

Brf Minnesgården

769615-8927

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Nyckeltal	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Minnesgården, Stockholms Kommun
med organisationsnummer 769615-8927,
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Minnesgården köpte den 30 juni 2008 fastigheten Nederland 21 i Stockholms kommun av Stockholmshem för 195 MSEK..

Efter sedvanligt offertförfarande valdes Swedbank att hantera föreningens lån. För ombildning och förberedelser av köpestämman 5 maj 2008 anlätades utbildningskonsult Clarence Hammarslätt, Bjurfors & Törner AB.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus på Högbergsgatan 39, Repslagargatan 21-27 och Noe Arksgränd 6 med totalt 90 lägenheter samt 9 lokaler och 39 garageplatser. Den totala lägenhets- och lokalytan är 7762 m2.. Tomtarealen är 2433 m2 Byggnaderna uppfördes 1983.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

Antal:	Lägenhetstyp:
5 st	1 rum och kök
29 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök

Av de 90 lägenheterna är 66 bostadsrättslägenheter och 24 hyresrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Sveland Försäkringar.

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningen registerades hos Bolagsverket 2007-01-17.

Föreningens gällande stadgar blev registrerade hos Bolagsverket 2008-08-14.

Datum för den ekonomiska planen är 2008-04-10.

Verksamhetsberättelse för Brf Minnesgården 2011

Efter föreningsstämman 2011-04-14 så konstituerade sig styrelsen enligt nedan. I enlighet med stadgarna så delades suppleanternas arbete upp så att ej mer än 4 suppleanter var aktiva vid något tillfälle. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 13 protokollförda möten och 2 kommunikationsträffar, 3 nyhetsbrev har skickats ut.

Styrelsen består av

Namn	Ansvarsområde	Övrigt
Per Nordlander	Ordförande	Ordinarieledamot
Mikael Löwgren	Vice ordförande	Ordinarieledamot (t.o.m. Feb 2012)
Eva Ihre	Sekreterare	Ordinarieledamot
Gunnar Söderman	Kassör	Ordinarieledamot
Britt-Marie Willebrand	Kommunikation	Ordinarieledamot
Per-Olof Roos	Drift	Ordinarieledamot
Anders Bergh	Drift	Ordinarieledamot
Eva Clarstedt		Suppleant
Maria Strand		Suppleant
Eleonora Wettebrandt		Suppleant
Petra Lusth Brambeck		Suppleant
Johan Lindberg		Suppleant
Hans Ullerstam		Suppleant

Jörgen Schumacher omvaldes till *revisor* och Lars Isberg valdes till *revisors suppleant*

Viktiga händelser under verksamhetsåret

- Styrelsen har under året bundit ett lån på 15 milj. och 5 år till en ränta på 3,53 %, .
- Styrelsen har avslutat arbetet på gården till en total kostnad ca. 900 000, med 15 års avskrivning
- Styrelsen har genomfört planerat underhåll på taket för ca. 110 000 med avskrivning på 15 år
- Ekonomiskförvaltare har bytts till HSB AB
- Fastighetsförvaltning har bytts till BK fastigheter AB
- Skötsel av hiss har bytts till Mankan Hiss AB
- Elbolag har bytts till Kundkraft
- Styrelsen minskat öppettiderna till grovsopprummet
- Styrelsen tagit fram trivselregler och regler för lägenhetsreovering
- Styrelsen genomfört en avgiftshöjning på 30%
- Två lokaler har bytt hyresgäster
- Gjort en amortering på 4,0 Miljoner
- Tagit ett lån på 1,0 Miljoner på 10 år för att finansiera gården

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-5 969 708,87 kr
Årets förlust	-1 350 939,30 kr
Totalt resultat att disponera	-7 320 648,17 kr

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Överföres i ny räkning (till balanserat resultat)	-7 320 648,17 kr
Totalt	-7 320 648,17 kr

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med noter.

Alla belopp i följande resultat- och balansräkning är uttryckta i kronor.

