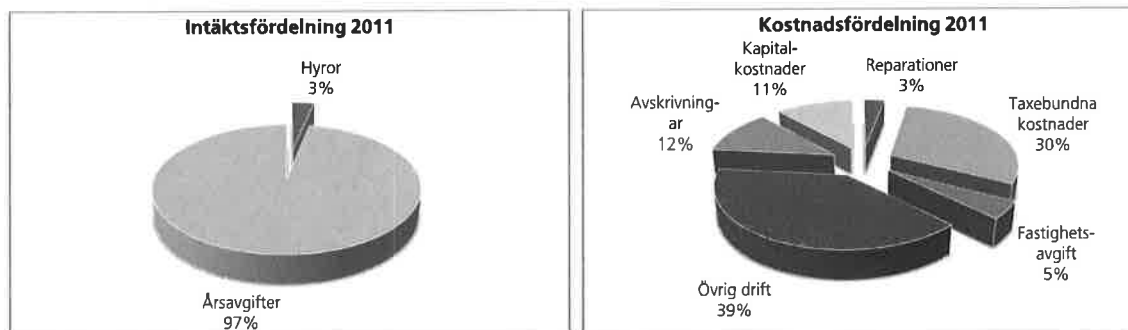
Fortsatt arbete med eldeklaration inklusive radonmätning.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1238 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	694	695	694	695
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 045	3 069	3 069	3 069
Elkostnad/kvm totalyta	32	27	26	29
Värmekostnad/kvm totalyta	183	191	163	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	27	30	26
Kapitalkostnader/kvm totalyta	102	91	103	141

### 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	-205 915
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 183 114
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-6 753
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-2 395 782</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-2 395 782**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	887 845	879 300
Övriga rörelseintäkter		1	0
		<b>887 846</b>	<b>879 300</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-238 094	-86 526
Reparationer		-32 126	-47 078
Taxebundna kostnader		-331 102	-337 668
Övriga driftskostnader		-65 764	-63 875
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-50 778	-49 624
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-90 237	-78 319
Personalkostnader		-39 419	-32 710
Avskrivningar		-130 536	-147 808
		<b>-978 056</b>	<b>-843 607</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-90 210</b>	<b>35 693</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		7 838	1 623
Räntekostnader		-125 865	-112 244
Räntebidrag		1 280	3 851
		<b>-116 747</b>	<b>-106 770</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-206 957</b>	<b>-71 077</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		1 042	0
		<b>1 042</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-205 915</b>	<b>-71 077</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	7 517 842	7 529 508
Maskiner och inventarier Not 4	0	120
	<u>7 517 842</u>	<u>7 529 628</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 400	2 400
	<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 520 242</b>	<b>7 532 028</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 775	0
Skattefordringar	4 189	5 164
Övriga fordringar	8 079	8 433
Förutbetalda kostnader Not 5	38 724	28 560
	<u>52 767</u>	<u>42 157</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	272 735	272 729
SBC klientmedel i SHB	770 485	906 176
	<u>1 043 220</u>	<u>1 178 905</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 095 987</b>	<b>1 221 062</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 616 229</b>	<b>8 753 090</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		3 088 400	3 088 400
Upplåtelseavgifter		3 726 500	3 726 500
Fond för yttre underhåll	Not 7	133 101	126 348
		<b>6 948 001</b>	<b>6 941 248</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 189 867	-2 112 037
Årets resultat		-205 915	-71 077
		<b>-2 395 782</b>	<b>-2 183 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 552 219</b>	<b>4 758 134</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	3 740 000	3 770 000
		<b>3 740 000</b>	<b>3 770 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	30 000	30 000
Leverantörsskulder		152 415	44 655
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		11 129	0
Upplupna kostnader	Not 9	66 655	89 875
Förutbetalda avgifter och hyror		63 811	60 425
		<b>324 010</b>	<b>224 955</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>8 616 229</b>	<b>8 753 090</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		5 690 000	5 690 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

### 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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %	2,0 %
Värmeanläggning	12 år	12 år
Soprum/sophus	2,0 %	2,0 %
Stambyte	1,5 %	1,5 %
Kabel-TV	11 år	11 år
Bredband	5,0 %	5,0 %
Fasad	2,0 %	2,0 %
Balkong/terrass	30 år	30 år
Tak	5,0 %	5,0 %
Maskiner	10,0 %	10,0 %

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
<b>ÅRSavgifter och Hyror</b>		
Årsavgifter	859 445	860 100
Hysesintäkter	28 400	19 200
	<b>887 845</b>	<b>879 300</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	49 503	15 376
Fastighetsskötsel enl beställn	7 414	1 313
Städning entreprenad	31 260	28 076
OVK Obl. Ventilationskontroll	115 923	25 939
Hissbesiktning	1 514	1 335
Myndighetstillsyn	26 099	0
Gård	0	217
Serviceavtal	5 563	10 211
Förbrukningsmateriel	19	3 590
Brandskydd	0	469
Fordon	799	0
	<b>238 094</b>	<b>86 526</b>

