

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2

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 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 2	2000	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

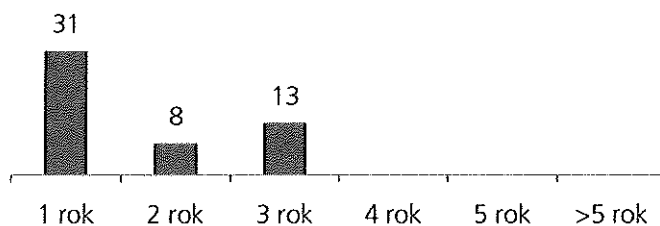
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3502 kvadratmeter, varav 2701 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 801 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisersalong	27 kvm	3
Hudvård	52 kvm	3
Hudvård	55 kvm	3
Detaljhandel	600 kvm	3
Café	32 kvm	3
Café	35 kvm	3

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga, förrådsutrymmen typ Troax.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Uppgradering av ventilation	2010 - 2011	Installation av 18 fläktar på 18 skorstenar
Energi bullerglas	2008	Även nya fönster med karmar mot Ringvägen.
Nyinstallation lokalt nätverk	2006	LAN för bredband, 100 Mbit/s.
Polering av golv och trappa	2006	Hela fastigheten.
Postboxar i entré	2006	
Renovering av trapphuset	2006	Originalfärg.
Nya säkerhetsdörrar	2006	Alla lägenheter.
Omläggning av tak	2005 - 2006	I samband med vindsbyggnation.
Vindsbyggnation	2005 - 2006	Byggnads AB Abacus bygger lägenheter på vindsplanet. Gatuhuset får sex våningar.
Förråd i källare	2005	Förråd flyttas från vindskontor till källare. Föreningen valde Troax förrådslösning.
Nytt gårdsbjälklag	2005	Totalrenovering, pga utlåtande från Cement- och Betonginstitutet. Bygglov utgånet.
Nya balkonger mot gård	2005 - 2006	
Nya maskiner i tvättstugan	2005	
Rörstambyte	2002 - 2003	Vissa stamledningar i källare ej bytta.
Omputsning av fasad	2002	Enbart mot Ringvägen.
Elstambyte	2002 - 2003	Även tråddragning i lägenheterna gjord.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
TV-leverantör	Comhem

4/13

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 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:

Erik Torkelsson Leijonhufvud	Ledamot	Flyttat 2012-02-20
Jon Ulf Andreas Schyman	Ledamot	Flyttat 2012-01-23
Rolf Anders Lindgren	Ledamot	
Eva Ann-Charlotte Branneby Karlsson	Ledamot	
Jan Georg Holmberg	Ledamot	
Anders Kristoffer Bergman	Suppleant	Flyttat 2012-02-20

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
Lennart Berg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Niklas Elofsson	
Karin Holm	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ventilationsprojektet slutfört.
Värmekabel installerad i hängrännor och stuprör.
Stamspolning genomförd.
Nya räck har monterats på vådringsbalkonger.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

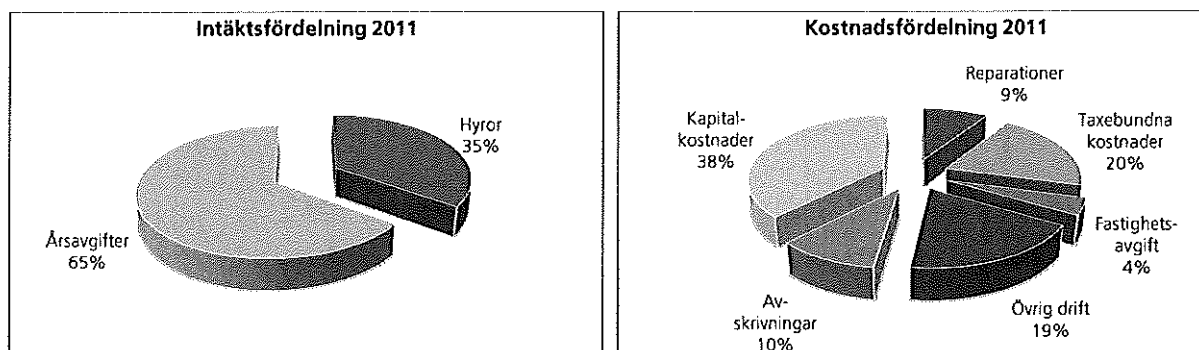
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningen tar från år 2012 över den ekonomiska och tekniska förvaltningen i egen regi.