Flerårsöversikt med nyckeltal

År	2011	2010	2009	2008
Omsättning (Tkr)	3 914	3 611	3 549	1 735
Resultat efter fin poster (Tkr)	-1 369	-1 135	-2 342	-1 371
Balansomslutning (Tkr)	199 526	203 049	201 374	204 804
Soliditet	83%	80%	80%	154%
Likviditet	1,07	4,62	1,99	5,35
Belåningsgrad	17%	20%	20%	23%

Antal och ytor

Antal BR-lägenheter	67	66	65	63
Antal HR-lägenheter	23	24	25	27
Yta BR-lägenheter (kvm)	4 848	4 753	4 683	4 543
Yta HR-lägenheter (kvm)	1 686	1 781	1 851	1 991

Uppgifter i kr per kvm bostadsyta

Tax.värde byggnad (kr/kvm BR)	14 975	15 275	13 325	13 735
Fastighetslån (kr/kvm BR)	6 879	8 439	8 552	10 577
Räntekostnader (kr/kvm BR)	239	145	218	294
Finansiellt resultat (kr/kvm BR)	-235	-142	-217	-280
Årets resultat (kr/kvm BR)	-279	-239	-500	-306
Omsättning (kr/kvm BR)	807	760	758	382
Årsavgifter (kr/kvm BR)	153	128	105	53
Löpande underhåll (kr/kvm BR)	69	93	89	73
Taxebundna kostnader (kr/kvm BR)	336	313	301	137
därav				
Värme (kr/kvm BR)	179	161	144	65
Vatten (kr/kvm BR)	26	31	30	14
Fastighetsel (kr/kvm BR)	111	102	107	44
Sophämtning (kr/kvm BR)	20	19	20	14

	Not	2011-01-01 -- 2011-12-31	2010-01-01 -- 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter bostäder		1 941 224 kr	1 907 555 kr
Hysesintäkter övrigt		1 085 918 kr	979 321 kr
Årsavgifter bostäder		740 722 kr	607 542 kr
Övriga avgifter, rabatter o.dyl.		58 045 kr	48 744 kr
In- och -utflyttning o.dyl.		11 770 kr	14 922 kr
Fastighetsskatt		53 770 kr	52 524 kr
Övriga intäkter		23 006 kr	84 kr
Övriga fakturerade kostnader mm		-1 kr	431 kr
Summa Nettoomsättning		3 914 454 kr	3 611 123 kr
Summa Rörelsens intäkter		3 914 454 kr	3 611 123 kr
Rörelsens kostnader			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-308 073 kr	-423 762 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-335 057 kr	-442 976 kr
Planerat underhåll	3	-31 826 kr	-239 883 kr
Driftskostnader	4	-1 628 280 kr	-1 485 767 kr
Fastighetsförsäkringar		-53 713 kr	-33 729 kr
Fastighetsskatt		-197 400 kr	-195 150 kr
Förvaltningskostnader	5	-223 025 kr	-219 294 kr
Övriga kostnader		-38 340 kr	-39 519 kr
Summa Fastighetsförvaltning		-2 815 714 kr	-3 080 080 kr
<i>Övriga externa kostnader</i>	6	-193 994 kr	-108 326 kr
<i>Personalkostnader</i>		-41 201 kr	-108 389 kr
<i>Avskrivningar och nedskrivningar</i>	7	-1 091 700 kr	-772 812 kr
Summa Rörelsens kostnader		-4 142 609 kr	-4 069 607 kr
Resultat efter Rörelsens kostnader		<u>-228 155 kr</u>	<u>-458 484 kr</u>
Resultat från finansiella investeringar			
<i>Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter</i>		16 285 kr	14 427 kr
<i>Räntekostnader och liknande kostnadsposter</i>		-1 157 469 kr	-691 362 kr
Summa Resultat från finansiella investeringar		-1 141 184 kr	-676 935 kr
Resultat efter Resultat från finansiella investeringar		<u>-1 369 339 kr</u>	<u>-1 135 419 kr</u>
Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter			
<i>Övriga skatter</i>		18 400 kr	2 kr
Summa Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter		18 400 kr	2 kr
Resultat efter Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter		<u>-1 350 939 kr</u>	<u>-1 135 417 kr</u>
Årets resultat		-1 350 939 kr	-1 135 417 kr

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	198 607 887 kr	198 574 839 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<i>198 607 887 kr</i>	<i>198 574 839 kr</i>
Summa Anläggningstillgångar		198 607 887 kr	198 574 839 kr
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		3 002 kr	61 077 kr
Övriga fordringar		123 kr	26 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 624 kr	83 666 kr
<i>Summa Fordringar</i>		<i>31 749 kr</i>	<i>144 769 kr</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>886 040 kr</i>	<i>4 329 276 kr</i>
Summa Omsättningstillgångar		917 789 kr	4 474 045 kr
Summa Tillgångar		199 525 676 kr	203 048 884 kr

