

**Årsredovisning**

för

**Brf Örsbaken 2**

769614-8159

Räkenskapsåret

2011

smo  
rs  
AB

Styrelsen för Brf Örsbaken 2, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun. Tomträttsavgälden är oförändrad till nästa omreglering den 1 oktober 2014.

Föreningen inregistrerades hos Bolagsverket 2006-07-18. Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007 och köpeskillingen uppgick till 28 000 000 kr.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2007-01-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 3 våningar med totalt 36 lägenheter.

#### Bostadsfördelning:

18 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 1 866 kvm.

I föreningen finns även 4 st lokaler med en sammanlagd yta på 142 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 25 516 000 kr varav markvärdet motsvarar 9 764 000 kr och byggnadsvärdet 15 752 000 kr. Föreningen har värdeår 1945.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan. Då stora underhållsarbeten gjorts med ledning av den besiktning som gjordes inför ombildningen har styrelsen ännu inte funnit anledning att ta fram ytterligare underhållsplan. Det är också skälet till att styrelsen inte heller för 2011 förslår någon avsättning till yttre fond.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB gällande ekonomisk förvaltning.

SM  
RS  
AK

### **Föreningens ekonomiska ställning**

#### **Föreningens lån**

Föreningen har 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 13 450 000 kr hos Swedbank, räntesatser och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna. Se not 17.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen har 38 (37) medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Vid räkenskapsårets utgång var 33 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Året inleddes med en ommålning av samtliga trapphus. Efter det genomfördes en renovering av gångvägen på gårdssidan. I samband med detta passade vi på att byta invattenröret till huset samt att renovera alla entréer och trappan utanför port 45.

Vi har under året sålt en hyresrätt som blev tillgänglig. Efter att ha använt pengar från denna försäljning till att finansiera gårdsrenoveringen och ommålningen av trapphusen kunde vi också betala av 850 000 kr på våra lån.

När det började bli kallare genomförde vi en kontroll och mindre reparation av radiatorerna hos alla som rapporterat att de har problem med dem.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2011-04-06 haft följande sammansättning:

Mats Sundberg	Ledamot	Ordförande, Nycklar
Rikard Strand	Ledamot	Kassör, Information
Daniel Herskind	Ledamot	avgick 2012-02-29
Per Torstensson	Suppleant	
Lisa Forsberg	Suppleant	Hyresgäster

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda möten.

#### **Valberedning**

Pernilla Wählin, sammankallande  
Fredrik Pontusson  
Lars Ternbrandt

sm  
RS up  
hs

**Revisor**

BoRevision

Niclas Wärenfeldt, ordinarie

Marcus Noreby, suppleant

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-18.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-1 877 822
årets förlust	- 794 132
	<b>-2 671 954</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	-2 671 954
------------------------	------------

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

sum  
RS  
AB

## Resultaträkning



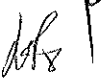
	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1	1 134 333	1 085 880
Hysesintäkter	2	319 869	338 291
Övriga rörelseintäkter	3	63 062	44 368
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 517 264</b>	<b>1 468 539</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	4	-115 936	-55 931
Periodiskt underhåll		-211 045	0
Driftskostnader	5	-675 689	-694 137
Administrationskostnader	6	-136 041	-171 678
Personalkostnader	7	-52 968	-52 368
Fastighetskatt		-52 032	-51 132
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 243 711</b>	<b>-1 025 246</b>
Avskrivning byggnad	8	-128 160	-125 036
Avskrivningar övrigt	9	-463 236	-454 381
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-591 396</b>	<b>-579 417</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-317 843</b>	<b>-136 124</b>
Ränteintäkter		15 986	1 929
Räntekostnader fastighetslån		-491 746	-440 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529	-3 996
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-476 289</b>	<b>-442 681</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-794 132</b>	<b>-578 805</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-794 132</b>	<b>-578 805</b>

smg  
RS up  
dfb

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	8	28 228 898	28 357 059
Fastighetsförbättringar	10	13 918 439	13 627 718
Inventarier och maskiner	11	127 188	195 794
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 274 525</b>	<b>42 180 571</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 274 525</b>	<b>42 180 571</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		60 104	59 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 530	58 183
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 634</b>	<b>117 508</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Avräkningskonto förvaltare		602 214	683 512
Kassa och bank		93 005	20 701
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>695 219</b>	<b>704 213</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>796 853</b>	<b>821 721</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 071 378</b>	<b>43 002 292</b>