173

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2701 kvm bostäder och 801 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	617	617	617	617
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 051	1 031	1 011	925
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 681	9 586	9 606	9 625
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	21	20
Värme kostnad/kvm totalyta	116	118	104	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	11	14	12
Kapitalkostnader/kvm totalyta	313	274	284	324

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	-372 309
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-6 229 170
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 813
summa ansamlad förlust	-6 782 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	123 815
att i ny räkning överförs	-6 658 477

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

Handwritten signature

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 525 248	2 511 154
Övriga rörelseintäkter		7 198	5 122
		2 532 446	2 516 276
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-116 636	-134 949
Reparationer		-142 207	-98 997
Periodiskt underhåll		-123 815	0
Taxebundna kostnader		-583 514	-563 123
Övriga driftskostnader		-108 068	-105 113
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-122 414	-121 114
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-265 801	-267 272
Personalkostnader		-52 568	-52 568
Avskrivningar		-294 331	-287 819
		-1 809 353	-1 630 955
RÖRELSERESULTAT		723 093	885 321
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 798	2 833
Räntekostnader		-1 097 200	-958 514
Räntebidrag		0	9 811
		-1 095 402	-945 871
ÅRETS RESULTAT		-372 309	-60 550

43

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	69 305 301	65 720 624
Pågående byggnation	Not 4	0	1 146 078
Maskiner och inventarier	Not 5	17 101	21 376
		69 322 402	66 888 078
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 322 402	66 888 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 568	0
Övriga fordringar		80 002	58 895
Förutbetalda kostnader	Not 6	43 633	32 657
Upplupna räntebidrag		0	1 171
		126 203	92 723
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		210 597	0
SBC klientmedel i SHB		219 175	494 086
		429 772	494 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		555 975	586 809
SUMMA TILLGÅNGAR		69 878 377	67 474 887

U
U3

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 997 730	36 997 730
Inträdesavgifter		41 300	41 300
Upplåtelseavgifter		9 640 533	9 640 533
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 258 847	1 078 034
		47 938 410	47 757 597
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-6 409 983	-6 168 620
Årets resultat		-372 309	-60 550
		-6 782 292	-6 229 170
SUMMA EGET KAPITAL		41 156 118	41 528 427
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	28 249 112	25 424 092
		28 249 112	25 424 092
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	141 208	55 612
Leverantörsskulder		0	119 198
Skatteskulder		19 488	15 694
Övriga kortfristiga skulder		20 000	32 284
Upplupna kostnader	Not 10	100 098	89 543
Förutbetalda avgifter och hyror		192 353	210 037
		473 147	522 368
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		69 878 377	67 474 887
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	28 510 000	25 730 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

4/12

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	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar -2003	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar -2010	5,00%	5,00%
Fastighetsrenovering	0,50%	0,50%
Värmeanläggning	0,50%	0,50%
Stambyte	0,50%	0,50%
Kodlås	10,00%	10,00%
Bredband	10,00%	10,00%
Fasad	0,50%	0,50%
Fönster	0,50%	0,50%
Balkong/terrass	10,00%	10,00%
Tak -2006	0,50%	0,50%
Tak -2011	5,00%	5,00%
Markanläggning	0,50%	0,50%
Maskiner	Fullt avskriven	20,00%
Inventarier	10,00%	10,00%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 638 468	1 641 195
Hysesintäkter	886 780	869 959
	2 525 248	2 511 154

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställning	30 325	25 463
Snöröjning/sandning	11 079	41 543
Städning entreprenad	50 391	50 391
Hissbesiktning	1 129	1 096
Gemensamma utrymmen	0	500
Gård	5 904	2 284
Serviceavtal	17 808	13 314
Förbrukningsmateriel	0	358
	116 636	134 949

4/13

Reparationer

Lokaler	1 591	2 945
Entré/trapphus	3 500	50 796
Lås	1 481	6 312
VVS	47 528	7 375
Värmeanläggning/undercentral	1 738	4 309
Ventilation	0	4 400
Elinstallationer	41 783	5 708
Hiss	6 925	17 151
Fasad	10 571	0
Vattenskada	27 090	0
	142 207	98 997

Periodiskt underhåll

Tak	64 595	0
Balkonger/altaner	59 220	0
	123 815	0

Taxebundna kostnader

El	78 067	79 004
Värme	407 455	412 673
Vatten	52 977	39 698
Sophämtning/renhållning	32 022	23 253
Grovsopor	12 992	8 495
	583 514	563 123

Övriga driftskostnader

Försäkring	27 394	24 720
Kabel-TV	12 286	12 005
Bredband	68 387	68 387
	108 068	105 113