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	0	438
Tvättstuga	6 230	40 776
Sophantering/återvinning	3 828	0
Entré/trapphus	225	3 509
Lås	0	2 356
Installationer	2 418	0
Ventilation	1 395	0
Elinstallationer	2 643	0
Hiss	15 387	0
	<b>32 126</b>	<b>47 078</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	39 576	33 251
Värme	225 946	237 073
Vatten	38 799	32 889
Sophämtning/renhållning	26 781	30 636
Grovsopor	0	3 819
	<b>331 102</b>	<b>337 668</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	25 712	25 692
Kabel-TV	40 052	38 008
Bredband	0	175
	<b>65 764</b>	<b>63 875</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
	<b>50 778</b>	<b>49 624</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	550	0
Tele och datakommunikation	215	0
Föreningskostnader	4 056	1 343
Förvaltningsarvode	65 046	63 302
Förvaltningsarvoden övriga	3 313	6 061
Administration	5 843	2 783
Konsultarvode	6 384	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 830
	<b>90 237</b>	<b>78 319</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	29 995	25 000
Sociala kostnader	9 424	7 710
	<b>39 419</b>	<b>32 710</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	33 765	33 765
Förbättringar	96 651	106 651
Maskiner	120	7 391
	<b>130 536</b>	<b>147 808</b>




<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>978 056</b>	<b>843 607</b>
<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	9 552 676	9 552 676
Nyanskaffningar	118 750	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 671 426</b>	<b>9 552 676</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 023 168	-1 882 751
Årets avskrivningar enligt plan	-130 416	-140 416
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 153 584</b>	<b>-2 023 168</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 517 842</b>	<b>7 529 508</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 702 000	1 702 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
	<b>24 200 000</b>	<b>24 200 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	24 200 000	24 200 000
	<b>24 200 000</b>	<b>24 200 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	73 913	73 913
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 913</b>	<b>73 913</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-73 793	-66 402
Årets avskrivningar enligt plan	-120	-7 391
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-73 913</b>	<b>-73 793</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
<b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Länsförsäkringar	21 093	18 681
Com Hem	10 189	9 879
Städning	2 605	0
Serviceavtal	4 837	0
	<b>38 724</b>	<b>28 560</b>

<b>Not 6</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 088 400	0	0	3 088 400
Upplåtelseavgifter	3 726 500	0	0	3 726 500
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	133 101	6 753	0	126 348
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 948 001</b>	<b>6 753</b>	<b>0</b>	<b>6 941 248</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 189 867	-6 753	-71 077	-2 112 037
Årets resultat	-205 915	-205 915	71 077	-71 077
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 395 782</b>	<b>-212 668</b>	<b>0</b>	<b>-2 183 114</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 552 219</b>	<b>-205 915</b>	<b>0</b>	<b>4 758 134</b>
<b>Not 7</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>	
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>				
Vid årets början		126 348	119 595	
Reservering enligt stadgar		6 753	6 753	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
<b>Vid årets slut</b>		<b>133 101</b>	<b>126 348</b>	
<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek AB	3,698 %	1 900 000	1 900 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,450 %	1 870 000	1 900 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 770 000</b>	<b>3 800 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>	
		<b>3 740 000</b>	<b>3 770 000</b>	


<b>Not 9</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	2 037	1 980
Värme	27 589	34 040
Vatten	2 882	2 139
Sophämtning	395	426
Arvoden	15 000	25 000
Sociala avgifter	4 713	7 855
Ränta	14 039	15 831
Städning entreprenad	0	2 605
	<b>66 655</b>	<b>89 875</b>

STOCKHOLM den 15 / 4 2012

  
Nelson Luther Cox  
Ledamot

  
Annika Christina Maria Larsson  
Ledamot

  
Jakob Johan Etaat  
Ledamot

  
Agneta Anna-Karin Sandgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2012

  
Kerstin Zeuge  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Ångmaskinen 6

Undertecknad har granskat räkenskaperna och ekonomiska underlag i brf Ångmaskinen 6 för räkenskapsåret 2011-01-01 till 2011-12-31. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred.

Vid granskning av räkenskaperna har undertecknad funnit dessa i god ordning. Löpande bokföring samt ekonomiska underlag är dokumenterade och styrkta med erforderliga verifikationer. Dock måste jag som intern revisor peka på att styrelsen inte dokumenterar tillräckligt i sina protokoll vad gäller beslut om ekonomiska transaktioner. I fortsättningen önskas att beslut om utbetalningar och ekonomiska åtgärder även tas upp i protokollen så att man lätt ska kunna följa både vilka utbetalningar som görs och varför.

Undertecknad finner dock inga hinder för att styrelsen beviljas ansvarsfrihet och tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen för föreningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Stockholm den 13 april 2011



Kerstin Zeuge

intern revisor