

Årsredovisning
för
Brf Lagmanstinget 5

769606-5320

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lagmanstinget 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter är uppförda år 1950 och ombyggdes år 1983, med bl.a. ny lägenhetsfördelning. På fastigheten finns fyra bostadshus med tillsammans 36 stycken lägenheter, fördelat på 8 trapphus, samt källarlokalerna och parkeringsplatser. Föreningen tillträdde fastigheten den 16 april 2002 från Familjebostäder.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 604 m²

Fördelning: 31 st bostadsrätter

5 st hyresrätter

17 stycken lokaler från 3 - 30 m²

197 m²

17 stycken parkeringsplatser

Total lokalyta:

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-17 bestått av:

Ordinarie

Britta Hansen	Ordförande
Åsa Smith	Sekreterare
Joachim Marklund	Kassör
Emma Bengtsson	Ledamot t.o.m 2012-03-13 Avflyttat
Joel Hamn	Ledamot
Lars Wallenström	Ledamot

Revisor

Peter Neveling Auktoriserad revisor

Valberedning

Lena Lundin t.o.m. 2012-03-13
Marie Hellström

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. En andrahandsuthyrning har beviljats av styrelsen.

Lägenhetsfördelning

31 bostadsrätter, 5 hyresrätter

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av Märths och Repus FFAB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Ingen höjning av medlemsavgifter har skett under verksamhetsåret.

På grund av nya regler om skatt på ränteintäkter ansökte styrelsen om återbetalning. Detta beviljades och föreningen fick cirka 38 000 kronor återbetalt för den statliga skatten.

Den sena vintern gjorde att kostnad för snöröjning halverades gentemot föregående år. Driftskostnaderna har varit cirka 150 000 kronor lägre mot föregående år. Samma gäller underhållskostnaderna som dock är betydligt lägre än 2010. 2010 var badrumsrenoveringarna en stor utgift, under 2011 har de enda betydande underhållskostnaderna gällt renovering av ytskikt i hyresrätterna. Föreningen gör 2011 en vinst på drygt 98 000 kr.

Framtida ekonomi

Styrelsen har sagt upp dyr förhandlingservice hos Fastighetsägarna och har under 2012 själv förhandlat med Hyresgästföreningen. Från och med 2012-04-01 höjdes hyrorna med 2.1%.

Inför verksamhetsåret 2012 finns inga planer på avgiftshöjning för medlemmar. Det finns för närvarande inga planer på större investeringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla föreningens parkeringsplatser förutom 1 (7001) kommer efter juli 2012 hyras av medlemmar i Lagmanstinget 5. Ett antal har tidigare hyrts av hyresgäster från Familjebostäder.

4 stycken hyresrätter har renoverats, målats/tapetsrats och fräschats upp enligt underhållsplan. 1 hyresgäst har av sagt sig underhåll.

I november 2011 besökte styrelsen plansamrådsmöte i Tallkrogens skola angående planerad bostadsbyggnation i föreningens närområde. Därefter sände styrelsen in skriftliga synpunkter till Stockholms Stadsbyggnadskontor angående detaljplanen för byggnationen. Eventuellt kommer styrelsen att skicka en överklagan till Stadsbyggnadskontoret under 2012.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utfördes januari 2011 i samtliga lägenheter. De anmärkningar som gjordes är åtgärdade och ventilationen är tillfredställande. Nästa OVK ska genomföras år 2017.

Under året har två "Lagmansnytt" distribuerats till medlemmar och hyresgäster.

Föreningen har en hemsida, www.allabrfer.se/lagmanstinget5 där viktiga dokument och information till medlemmar och mäklare läggs upp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen anordnade en städdag i april 2012, där det bjöds på korv med bröd och dricka. Uppslutningen till denna var mycket bra och vi fick fint runt våra hus.

Framtida underhåll

Eventuellt kommer sophereringssystemet att behöva förändras och moderniseras. Styrelsen kommer att se över detta under 2013.

Möjligen är föreningen i behov av att byta ut vindskivor vid några gavlar. Detta undersöks under 2012.

För övrigt är inga större reparationer eller planerat underhåll aktuellt under den närmaste femårsperioden.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1950.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 538 917
årets vinst	97 741
	-1 441 176

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	106 791
i ny räkning överföres	-1 547 967
	-1 441 176

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	2 097 806	2 051 793
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-262 528	-972 269
Driftskostnader	3	-1 061 053	-1 210 395
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-148 664	-133 839
Avskrivningar	5	-105 611	-80 031
Resultat före finansiella poster		519 951	-344 741
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		48 310	20 729
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 468	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-513 299	-519 969
Resultat efter finansiella poster		59 430	-843 877
Resultat före skatt		59 430	-843 877
Återbetalning statlig skatt		38 311	-5 449
Årets resultat		97 741	-849 326

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	31 529 769	31 621 872
Maskiner och inventarier	9	54 032	67 540
		31 583 801	31 689 412
Summa anläggningstillgångar		31 583 801	31 689 412
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		320	232
Övriga fordringar	10	5 382	1 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	61 282	56 643
Kortfristiga placeringar	12	1 933 238	1 884 928
		2 000 222	1 943 449
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		427 989	416 375
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		421 126	213 316
		849 115	629 692
Summa omsättningstillgångar		2 849 336	2 573 140
SUMMA TILLGÅNGAR		34 433 137	34 262 552