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		167 564 142 kr	164 403 459 kr
Kapitaltillskott		3 972 571 kr	2 433 254 kr
Fond för yttre underhåll		1 102 752 kr	735 168 kr
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<i>172 639 465 kr</i>	<i>167 571 881 kr</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 969 709 kr	-4 466 708 kr
Årets resultat		-1 350 939 kr	-1 135 417 kr
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		<i>-7 320 648 kr</i>	<i>-5 602 125 kr</i>
Summa Eget kapital		165 318 817 kr	161 969 756 kr
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	9	33 183 951 kr	40 000 000 kr
<i>Övriga skulder</i>	10	164 625 kr	110 000 kr
Summa Långfristiga skulder		33 348 576 kr	40 110 000 kr
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>		262 281 kr	393 726 kr
<i>Skatteskulder</i>		16 385 kr	18 798 kr
<i>Övriga skulder</i>	11	89 395 kr	77 505 kr
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	12	490 222 kr	479 099 kr
Summa Kortfristiga skulder		858 283 kr	969 128 kr
Summa Eget kapital, avsättningar och skulder		199 525 676 kr	203 048 884 kr
<hr/>			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			60 621 150 kr

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anpassning till nya rekommendationer

För föreningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalanden om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Endast faktiska underhållskostnader redovisas i resultaträkningen.

Rörelsens kostnader

Vid indelningen av rörelsens kostnader i olika kostnadsgrupper har följande principer följts. Under rubriken ***Fastighetsskötsel*** hänförs kostnader som har med fastighetens direkta skötsel att göra. Rubriken ***Löpande underhåll och reparationer*** innehåller kostnader för nödvändiga underhållsåtgärder och reparationer som uppstått under året och som inte har varit planerade. Rubriken ***Planerat underhåll*** omfattar det underhåll som är periodiskt och planerat. Det planerade underhållet regleras mot fonden för yttre underhåll och är inte kopplat till reparationerna.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Köpeskillingen för fastigheten har uppdelats på byggnaderna respektive marken i samma proportioner som taxeringsvärdena för byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	1,00 %
Renovering av tak	2,00 %
Byggnadsinventarier o dyl.	5,00 %
Renovering av gården	6,70 %
Elcentral	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Fordringar

Fordringarna har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Föreningen beskattas endast med kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna skall föreningen varje år avsätta minst 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde inklusive mark, till en fond för yttre reparationer.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvoden till styrelsen har inte utgått.

Skulder

Skulder redovisas med nominellt belopp.

Brf Minnesgården
Org.nr 769615-8927

Not nr 1 Fastighetsskötsel	2011	2010
Städning	106 196	136 757
Fastighetsskötsel, grundavtal	97 132	92 507
Fastighetsskötsel tillägg, byggnad	56 618	84 918
Entrémattor	29 320	26 613
Hissbesiktning	10 763	4 943
Snörenhållning	1 175	78 025
Övrigt	6 869	0
Summa Fastighetsskötsel	308 073	423 762

Not nr 2 Löpande underhåll och reparationer	2011	2010
Löpande underhåll, hissar	121 546	184 411
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	64 615	100 676
Löpande underhåll av hyreslägenheter	47 472	18 350
Löpande underhåll, nycklar	35 506	15 896
Löpande underhåll, tvättutrustning	28 162	17 082
Löpande underhåll, tak	9 239	0
Löpande underhåll, fasader	9 219	4 563
Löpande underhåll, el	5 909	6 436
Övrigt	13 390	95 563
Summa Löpande underhåll och reparationer	335 057	442 976

Not nr 3 Planerat underhåll	2011	2010
Planerat underhåll, balkonger	22 626	0
Planerat underhåll av bostäder	9 200	0
Planerat underhåll, ventilation	0	232 273
Övrigt	0	7 610
Summa Planerat underhåll	31 826	239 883

Not nr 4 Driftskostnader	2011	2010
Fjärrvärme	866 570	763 953
Fastighetsel	539 527	483 199
Vatten	125 451	147 018
Sophämtning	96 732	91 597
Summa Driftskostnader	1 628 280	1 485 767

Not nr 5 Förvaltningskostnader	2011	2010
Ekonomiförvaltning, grundavtal	118 026	97 256
Teknisk förvaltning, grundavtal	56 110	53 437
Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	5 350	9 574
Ekonomiförvaltning, porto	3 992	12 704
Ekonomiförvaltning, överlåtelseavgifter	3 531	9 274
Övrigt	36 016	37 048
Summa Förvaltningskostnader	223 025	219 294

