

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen

Sångarlunden

702002-8523

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sångarlunden, 702002-8523 får härmed avge årsredovisning för 2011.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1979-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-28 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Säggen 1 ligger i stadsdelen Ålsten i Västerleds församling, Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades 1971.

Tomten om 2 565 m² upplåts av kommunen med tomträtt. Nu gällande tomträttsavtal löper ut 2020-12-31.

Taxeringsvärdet enligt allmänna fastighetstaxeringen 2010 är 21 800 000 kr, varav markvärde 10 200 000 kr och byggnadsvärde 11 600 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten bebyggdes 1931 med ett flerbostadshus i fyra våningsplan jämte källare och delvis inredd vind. Byggnaden uppfördes som ålderdomshem för sjuksköterskor. På tomten finns också en grindstuga, ursprungligen vaktmästarebostad. Den totala lägenhetsytan är enligt taxeringsbeskedet 1 572 m².

Byggnaden uppvärms med pellets från två egna pannor och med en oljepanna som komplement och reserv.

Lägenheter

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt. Några av dessa är dock hopslagna, varför antalet lägenheter i taxeringshänseende är 33. De fördelas enligt följande:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	5 rok
15 st	6 st	5 st	6 st	1 st

Det finns även vissa gemensamma utrymmen, bl.a. tvättstuga, hobbyrum, grovsoprum och förråd i källaren.

Föreningen hyr ut 13 parkeringsplatser med uttag för motorvärmare till medlemmarna.

Förvaltning

Bokföring och redovisning sköts av Wasberg/Valorem Ekonomi HB. Den ekonomiska förvaltningen i övrigt sköts i egen regi.

Den tekniska förvaltningen sköts helt i egen regi. Avtal har träffats om vissa tekniska tjänster enligt följande:

- BK Fastighetservice (underhåll av oljepanna, inkl. jour)
- I.T.K. (service av hiss)
- Presto Brandskyddsteknik (service av brandredskap)

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är för närvarande 47.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. En lägenhet har bytt ägare via gåva och en ägaröverlåtelse har gjorts p.g.a. dödsfall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får enligt föreningens stadgar uppgå till högst 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Från och med 2008-01-01 tas dessa avgifter ut med 1 000 respektive 400 kr. De betalas av förvärvaren respektive pantsättaren.

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Vid årets utgång var 2 lägenheter uthyrda i andra hand.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-17.

Styrelsen

Styrelsen har från 2011-05-17 haft följande sammansättning:

Anna Wedelin	Ordförande	Avgick på egen begäran jan. 2012
Tommy Lindström	Vice ordförande	Ordförande från jan. 2012
Karin Landersten	Kassör	
Jeanette Grundström	Sekreterare	
Ann-Charlotte Schönberg	Suppleant	
Sune Wallner	Suppleant	
Christoffer Wedelin	Suppleant	

Samtliga har valts för tiden intill dess ordinarie stämma 2012 hållits.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för redovisningsåret 2011 har valts auktoriserade revisorn Johan Bucht, Bucht Revisionsbyrå AB. Till revisorssuppleant (internrevisor) har valts Agneta Bergström.

Valberedning

Till valberedning inför den ordinarie stämman 2012 har valts Anna Odqvist och Jan Thyberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ommålning av plåttak och entrétak har genomförts under hösten. I samband med detta har de icke-fungerande parabolantenner som fanns på taket nedmonterats eftersom de förhindrade målningsarbetet.

En fuktskada har uppstått i städskrubben på bottenvåningen. Fuktskadan har även påverkat lägenhet 3. Skadan beror på att avloppsröret, som går genom samtliga städskrubbar, är gammalt och har börjat läcka. Fuktskadan i lägenhet 3 är åtgärdad.

Ny tvättmaskin har inköpts under året då det bedömdes att det inte lönade sig att reparera den gamla.

Ny el-servisledning till fastigheten, för att klara av högre belastning, är framdragen men ännu inte ansluten. Detta kommer göras när behov finns av högre kapacitet.

El-installationen i pannrummet har uppgraderats till svensk standard. All el till värmeanläggningen är därmed koncentrerad till en central.

TeliaSonera erbjöd föreningen ersättning för att få installera 4G-mast på taket, ett erbjudande som föreningens medlemmar valde att tacka nej till.