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser		-3 068 243	-3 068 243
Inbetalda insatser		21 000 000	21 000 000
Upplåtelseavgifter		4 418 132	4 418 132
Yttre reparationsfond		274 639	241 086
		22 624 528	22 590 976
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 538 917	-656 038
Årets resultat		97 741	-849 326
		-1 441 176	-1 505 364
Summa eget kapital		21 183 352	21 085 611
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	12 638 000	12 663 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		25 000	25 000
Leverantörsskulder		30 210	104 046
Skatteskulder		98 173	103 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	458 402	281 825
Summa kortfristiga skulder		611 785	513 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 433 137	34 262 552
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		18 000 000	18 000 000
		18 000 000	18 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader skrivs av enligt en 60 årig progresiv avskrivningsplan

Fönsterrenovering skrivs av under en 30-årsperiod med 3,33% per år

Inventarier skrivs av med 10% per år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	438 354	439 083
Hysesintäkter lokaler	90 173	88 362
Hysesintäkter p-platser	52 740	52 740
Årsavgifter bostäder	1 521 048	1 498 435
Rabatter	0	-13 560
Hysesbortfall	-9 437	-24 313
Debiterade avgifter	4 628	4 628
Ersättningar och intäkter	300	874
Fakturerade kostnader	0	5 544
	2 097 806	2 051 793

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	64 196	117 318
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	198 332	854 950
	262 528	972 268

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	71 976	71 977
Bevakning	3 600	3 600
Yttre skötsel/snörojning	80 380	131 970
Fastighetsel	74 743	84 081
Uppvärmning	457 130	484 269
Vatten	44 944	60 523
Sophämtning/returprodukter	49 584	43 696
Container/grovsopor	29 863	29 117
Fastighetsförsäkring	43 094	42 254
Avgälder, arrenden och avgifter	138 700	125 100
Kabel-TV och internet	9 083	8 878
Arvode teknisk förvaltning	30 696	30 695
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	46 426	45 726
Övriga driftkostnader	617	48 509
Just fastighetsskatt föreg år	-19 783	0
	1 061 053	1 210 395

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	19 388	13 768
Styrelse- och mötesarvoden	30 000	21 000
Revisionsarvode	11 875	11 000
Sociala avgifter	8 365	5 960
Förvaltningsarvode	72 974	68 256
Övriga externa tjänster	6 061	13 855
	148 663	133 839

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	68 478	42 898
Om/tillbyggnad	23 625	23 625
Inventarier	13 508	13 508
	105 611	80 031

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	3 960	104
Överskatteränta ej skattepliktig	508	0
	4 468	104

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	513 299	519 569
Övriga skuldrelaterade poster	0	400
	513 299	519 969

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	32 089 111	32 089 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 089 111	32 089 111
Ingående avskrivningar enligt plan	-467 239	-400 716
Årets avskrivningar enligt plan	-92 103	-66 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-559 342	-467 239
Utgående redovisat värde	31 529 769	31 621 872
Taxeringsvärden byggnader	23 078 000	23 078 000
Taxeringsvärden mark	12 519 000	12 519 000
	35 597 000	35 597 000

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	228 205	228 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 205	228 205
Ingående avskrivningar	-160 665	-147 157
Årets avskrivningar	-13 508	-13 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 173	-160 665
Utgående redovisat värde	54 032	67 540

Not 10 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	5 382	1 646
	5 382	1 646

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	20 881	19 819
Förutbetald kabel-tv	2 326	2 149
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	38 075	34 675
	61 282	56 643

Not 12 Kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Marknads värde	Bokfört värde
Penningsmarknadsfond Mega	20 479,7538	1 920 182	1 933 238
		1 920 182	1 933 238

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 931 757	4 418 132	241 086	-656 038	-849 326
Föreg års resultat			106 791		
			-73 238	-882 879	849 326
Årets resultat					97 741
Belopp vid årets utgång	17 931 757	4 418 132	274 639	-1 538 917	97 741

Not 14 Fastighetslån

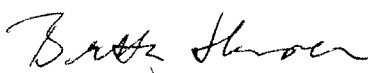

Långgivare	- räntesats - ränteändring	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,24% rörlig ränta	1 963 000	1 988 000
Swedbank Hypotek AB	4,36% rörlig ränta	5 200 000	5 200 000
Swedbank Hypotek AB	4,41% rörlig ränta	5 500 000	5 500 000
Kortfristig del lån		-25 000	-25 000
		12 638 000	12 663 000

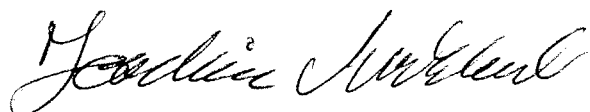
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

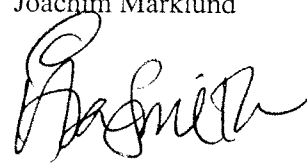
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	13 648	22 479
Förskottsbetalda hyror/avg	161 217	154 498
Upplupna VA avgifter	0	0
Upplupna uppvärmningskostnader	56 299	68 308
Upplupna elavgifter	10 951	13 713
Upplupna renhållningsavgifter	3 705	8 577
Uppl kostnad underhåll	198 332	0
Beräknat arvode för revision	14 250	14 250
	458 402	281 825

Stockholm 2012-05-30

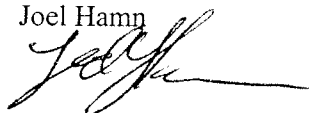
Britta Hansen



Lars Wallström

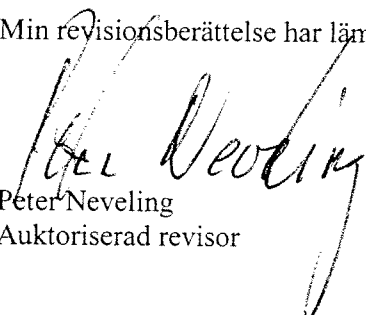

Joachim Marklund


Åsa Smith

Joel Hamn



Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-30.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor