

Kallelse till årsstämma

Årsredovisning 2011

Kallelse till föreningsstämma i Brf Stören 19

Datum: Tisdag 15 maj kl 19.00, öppet från 18.30

Lokal: Timmermansgården i hörnan Timmermansgatan - Fatbursgatan

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Stockholm den 27 april 2012

Styrelsen
Bostadsrättsföreningen Stören 19

Till stämman hänskjuten fråga – gruppanslutning Internet

Efter att stämman 2010 beslutade att bygga ett fastighetsnät i fiber byggdes detta nät under hösten 2010. Uppkopplingen mot Internet fungerade från mars 2011. Under 2011 var 48 av 63 lägenheter med i gruppanslutningen. Senare har ytterligare två lägenheter anslutit sig. Anslutningsgraden är nu 79%.

Årskostnaden för gruppanslutningen är fram till mars 2013 65.504:- inklusive moms. Per anslutning (inklusive Trilingua) gör det 85:-/ månad.

Förslag

Styrelsen föreslår att alla lägenheter kopplas in mot gruppanslutningen och att kostnaden inkluderas i månadsavgiften.

Argumenten för detta är:

Det är (snart) lika naturligt att tillhandhålla uppkoppling mot internet som el och TV
Nya boende kopplar in och kör
Administration och kostnader i samband med in och urkopplingar bortfaller

Argument emot är:

De som inte använder gruppanslutningen är med och betalar

Styrelsen

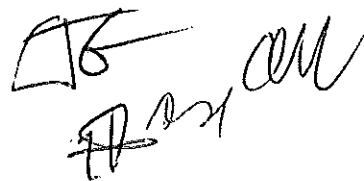
Årsredovisning 2011

BRF STÖREN 19
769600-0863

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Handwritten signature and a rectangular stamp, likely an official seal or approval mark.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ola Wikander (Ordförande), Jan Friberg (Kassör), Jeffrey Ganellen (Ledamot), Anna-Lena Ekgren (Ledamot), Lena Andersson (Ledamot), Olof Strinning (Suppleant) och Helena Bjuremalm (Suppleant).

Revisorer

Jan-Ove Brandt, KPMG.
Ann-Sofie Lindberg, Internrevisor

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2010-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2010-01-01 är Boax Service AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom If.

Sammanträden

Nio protokollförda styrelsemöten har genomförts under året.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 95 st medlemmar. Under året har 4 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 61 st bostadsrätter, 2 st hyresrätter och 2 st lokaler.

Fastigheten och utfört underhåll

Ett läckage mellan hög- och låghusdelen mot Högbergsgatan uppstod i januari i samband med väderomslag till töväder. En isolerad vägg revs och betongen torkades upp. Taket i lägenheten det läckt ner till skrapades och målades.

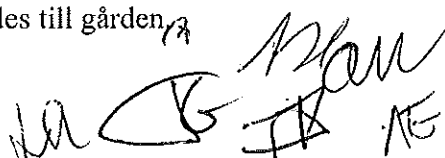
Fastighetsnätet för uppkoppling mot Internet togs i bruk i mars. 48 lägenheter och lokaler har under året varit med i gruppanslutningen.

Inför takmålning besiktigades taket av plåtkonsult Hans-Erik Ohlsson. Eriksdals plåtslageri utförde därefter justerings- och säkerhetsarbeten på taket. Bl a byggdes luftintagen om vid alla takkupor mot gården.

Portikernas betonggolv färdigslipades under våren.

Takmålning utfördes under sommaren efter att gammal färg avlägsnats. Alla fönsterbleck skrapades och målades. Arbetet utfördes från skylift. För att komma in med skylift togs ett hål upp i planket mot gatan vilket efter avslutat arbete monterades tillbaka.

En del växter på gården skadades under takmålningsarbetena. Nyplantering ägde rum under sensommaren. En del om- eller nyplanteringar kvarstår till 2012. Nya trädgårdsmöbler införskaffades till gården.



En tvättmaskin byttes ut under hösten då den havererade bedömdes för dyr att renovera.

Under hösten monterades en ny tyst dörrstängaranordning i grinden mot Bengt Ekehjelmsgatan.

En radonmätning påbörjades i slutet av året. De mätidosor som lagts ut i förskolan Trilingua och i några lägenheter skickas för analys i februari 2012.

Planerat underhåll

Underhållsplanen för år 2012 tar upp besiktning av ventilationen, s k OVK. Inför denna planeras också injustering av ventilationen.

I övrigt tar underhållsplanen upp byte av tvättmaskiner och golvmattor i barnvagnsförråden. Maskinerna kommer att bytas när det inte är ekonomiskt försvarbart att reparera dem och plasmattorna byts vid behov.