Brf Minnesgården
Org.nr 769615-8927

Not nr 6 Övriga externa kostnader	2011	2010
Övriga externa tjänster	74 137	28 188
Konsultarvoden	43 750	0
Datakommunikation	36 336	51 477
Förbrukningsmaterial	10 617	511
Övriga personbilskostnader	7 270	1 394
Bankkostnader	6 506	7 269
Inkasso och KFM-avgifter	1 179	0
Övrigt	14 199	19 487
Summa Övriga externa kostnader	193 994	108 326

Not nr 7 Avskrivningar och nedskrivningar	2011	2010
--	-------------	-------------

Byggnad

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	101 974 409	101 974 409
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>101 974 409</i>	<i>101 974 409</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	1 912 020	1 147 212
Årets avskrivningar enligt plan	1 019 748	764 808
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>2 931 768</i>	<i>1 912 020</i>

Bokfört värde Byggnad **99 042 641** **100 062 389**

Byggnadsinventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	160 224	160 224
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>160 224</i>	<i>160 224</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	16 015	8 011
Årets avskrivningar enligt plan	8 016	8 004
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>24 031</i>	<i>16 015</i>

Bokfört värde Byggnadsinventarier **136 193** **144 209**

Elcentral lokal

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0	0
Årets inköp	40 062	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>40 062</i>	<i>0</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	8 016	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>8 016</i>	<i>0</i>

Bokfört värde Elcentral lokal **32 046** **0**

Brf Minnesgården
Org.nr 769615-8927

Renovering tak

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0	0
Årets inköp	356 501	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>356 501</i>	<i>0</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	7 128	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>7 128</i>	<i>0</i>

Bokfört värde Renovering tak **349 373** **0**

Renovering gården

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0	0
Årets inköp	728 185	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>728 185</i>	<i>0</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	48 792	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>48 792</i>	<i>0</i>

Bokfört värde Renovering gården **679 393** **0**

Mark

Anskaffningsvärde mark	98 368 241	98 368 241
Bokfört värde mark	98 368 241	98 368 241

Årets totala avskrivningar byggnader *1 091 700* *772 812*

Totalt utgående anskaffningsvärde *201 627 622* *200 502 874*

Totalt utgående ackumulerade avskrivningar *3 019 735* *1 928 035*

Totalt utgående bokfört värde byggnad *100 239 646* *100 206 598*

Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark *198 607 887* *198 574 839*

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	72 600 000	72 600 000
Taxeringsvärde mark	80 422 000	80 422 000
Summa taxeringsvärde	153 022 000	153 022 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	8 022 000	8 022 000
Summa taxeringsvärde	153 022 000	153 022 000

Brf Minnesgården
Org.nr 769615-8927

Not nr 8 Eget kapital	Insatser	Uppl.avgifter	Fond yttre uh	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 403 459	2 433 254	735 168	-4 466 708	-1 135 417
Inbetalt under året	3 160 683	1 539 317			
Bal. av föreg. års resultat				-1 135 417	1 135 417
Avsättn. fond yttre uh			367 584	-367 584	
Årets resultat					-1 350 939
Belopp vid årets utgång	167 564 142	3 972 571	1 102 752	-5 969 709	-1 350 939

Not nr 9

Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank Hypotek AB 2757780131		avslutat	0	-10 000 000
Swedbank Hypotek AB 2757780149	rörligt	tillsvidare	-15 000 000	-15 000 000
Swedbank Hypotek AB 2757780156	rörligt	tillsvidare	-15 000 000	-15 000 000
Swedbank Hypotek AB 2851857058	3,48%	2012-01-28	-3 183 951	0
Summa Skulder till kreditinstitut			-33 183 951	-40 000 000

Not nr 10 Övriga skulder

	2011	2010
Mottagna depositioner, långfristiga	-164 625	-110 000
Summa Övriga skulder	-164 625	-110 000

Not nr 11 Övriga skulder

	2011	2010
Övriga kortfristiga skulder	-2 000	-19 932
Okända inbetalningar	-19 194	0
Redovisningskonto för moms	-68 201	-57 573
Summa Övriga skulder	-89 395	-77 505

Not nr 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	0	-361 363
Beräknat arvode för revision	-15 000	-15 000
Upplupna räntekostnader	-108 181	-95 933
Övrigt	-367 041	-6 803
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-490 222	-479 099

Stockholm 2012-
Brf Minnesgården

Per Nordlander

Eva Ihre

Per-Olof Roos

Gunnar Söderman

Anders Bergh

Britt-Marie Willebrand

Vår revisionsberättelse har angivits 2012-

Jörgen Schumacher
auktoriserad revisor