SM  
RS up  
AK

<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>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		27 769 000	26 812 000
Upplåtelseavgift		4 098 237	3 255 237
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 867 237</b>	<b>30 067 237</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 877 822	-1 299 017
Årets resultat		-794 132	-578 805
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 671 954</b>	<b>-1 877 822</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 195 283</b>	<b>28 189 415</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till kreditinstitut		13 450 000	14 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 450 000</b>	<b>14 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		1 443	0
Leverantörsskulder		43 157	83 518
Skatteskulder		103 164	101 791
Depositioner		15 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	262 581	327 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>426 095</b>	<b>512 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 071 378</b>	<b>43 002 292</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		14 300 000	14 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Med hänvisning till förvaltningsdomstolens dom angående

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

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

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivning på byggnad görs enligt en annuitetsbaserad avskrivningsplan.

Ombyggnad	2-10%
Fastighetsförbättringar	10-30%
Markanläggning	5%
Inventarier och maskiner	3-5%

### Inkomstskatt

Högsta förvaltningsdomstolen har i ett beslut december 2010 fastslagit att äkta bostadsrättsföreningars ränteintäkter är skattebefriade om de kan anses vara hänförliga till föreningens fastighet.

### Noter

1 Årsavgifter	2011	2010
Årsavgifter bostäder	1 134 333	1 085 880

SM  
RSW  
JAS



<b>2 Hyresintäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Hyresintäkter lokal	112 464	107 260
Outhyrda lokaler	0	-21 573
Hyresintäkt bostäder	207 405	249 604
Hyra parkering	0	3 000
	<b>319 869</b>	<b>338 291</b>

<b>3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Bredband	63 062	44 368

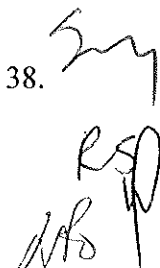
<b>4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Löpande reparationer	88 570	25 462
Reparationer tvättstuga	13 194	30 149
Trädgårdskostnader	642	320
Reparation av värmesystem	13 530	0
	<b>115 936</b>	<b>55 931</b>

<b>5 Driftskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fastighetsskötsel	27 507	16 604
Trädgårdsskötsel	4 500	0
Snöröjning/sandning	16 238	36 356
Städning	49 485	41 211
El	61 345	58 027
Uppvärmning	281 849	297 838
Vatten	41 170	3 217
Sophämtning	15 824	15 018
Fastighetsförsäkring	23 157	22 356
Tomträttsavgäld	87 600	87 600
Kabel-TV/Bredband	62 964	82 215
Förbruknings inventarier	4 050	27 670
Förbrukningsmaterial	0	6 025
	<b>675 689</b>	<b>694 137</b>

Förbrukningsinventarier:

2010: Fasta inventarier 24 750 kr, från Mats Lindström. Tidigare andrahands hyresgäst i lokal 38.

2011: Anskaffning av ljuskällor till fastigheten.



## 6 Administrationskostnader

	2011	2010
Kreditupplysning	1 025	900
Telefon & porto	4 448	5 247
IT-kostnader	560	293
Revisionsarvode	14 375	13 750
Arvode förvaltning	63 126	61 126
Ek.förv.,uppdrag utö	8 125	3 750
Advokat och rättegångskostnader	0	82 219
Övriga arvoden	40 615	460
Övr administrationskostnader	700	1 933
Bankkostnader	1 250	600
Föreningsavgifter	1 817	1 400
	<b>136 041</b>	<b>171 678</b>

Av advokat och rättegångskostnader 2010 avser 41 625 kr år 2009.  
Övriga arvoden 2011, mäklrarvode såld lgh 35.

7 Personalkostnader	2011	2010
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala kostnader arvode	12 568	12 368
Övrig ersättning	400	0
	<b>52 968</b>	<b>52 368</b>

8 Byggnad	2011	2010
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	28 839 200	28 839 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 839 200</b>	<b>28 839 200</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-482 142	-357 105
Årets avskrivningar	-128 160	-125 036
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-610 302</b>	<b>-482 141</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 228 898</b>	<b>28 357 059</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 752 000	15 752 000
Taxeringsvärden mark	9 764 000	9 764 000
	<b>25 516 000</b>	<b>25 516 000</b>

sm  
RSD  
W8

## 9 Avskrivningar övrigt

	2011	2010
Avskr ombyggnad	319 720	317 979
Avskr inventarier	2 894	13 725
Avskr fastighetsförbättringar	42 429	24 484
Avskr maskiner	65 712	65 712
Avskriv bredband	26 481	26 481
Avskr markanläggning	6 000	6 000
	<b>463 236</b>	<b>454 381</b>