Styrelsen arbetar med frågan om att eventuellt bygga om ventilations/fläktaggregaten på vinden. Grannföreningen Dykärret mindre har för avsikt att bygga om och återvinna värmen i ventilationsluften till uppvärmningen i huset. Dykärret räknar med en kort återbetalningstid på investeringen och vi avvaktar till dess att de i höst har erfarenhet av hur anläggningen fungerar.

Ekonomi

Inga avgifthöjningar förekom under året.

Med underhållsplanens kommande 30 år som grund skall enligt stadgarna årligen avsättas så mycket att de täcker kostnaderna upptagna i planen. Beloppet har styrelsen beräknat till 310.000:- årligen. Underhållsplanen kommer att vara rullande.

Byte av avloppsstammar, planerat till 2034, har lyfts ur planen när de årliga avsättningarna beräknats. Den åtgärden är så omfattande att styrelsen betraktar den som en investering att finansiera med lånade medel.

Föreningens lån på 8.000.000:- hos Nordea har under året förts över till nya lån, med bättre villkor, i Handelsbanken. Omläggningen ägde rum när bindingstiden på lånet på 6.000.000:- upphörde.

Arvode

Wikander Ola, 29300 kr
Friberg Jan, 22050 kr
Andersson Lena, 12225 kr
Ganellen Jeffrey, 12225 kr
Strinning Olof 6100 kr
Bjuremalm Helena 6100 kr

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Reparation efter läckage på vinden i 75 har utförts under februari 2012.

Kända kostnadsökningar från och med 2013

Tomrättsavgälden, det vi betalar till Stockholms stad för hyra av mark, kommer att höjas. Det sker i etapper med början från och med 2013. Höjningen är 75% av dagens när den är helt genomförd 2015. Idag utgör tomrättsavgälden 17% av fastighetskostnaderna och 11% av totalkostnaderna. 

Redovisning genomförda projekt

Under 2011 avslutades två omfattande projekt.

Installationen av fastighetsnätet i fiber avslutades under vårvintern. Kostnaden för detta projekt uppgick till 626.957;- inklusive moms.

Projektet ommålning av tak och fönsterbleck inkluderande förberedande plåtslageriarbeten avslutades under sensommaren. Kostnaden för detta projekt uppgick till 760.044;- varav 160.760;- berörde plåtslageriarbeten.

Projektet ombyggnad av gården är ännu ej avslutat då en del återstår att göra under 2012. Kostnaden hittills uppgår till 2.421.159;- inklusive moms.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	271 141
Balanserad förlust	-551 801
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-280 660</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	310 000
att från yttre fond i anspråk ta	-285 000
att i ny räkning överförs	<u>-305 660</u>
	<u>-280 660</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 243	2 243
Hysesintäkter		1 533	1 511
Övriga intäkter		44	56
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>3 821</u>	<u>3 810</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-353	-309
Reparation och underhåll	3	-473	-278
Taxebundna kostnader	4	-883	-890
Fastighetsförsäkring		-32	-25
Fastighetsskatt		-187	-185
Övriga driftskostnader	5	-426	-377
Kameral förvaltning		-53	-52
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-98	-96
Löner och övriga personalkostnader		-26	-26
Övriga kostnader		-45	-116
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-2 577</u>	<u>-2 355</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-641	-626
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>603</u>	<u>830</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	29
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-337	-307
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-0
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-332</u>	<u>-278</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>271</u>	<u>552</u>
ÅRETS VINST		<u>271</u>	<u>552</u>

Handwritten signatures and initials, including "LARS", "AN", "PD", and "AH".

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	82 170	81 693
Maskiner och inventarier	8	41	14
Pågående projekt		2 421	2 692
Finansiella anläggningstillgångar		4	4
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>84 636</u>	<u>84 403</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	213
Skattefordringar		0	39
Övriga kortfristiga fordringar		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	153	159
Kortfristiga placeringar		1 618	1 618
Kassa och bank		1 206	934
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 977</u>	<u>2 964</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>87 612</u></u>	<u><u>87 367</u></u>

RE
la JB OM
21 42

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		68 766	68 766
Reservfond och fond för yttre underhåll		838	528
Upplåtelseavgifter		9 018	9 018
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>78 621</u>	<u>78 311</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-552	-794
Årets vinst		271	552
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-281</u>	<u>-242</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>78 340</u>	<u>78 069</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 000	8 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 000</u>	<u>8 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173	597
Skatteskulder		372	359
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	727	342
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 272</u>	<u>1 298</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 612</u>	<u>87 367</u>
Ställda säkerheter	13	24 600	24 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Ja
AW