Vårt hus fyllde 80 år 2011. Det valde vi att fira med husfest i november.

Föreningens äldste medlem Rune Carlberg avled 6 november i en ålder av 90 år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Från 1 januari 2012 är SBC föreningens ekonomiska förvaltare. Förutom bokföring, redovisning och hantering av månadsavgifter, sköter SBC även betalning av föreningens fakturor, överlåtelse, panter, lägenhetsförteckning m.m.

Med hänsyn till fuktskadan på bottenvåningen kommer städskrubbarnas framtid att behöva beslutas. Oavsett om utrymmena fortsatt ska användas som städskrubbar eller exempelvis som förråd kommer åtgärder att behöva vidtas som medför kostnader.

Målning av fönster och balkongdörrar på plan 3 på södra gaveln kommer att genomföras under 2012. Fastigheten saknar takbrygga, vilket är planerat att åtgärdas under året.

Beskattning

Den statliga fastighetsskatten har fr.o.m. 2008-01-01 avskaffats och ersatts med en kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1 277 (år 2010) kr per lägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet. Eftersom vår förening har 33 lägenheter blir avgiften för beskattningsåret 2011 42 141 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och skuldsättningen relativt låg. Bytet av ekonomisk förvaltare per 1/1 2012 har i vissa fall inneburit att en faktura har bokförts på "fel" år beroende på att föreningen har mottagit fakturan 2012, medan kostnaden ska hänföras till 2011. Det samma gäller för intäkter i form av månadsavgifter och avgift för parkeringsplats för januari 2012 som i december betalats till SBC. En större faktura avseende utförd ommålning av plåttak och entrétak under hösten 2011 har ännu inte mottagits från entreprenören.

Här anges nyckeltal för de senaste åren.

Nyckeltal (kr)	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Netto omsättning	1 015 885	1 055 495	1 002 448	971 826	993 838	912 456
Rörelseresultat	23 965	6 109	-59 752	-78 436	28 911	82 981
Årsavgift /m ² lägenhetsyta/1 572 kvm	619	618	611	589	559	555
Lån/m ² lägenhetsyta	2 053	2 099	2 120	2 139	1 821	1 948
Elkostnad/m ² lägenhetsyta	41	41	34	35	29	36
Värmekostnad/m ² lägenhetsyta	101	131	116	99	104	88
Vattenkostnad/m ² lägenhetsyta	24	21	25	25	19	14

Dispositioner beträffande vinst

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat vinst	138 264
dispositionsfond	210 303
årets resultat	23 964

Totalt 372 531

disponeras så att:

avsättning till yttre reparationsfond	65 400
balanseras i ny räkning	307 131

Totalt 372 531

Avsättning till yttre reparationsfond motsvarar 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 015 886 1 015 886	1 055 495 1 055 495
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-509 924	-559 346
Reparation och underhåll		-14 449	-56 846
Fastighetsskatt		-42 966	-42 141
Arvoden, löner och ersättningar	3	-52 721	-42 253
Avskrivningar		-237 499	-227 411
Rörelseresultat		158 327	127 498
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		390	69
Räntekostnader		-134 752	-121 458
Resultat efter finansiella poster		23 965	6 109
Resultat före skatt		23 965	6 109
Årets resultat		23 965	6 109

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 781 318	4 893 180
Inventarier, verktyg och installationer	5	68 822	40 538
		4 850 140	4 933 718
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 852 940	4 936 518
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Varulager, olja och pellets		74 421	68 668
		74 421	68 668
Kortfristiga fordringar			
Avräkningar skatter och avgifter		12 815	12 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 908	39 026
		51 723	51 738
Kassa och bank		266 772	125 757
Summa omsättningstillgångar		392 916	246 163
SUMMA TILLGÅNGAR		5 245 856	5 182 681
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		502 700	502 700
Särskilt kapitaltillskott		707 026	707 026
Fond för yttre underhåll		199 985	134 585
		1 409 711	1 344 311
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		210 303	210 303
Balanserad vinst eller förlust		138 264	197 555
Årets resultat		23 965	6 109
		372 532	413 967
Summa eget kapital		1 782 243	1 758 278
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 228 461	3 264 229
		3 228 461	3 264 229
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	8	35 768	35 768
Leverantörsskulder		55 066	25 171
Skatteskulder		2 739	3 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	141 579	95 572
		235 152	160 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 245 856	5 182 681