## 10 Fastighetsförbättringar

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 399 405	14 119 159
Inköp	685 350	280 246
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 084 755</b>	<b>14 399 405</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-771 687	-396 743
Årets avskrivningar	-394 630	-374 944
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 166 317</b>	<b>-771 687</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>13 918 438</b>	<b>13 627 718</b>

## 11 Inventarier och maskiner

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	391 388	362 450
Inköp	0	28 938
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>391 388</b>	<b>391 388</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-195 594	-116 157
Årets avskrivningar	-68 606	-79 437
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-264 200</b>	<b>-195 594</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>127 188</b>	<b>195 794</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
sm  
R50  
AB

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Tomträttsavgäld	21 900	21 900
Bredband	15 741	15 741
Fastighetsförsäkring	3 889	3 711
Webbhotell	0	237
UBC förvaltning	0	16 594
	<b>41 530</b>	<b>58 183</b>

13 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 739 000	3 255 237	-1 299 017	-578 805
Ej inbetalda insatser	-3 927 000			
Inbetalda insatser 2011	957 000			
Inbetald upplåtelseavg 2011		843 000		
Disposition av föregående års resultat:			-578 805	578 805
Årets resultat				-794 132
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 769 000</b>	<b>4 098 237</b>	<b>-1 877 822</b>	<b>-794 132</b>

Ej inbetalt insatskapital motsvarar de tre hyresrätternas grundinsats enligt ekonomisk plan 2007-01-12. De tre lägenheterna har nummer 16, 19 och 21.

## 14 Långfristiga skulder

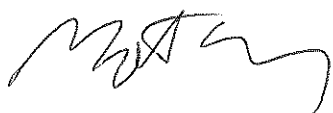
Amorterat under 2011 kr 850.000

	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank, oms dag 121025, 3,07%	6 300 000	6 300 000
Swedbank, 3-månadersränta fn 3,383%	3 150 000	4 000 000
Swedbank, oms dag 141219, räntesats 4,43%	4 000 000	4 000 000
	<b>13 450 000</b>	<b>14 300 000</b>

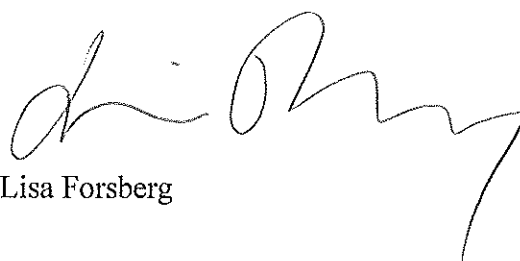
sm  
RSP  
AKO

<b>15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Fjärrvärme	34 438	42 791
El-kostnader	5 436	5 212
Snöröjning	0	5 000
Stockholm vatten	1 205	1 097
Upplupna rev.arvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearv	40 000	40 000
Beräknade soc.avg.	12 600	12 600
Upplupna utg.räntor	43 450	78 276
Förskottsbet. intäkt	107 452	124 592
	<b>262 581</b>	<b>327 568</b>

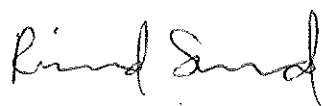
Årsta den 22/10 2012



Mats Sundbergh



Lisa Forsberg



Rikard Strand

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

5/11-2012



Niclas Wärenfeldt  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örsbaken 2  
Organisationsnummer 769614-8159

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Örsbaken 2 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.

#### *Revisorernas 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 revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

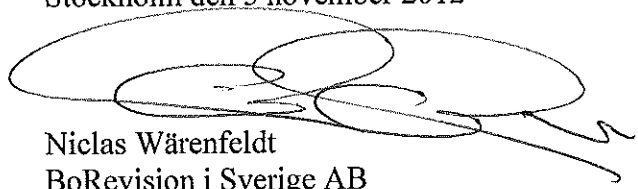
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### *Uttalande*

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Stockholm den 5 november 2012



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### *Uttalande*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Övriga upplysningar*

Utan att det påverka mina uttalanden ovan vill jag notera att det av årsredovisningen framgår att föreningen redovisar ett underskott. Avgiftsuttaget idag uppfyller inte det stadgeenliga kravet för täckning av kostnader och utrymme för underhållsavsättningar.