Fastighetskatt/Kommunal avgift

122 414 **121 114**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 130	5 856
Revisionsarvode extern revisor	15 010	15 010
Föreningskostnader	200	0
Förvaltningsarvode	190 598	185 481
Förvaltningsarvoden övriga	17 771	32 645
Administration	29 866	6 102
Korttidsinventarier	0	636
Konsultarvode	0	11 317
Föreningsavgifter	4 766	4 766
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 460	5 460
	265 801	267 272

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
Sociala kostnader	12 568	12 568
	52 568	52 568

Handwritten signature

Avskrivningar		
Byggnad	140 590	140 590
Förbättringar	126 476	119 965
Markanläggning	22 989	22 989
Inventarier	4 275	4 275
	294 331	287 819
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 809 353	1 630 955
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 613 594	69 518 294
Nyanskaffningar	3 874 733	95 300
Utgående anskaffningsvärde	73 488 327	69 613 594
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 892 970	-3 609 426
Årets avskrivningar enligt plan	-290 055	-283 544
Utgående avskrivning enligt plan	-4 183 025	-3 892 970
Planenligt restvärde vid årets slut	69 305 301	65 720 624
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 953 972	20 953 972
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 786 000	26 786 000
Taxeringsvärde mark	33 485 000	33 485 000
	60 271 000	60 271 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	54 800 000	54 800 000
Lokaler	5 471 000	5 471 000
	60 271 000	60 271 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 146 078
	0	1 146 078
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	142 817	142 817
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	142 817	142 817
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-121 441	-117 166
Årets avskrivningar enligt plan	-4 275	-4 275
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-125 716	-121 441
Redovisat restvärde vid årets slut	17 101	21 376

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Comhem	3 146	2 902
Arén Partners Försäkringsmäklare	9 362	8 669
Ownit AB	17 096	17 096
Vatten	0	2 252
Service avtal	14 029	1 738
	43 633	32 657

Not 7			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	36 997 730	0	0	36 997 730
Inträdesavgifter	41 300	0	0	41 300
Uppplåtelseavgifter	9 640 533	0	0	9 640 533
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 258 847	180 813	0	1 078 034
Summa bundet eget kapital	47 938 410	180 813	0	47 757 597
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-6 409 983	-180 813	-60 550	-6 168 620
Årets resultat	-372 309	-372 309	60 550	-60 550
Summa ansamlad förlust	-6 782 292	-553 122	0	-6 229 170
Summa eget kapital	41 156 118	-372 309	0	41 528 427

Not 8	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 078 034	897 221
Reservering enligt stadgar	180 813	180 813
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 258 847	1 078 034

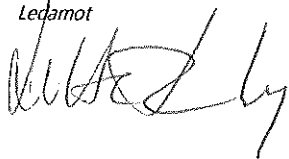
Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
SBAB	3,080 %	5 764 431	5 780 000	2013-08-22
SBAB	3,930 %	3 996 480	4 000 000	Rörligt
SBAB	3,930 %	10 440 804	10 450 000	Rörligt
SBAB	3,080 %	1 561 049	1 601 765	2013-08-22
SBAB	3,080 %	3 630 196	3 647 939	2013-08-22
SBAB	3,190 %	2 997 360	0	2013-08-22
Summa skulder till kreditinstitut		28 390 320	25 479 704	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-141 208	-55 612	
		28 249 112	25 424 092	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 684 280 Kr.

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
EI	12 500	12 998
Värme	60 000	61 545
Extern revisor	15 000	15 000
Städning	12 598	0
	100 098	89 543

STOCKHOLM den 5/3 2012

Eva Ann-Charlotte Branneby Karlsson
Ledamot



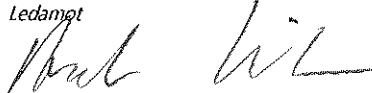
Jan Georg Holmberg
Ledamot



Erik Torkelsson Leijonhufvud
Ledamot



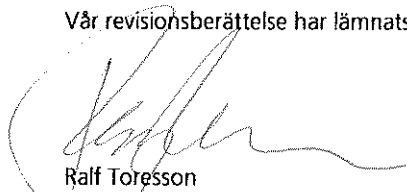
Rolf Anders Lindgren
Ledamot



Jon Ulf Andreas Schyman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2012

Ralf Toresson
Extern revisor



Lennart Berg
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2

Org nr 769604-3384

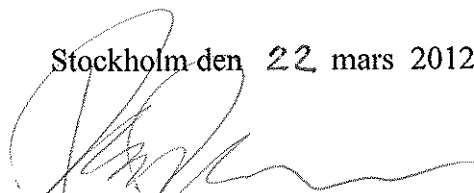
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 mars 2012



Ralf Totesson



Lennart Berg