

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Väpnaren**

769601-1324

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Väpnaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

#### Fastighet: Kuriren 15, 25, 26

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 1996-01-17 hos Bolagsverket.

##### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Vestlund Eeva	Ordförande
Lavecchia Antonio	Kassör
Johansson Britt-Marie	Sekreterare
Tjärnberg Mia	Sekreterare
Lindqvist Jan	Ledamot
Carinci Michel	Ledamot

Revisor har varit Ralf Toresson, revisorssuppleant har varit Jan Ove Brandt KPMG.

Vid nästa stämma kommer Tjärnberg Mia och Carinci Michel att avgå.

Johansson Britt-Marie gick bort hösten 2011 efter en långtidssjukdom.

##### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19/5 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden samt ett extra budgetmöte.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 20 200kr.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 24st småhus varav 2st har överlåtits under året.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Aren & Partners.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- " Ventilationskanaler är rengjorda av Huddinge Sotningsdistrikt
- " Luftfilter och köksfläktfilter utdelade till alla medlemmar
- " Fönstermålning/oljning klar under hösten 2011
- " Takläcka i hus nr 31 åtgärdat

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- " kontinuerligt underhåll

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 28 303 000 kr varav 15 583 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	530	510	562
Lån/kvm bostadsrättsyta	6818	7135	6976	7135	7294
Elkostnad/kvm totalyta	4	4	4	4	4
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	17	17	16

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

### Övrigt

Två viktiga faktorer för Brf Våpnaren är sammanhållningen och grannsämjan. Vi ordnar en gårdsfest vid vårstämningen och en kräftskiva på hösten. Årets sista aktivitet är julgransresning med glögg och tilltugg. Medlemsinformation finns på vår hemsida [www.sbc.se/vapnaren](http://www.sbc.se/vapnaren)

## **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserat resultat	2 392 884
Avsättning fond yttre underhåll	-39 168
Årets resultat	-24 972
	<b>2 328 744</b>

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så:

- att i ny räkning överförs	<b>2 328 744</b>
-----------------------------	------------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 429 212	1 428 737
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-46 324	-31 952
Reparationer och underhåll	3	-65 710	-68 312
Taxebundna kostnader	4	-87 375	-91 772
Övriga driftskostnader	5	-102 447	-86 827
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-70 791	-66 836
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-25 943	-25 227
Fastighetsskatt		-201 718	-177 118
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>828 904</b>	<b>880 693</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad		-320 440	-301 690
<b>Rörelseresultat</b>		<b>508 464</b>	<b>579 003</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 709	621
Skatteränta ej skattepliktig		-4 241	-181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 470	-294 812
Räntebidrag		0	34 268
Kapitalkostnader		-2 434	-1 664
		<b>-533 436</b>	<b>-261 768</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 972</b>	<b>317 235</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Justering skatt		0	-14 440
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 972</b>	<b>302 795</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	23 677 115	23 903 805
Mark		4 100 000	4 100 000
		<b>27 777 115</b>	<b>28 003 805</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 779 915</b>	<b>28 006 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	29 890	33 221
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga värdepapper	11	434 776	434 776
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		590 703	754 302
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 055 368</b>	<b>1 222 299</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 835 283</b>	<b>29 228 904</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 860 000	7 860 000
Upplåtelseavgifter		120 000	120 000
Fond yttre underhåll		195 840	156 672
		<b>8 175 840</b>	<b>8 136 672</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 353 716	2 090 089
Årets resultat		-24 972	302 795
		<b>2 328 744</b>	<b>2 392 884</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 504 584</b>	<b>10 529 556</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	17 389 967	17 801 587
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		356 521	329 158
Anställdas skatter		6 060	0
Leverantörsskulder		23 062	30 297
Övriga skulder		257	257
Nästa års amortering		413 120	415 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	141 712	122 929
		<b>940 732</b>	<b>897 761</b>
		<b>18 330 699</b>	<b>18 699 348</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>28 835 283</b>	<b>29 228 904</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		22 284 000	22 284 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

