

Årsredovisning

för

Bf Vasen upa

702002-4936

Räkenskapsåret

L 2011

Styrelsen för Bf Vasen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Fastighet Kamelian 14, Stockholm

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 14 i kvarteret Kamelian med adress Karlbergsvägen 37 och Gästrikegatan 22 inom Matteus Församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1923-02-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2008-10-07 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Vilhelm Holmqvist	Ordförande
Vaclav Krassén	Ledamot
Thorbjörn Hultsberg	Ledamot
Anna Törnebrandt	Ledamot
Thomas Mickelsson	Ledamot
Maxim Sevastianov	Suppleant
Fredrik Skoglund	Suppleant

Revisorer har varit KPMG AB representerad av Klas van Lienden samt Sven Alenius. Revisorssuppleant har varit Anders Dandenell.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 38 medlemslägenheter har under året 3 överlåtit:

Majbritt Bergmans dödsbo	har överlåtit lgh 21 till	Eric Rost/Karin Rost
Ulf Claesson	har överlåtit lgh 23 till	Nathalie Gibas
Torbjörn Hultsberg	har överlåtit lgh 24 till	Stig Forneng/Ingegerd Berggren

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 16 500 + 27 400,
internrevisor 1 000 kr och revisorer 16 875 kr.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.
Föreningen är medlem i SBC och Fastighetsägarna Stockholm.

Fastigheten

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler.
I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Salong André	42 m ²	2010-10-01 - 2013-09-30
Laila Numé	25,2 m ²	2008-12-01 - 2014-11-30
BGM Idrottspriser AB	197 m ²	2010-10-01 - 2013-09-30
Trumverkstaden	130 m ²	andrahandshyresgäst via BGM Idrottspriser
Gunn-Britt Boll	42 m ²	2010-10-01 - 2013-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret, Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Trapphusreovering.
- Lagning och målning av utvändiga fönster.
- Dessutom har diverse mindre underhållsarbeten utförts;
- Målning av tvättstuga
- Reparering och utbyggnad av värmeslingor i taken (för att undvika istappar)
- Inköp av permanenta entré och hissmattor

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Lagning/ uppsnygning av ytterportar.
- Anslutning till fibernätverk för lägenheter och lokaler.
- Förbättringar på innergården

L

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 41 431 000 kr varav 24 297 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 38 400 000 kr samt lokaler 3 031 000 kr.

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	431	431	432	455	480
Lån/kvm bostadsrättsyta	1720	1100	1117	1135	1153
Elkostnad/kvm totalyta	25	30,6	19	19,3	18,4
Värmekostnad/kvm totalyta	140	155	146	136	146

Avgiften har under året varit oförändrade.

Resultatdispositon

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor)

Föregående års balanserat resultat	1.960.542
Årets resultat	-123.903
Summa	1.836.639

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt följande	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-51.402
- att i ny räkning balanseras	1.785.237

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 399 409	1 346 422
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-72 488	-72 873
Reparationer och underhåll	3	-528 814	-205 058
Taxebundna kostnader	4	-464 174	-477 531
Övriga driftskostnader	5	-35 070	-37 918
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-84 554	-131 802
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-49 518	-74 232
Fastighetsskatt		-79 786	-78 836
Rörelseresultat före avskrivningar		85 005	268 172
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8	-149 334	-153 084
Rörelseresultat		-64 329	115 088
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 290	2 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 850	-34 920
Räntebidrag		0	3 315
Kapitalkostnader		-2 346	-2 803
		-85 906	-31 777
Resultat efter finansiella poster		-150 235	83 311
Bokslutsdispositioner			
Inkomst skatt		26 332	-2 400
Årets resultat		-123 903	80 911



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	5 232 048	3 710 760
Mark		298 000	298 000
		5 530 048	4 008 760
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 532 848	4 011 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		37 674	38 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	8 576	10 211
		46 250	48 835
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		1 162 785	1 514 909
Summa omsättningstillgångar		1 209 034	1 563 744
Summa tillgångar		6 741 883	5 575 305



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		118 242	118 242
Upplåtelseavgifter		751 730	751 730
Fond yttre underhåll		0	225 739
Reservfond		260 736	238 036
		1 130 708	1 333 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balkongfond		10 203	0
Dispositionsfond		692 945	692 945
Balanserat resultat		1 267 596	983 646
Årets resultat		-123 903	80 911
		1 846 841	1 757 502
Summa eget kapital		2 977 549	3 091 249
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	3 382 100	2 111 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Anställdas skatter		0	7 530
Leverantörsskulder		95 392	70 398
Övriga skulder		0	30 904
Deposition		27 900	27 900
Nästa års amortering		0	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	258 942	201 074
		382 234	372 806
		3 764 334	2 484 056
Summa eget kapital, och skulder		6 741 883	5 575 305
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		3 420 000	2 357 900
Obelånade datapantbrev		0	882 100
		3 420 000	3 240 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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	1,5-2 %	1,5-2 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Takreovering	10,00 %	10,00 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %
Fasad	5,00 %	5,00 %
Fönster	6,67 %	0,00 %
Trapphus	5,00 %	0,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	843 288	843 288
Hyror lokaler	535 287	481 870
Överlåtelse-/pansättningsavgift	14 800	12 539
Återbetalning all framtid	5 933	8 725
Administr intäkter	100	0
	1 399 408	1 346 422