Le SS
Le

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar	3 670 000	3 670 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent per år används:

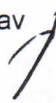
Byggnad:

- Fastighet 1,5%
- Fastighetsförbättringar 3-10%
- Byggnadsinventarier 14-20%

Inventarier och installationer:

- Kabel-TV 10%
- Övriga inventarier 20%

Mark skrivs inte av



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter	974 636	972 018
Hysesintäkter p-platser	39 000	36 750
Övriga intäkter	2 250	46 727
Summa	1 015 886	1 055 495

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsförvaltning	38 903	37 536
Pellets	160 029	206 623
Försäkringspremier	17 150	16 837
El	65 395	64 890
Vatten	37 828	32 906
Sophämtning	18 163	17 306
Tomträttsavgäld	112 300	95 900
Revision	13 625	25 250
Redovisningstjänster	21 431	21 240
Föreningsavgifter	9 711	9 711
Bankkostnader	2 361	4 034
Övrig administration	13 028	27 113
Summa	509 924	559 346

Not 3 Arvoden och personalkostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelsenarvoden	40 990	31 930
Sociala avgifter på arvoden	11 731	8 166
Personalkostnader	-	2 157
Summa	52 721	42 253

Not 4 Byggnader och mark

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 904 940	6 293 713
-Nyanskaffningar	115 796	611 227
	7 020 736	6 904 940
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 563 760	-2 343 007
-Årets avskrivning enligt plan	-227 658	-220 753

9/1
Le 8/9
L

	-2 791 418	-2 563 760
Utgående värde byggnad	4 229 318	4 341 180
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:	552 000	552 000
Utgående värde byggnader och mark	4 781 318	4 893 180
Taxeringsvärde byggnader:	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark:	10 200 000	10 200 000
	21 800 000	21 800 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	178 958	178 958
-Nyanskaffningar	38 125	-
	217 083	178 958
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-138 420	-131 757
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 841	-6 663
	-148 261	-138 420
Utgående värde inventarier och verktyg	68 822	40 538

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Försäkringspremier	5 754	5 641
Ekonomisk förvaltning	-	5 310
Tomträttsavgäld	32 200	28 075
Fastighetsservice jouravtal	954	-
Summa	38 908	39 026

Not 7 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Särskilt tillskott</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Disp. fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	502 700	707 026	134 585	210 303	197 555	6 109
Avs. till yttre reparation fond			65 400		-65 400	
Omföring av föreg års vinst					6 109	-6 109
Årets resultat						23 965
Vid årets slut	502 700	707 026	199 985	210 303	138 264	23 965

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta i % 2011-12-31	Ränta i % 2010-12-31	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Stadshypotek 14647	2012-01-30	4,850%	4,850%	70 966	71 710
Stadshypotek 250955	2012-02-03	4,160%	2,620%	290 421	293 393
Stadshypotek 343011	2012-03-30	4,540%	3,120%	331 238	334 602
Stadshypotek 213007	2012-03-30	4,540%	3,370%	500 000	500 000
Stadshypotek 496389	2012-03-01	4,330%	2,500%	682 434	696 650
SEB 29196745	2012-11-28	5,010%	5,010%	694 585	701 821
SEB 29196982	2015-11-25	5,100%	5,100%	694 585	701 821
Avgår kortfristig del				-35 768	-35 768
Summa				3 228 461	3 264 229

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Utgiftsräntor	5 257	3 296
Förutbetalda avgifter	107 573	67 710
Vatten	1 709	1 700
El	11 333	9 972
Sophantering	281	269
Städ	1 078	-
Revision	13 125	12 625
Material	1 223	-
Summa	141 579	95 572

[Handwritten signatures]

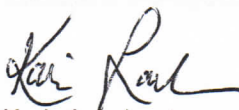
Underskrifter

Stockholm den 9 maj 2012



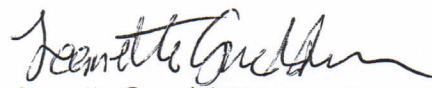
Tommy Lindström

Ordförande



Karin Landersten

Kassör



Jeanette Grundström

Sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 maj 2012



Johan Bucht

Extern revisor