	2011	2010
Byggnad	0,8 %	0,8 %
Fastighetsförbättringar	20,0 %	20,0 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 383 960	1 383 960
Vattenintäkter	44 952	44 778
Förseningsavgift	300	0
	<b>1 429 212</b>	<b>1 428 738</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Grovsopor	13 518	28 791
Sotning	25 200	0
Gård	7 249	1 393
Förbrukningsmaterial	357	1 768
	<b>46 324</b>	<b>31 952</b>

#### 3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Gården	8 750	17 075
Garage/p-plats	2 558	0
VVS	6 889	6 720
Vattenskada	12 613	6 916
Ventilation	12 800	2 726
Konsult	3 125	0
Balkong	3 300	0
Fastighetsunderhåll	15 675	34 875
	<b>65 710</b>	<b>68 312</b>

#### 4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	44 109	44 951
El-och gaskostnader	11 366	11 075
Sophämtning	31 900	35 746
	<b>87 375</b>	<b>91 772</b>

#### 5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	64 507	50 794
Kabel-TV	37 940	36 033
	<b>102 447</b>	<b>86 827</b>

#### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	5 000	4 370
Revisionsarvode	14 875	13 000
Förvaltningsarvode	34 908	34 908
Konsultarvode	1 125	0
Administration	3 020	1 509
Trivselkostnader	3 229	7 071
Avgift organisation	4 180	4 180
Kortidsinventarier	4 454	1 798
	<b>70 791</b>	<b>66 836</b>

#### 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Arbetsgivaravgifter	5 743	6 031
Styrelsearvode	20 200	19 196
	<b>25 943</b>	<b>25 227</b>

#### 8 Avskrivningar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	213 628	213 628
Fastighetsförbättringar	106 812	88 062
	<b>320 440</b>	<b>301 690</b>

#### 9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	26 984 311	26 984 311
Inköp	93 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 078 061</b>	<b>26 984 311</b>

#### **Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-3 080 506	-2 778 816
Årets avskrivningar	-320 440	-301 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 400 946</b>	<b>-3 080 506</b>

#### **Utgående redovisat värde**

	<b>23 677 115</b>	<b>23 903 805</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 720 000	12 720 000
Taxeringsvärden mark	15 583 000	15 583 000
	<b>28 303 000</b>	<b>28 303 000</b>



### 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupet räntebidrag	0	2 285
Förutbetald försäkring	20 226	17 816
Förutbetald kabel-TV	9 664	9 404
Förutbetalt vatten	0	3 716
	<b>29 890</b>	<b>33 221</b>

### 11 Övriga värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
SEB Penningmarknadsfond	434 776	434 776

### 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 860 000	120 000	156 672	2 090 089	302 795
Reservering yttre fond			39 168	-39 168	
Disposition av föregående års resultat:				302 795	-302 795
Årets resultat					-24 972
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 860 000</b>	<b>120 000</b>	<b>195 840</b>	<b>2 353 716</b>	<b>-24 972</b>

### 13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
SEB Bolån	3,00%	rörlig ränta	6 159 780	6 303 040
SEB Bolån	3,00%	rörlig ränta	3 527 500	3 608 000
SEB Bolån	3,00%	rörlig ränta	8 115 807	8 305 667
Avgår kortfristig del			-413 120	-415 120
			<b>17 389 967</b>	<b>17 801 587</b>

### 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 743	0
Uppl räntekostnader	14 836	17 216
Förutbet avg o hyror	108 133	94 088
Upplupet revisorsarvode	13 000	11 625
	<b>141 712</b>	<b>122 929</b>

Huddinge den 2012

Eeva Vestlund  
Ordförande

Britt-Marie Johansson  
Sekreterare

Michel Carinci  
Ledamot

Jan Lindqvist  
Ledamot

Mia Tjärnberg  
Sekreterare

Antonio Lavecchia  
Kassör

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2012

Ralf Toresson  
Revisor