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Grovsopor	3 555	0
Sotning	1 548	0
Serviceavtal hiss	10 898	10 194
Entremattor	21 836	23 593
Städning extra	2 063	3 876
Städning entreprenad	28 932	28 932
Gård	1 799	673
Förbrukningsmaterial	1 856	5 605
	72 487	72 873

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Butikslokal	0	37 638
Fasad	0	5 000
Trapphus	358 760	0
Gården	563	2 733
VVS	11 032	144 169
Tvättstuga	36 750	3 441
Elinstallationer	10 411	0
Hiss	13 614	2 113
Tak	21 806	0
Fönster	2 606	0
Portar	16 925	563
Lås	563	9 401
Fastighetsunderhåll	55 784	0
	528 814	205 058

4 Taxebundna kostnader


	2011	2010
Vattenkostnader	43 188	33 590
Värmekostnader	334 989	350 091
El-och gaskostnader	60 293	69 074
Sophämtning	25 704	24 776
	464 174	477 531

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	24 769	27 840
Kabel-TV	10 301	10 078
	35 070	37 918

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	0	5 500
Revisionsarvode	16 500	22 500
Förvaltningsarvode	37 316	37 316
Konsultarvode	7 675	45 482
Administration	10 330	5 142
Trivselkostnader	571	0
Telefon	0	3 000
Avgift organisation	10 011	10 011
Möteskostnader	2 150	2 850
	84 553	131 801



7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Arbetsgivaravgifter	4 618	13 682
Styrelsearvode	43 900	59 550
Revisorsarvode (internt)	1 000	1 000
	49 518	74 232

8 Avskrivningar byggnad

	2011	2010
Byggnad	6 034	6 034
Fastighetsförbättringar	16 577	16 577
Takrenovering	19 375	23 125
Stambyte	60 970	60 970
Fasad	46 378	46 378
	149 334	153 084

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 687 454	6 687 454
Nyanskaffningar	1 670 622	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 358 076	6 687 454
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 976 693	-2 823 609
Årets avskrivningar	-149 334	-153 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 126 027	-2 976 693
Utgående redovisat värde	5 232 049	3 710 761
Taxeringsvärden byggnader	17 134 000	17 134 000
Taxeringsvärden mark	24 297 000	24 297 000
	41 431 000	41 431 000

Årets investering avser fönster om 407 000 och trapphus om 1 263 622 kr. Avskrivning sker från och med 1 januari 2012.



10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkring	5 937	6 960
Förutbetalda kabel-TV	2 639	2 451
Förutbetalda vatten	0	800
	8 576	10 211

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 242	225 739	238 036	983 647	80 911
Avsättning till reservfond			22 700	-22 700	
Förändring under året		51 402		-51 402	
Ianspråktagande		-277 141		277 141	
Disposition av föregående års resultat:				80 911	-80 911
Årets resultat					-123 903
Belopp vid årets utgång	118 242	0	260 736	1 267 597	-123 903

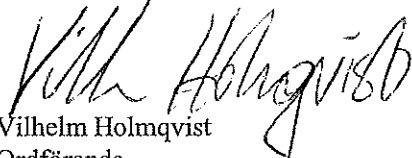
12 Skulder till kreditinstitut


Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,43 %	3 mån.	3 382 100	1 190 000
Swedbank Hypotek AB			0	956 250
Avgår kortfristig del			0	-35 000
			3 382 100	2 111 250

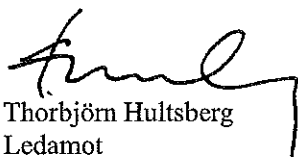
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

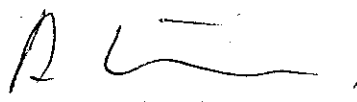
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	6 048
Upplupna räntekostnader	10 312	4 527
Förutbetalda avgifter och hyror	201 755	173 249
Upplupet revisorsarvode	16 875	17 250
Upplupet styrelsearvode	27 400	0
Upplupen vattenkostnad	2 600	0
	258 942	201 074


Stockholm den 23/4 - 2012.


Vilhelm Holmqvist
Ordförande


Vaclav Krassén
Ledamot



Thorbjörn Hultsberg
Ledamot



Anna Törnebrandt
Ledamot


Thomas Mickelsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2,5 2012.


Klas van Lienden
Auktoriserad revisor


Sven Alenius
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Vasen u.p.a. org.nr 702002-4936

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsföreningen Vasen u.p.a. 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Vasen u.p.a. för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

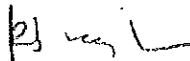
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2012

KPMG AB



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor



Sven Alenius
Revisor