RH

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stören 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	10-20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 302 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2011	2010
Besiktningar och service	31	45
Snöskottning	15	49
Städning och fastighetsskötsel	274	211
Trädgårdsarbete	20	4
Övrigt	14	0
Summa	353	309

Not 3, Reparation och underhåll

	2011	2010
Rep./underhåll fast	473	278
Summa	473	278

Not 4, Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	196	203
Sophämtning	121	124
Vatten	105	77
Värme	461	486
Summa	883	890

Not 5, Övriga driftskostnader

	2011	2010
Bredband	54	5
Kabel-TV	16	16
Tomträttsavgäld	356	356
Summa	426	377

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2011	2010
Revisionsarvoden	10	10
Styrelsearvoden	88	86
Summa	98	96

BE 00 AM
JB AS
na

Not 7, Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 865	86 865
Inköp/aktiveringar	1 102	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>87 967</u>	<u>86 865</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 172	-4 567
Årets avskrivningar	-626	-605
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 798</u>	<u>-5 172</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>82 170</u>	<u>81 693</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 600	57 600
Taxeringsvärde mark	56 880	56 880
	<u>114 480</u>	<u>114 480</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122	122
Inköp	43	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>165</u>	<u>122</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-108	-87
Avskrivningar	-15	-21
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-123</u>	<u>-108</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>41</u>	<u>14</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Bredband	22	0
Förvaltning	14	0
Kabel-TV	4	0
Tomträtt	89	0
Övriga poster	24	159
Summa	153	159

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	68 765 630	-	-	68 765 630
Upplåtelseavgifter	9 017 745	-	-	9 017 745
Fond, yttre underhåll	527 729	-	310 000	837 729
Balanserat resultat	-793 678	551 877	-310 000	-551 801
Årets resultat	551 877	-551 877	271 141	271 141
Eget kapital 2011-12-31	78 069 303	0	271 141	78 340 444

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek 8 000 000 kr 3,91 % ränta per 2011-12-31, 3 månaders rörlig ränta.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	31	29
Fastighetsskötsel	9	6
Fjärrvärme	61	65
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	455	106
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	98	96
Räntor	39	11
Sociala avgifter	26	26
Övriga poster	8	4
Summa	727	342

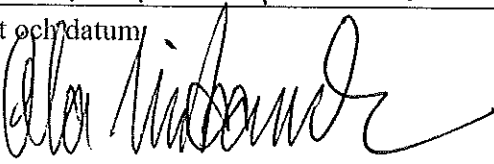
AE ^o CM
de IB #
M

Not 13, Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 600	24 600
	<u>24 600</u>	<u>24 600</u>

Underskrifter

Stockholm 18 april 2012
Ort och datum



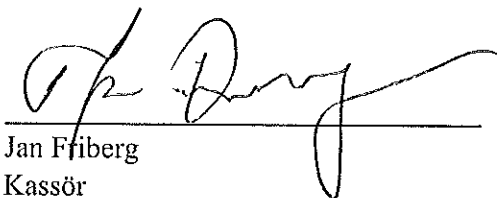
Ola Wikander
Ordförande



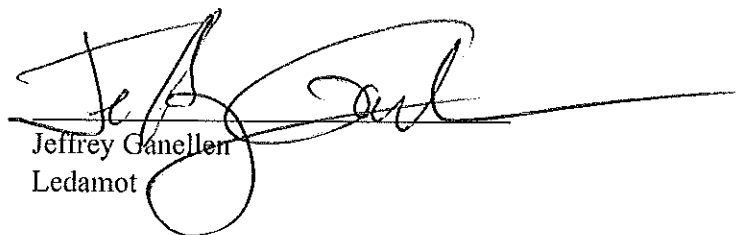
Lena Andersson
Ledamot



Anna-Lena Ekgren
Ledamot

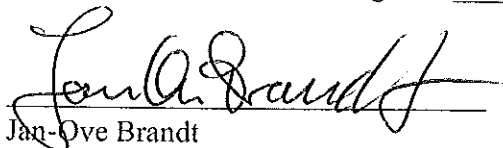


Jan Friberg
Kassör

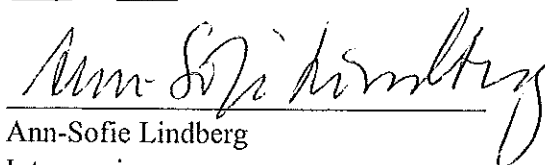


Jeffrey Ganellen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012 - 04 - 25



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Ann-Sofie Lindberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stören 19, org.nr 769600-0863

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Stören 19 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 2011-12-31 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

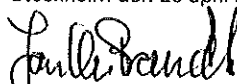
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2012


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Ann-Sofie Lindberg
Revisor