

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 5 i
Stockholm**

769606-0990

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Brobyggaren 5	2009-12-02	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1931, och består av ett flerbostadshus i 7 våningar ovan mark, källare samt delvis inredd vind.

Byggnaden har en total uthyrningsbar bostadsyta på 1 897 kvm och två lokaler på 81 respektive 413 kvm.

W

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 3 (2) lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter;

1 rok	2 rok	3 rok
-------	-------	-------

15	15	4
----	----	---

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Tandläkarepraktik	81	Nej	2014-09-30
Hundpraktik	256	Ja	2015-12-31
Gymverksamhet	157	Ja	2015-12-31

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen	Ev kommentar
---------------------	--------------

Tvättstuga

Cykelförråd

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År	Ev kommentar
Stambyte	2010	
El-stigare	2010	
Undercentral	2010	
Renovering tvättstuga	2010	

h

[Handwritten signature]

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Ekonomi HB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Åkerlunds Fastighetservice AB:

- Löpande tekniskt underhåll

Övriga viktigare avtal:

Nytt försäkringsavtal har tecknats under året med Länsförsäkringar Stockholm AB.

Från 2012-01-01 sköts den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen av Valvet Förvaltning AB.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 8 st överlåtits under 2011.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till antalet samtidiga godkända andrahandsuthyrningar.

Under 2011 har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

h



Styrelsen

Styrelsen hade fram till ordinarie föreningsstämma 2011-04-14 följande sammansättning:

Maria Pettersson	ordförande
P-O Ohlander	vice ordförande
Johan Rosell	ledamot
Eva Sjödén	sekreterare
Marianne Schönning	kassör
Philiph Luik	suppleant
Helena Johansson	suppleant

Namn	Uppdrag	Period
------	---------	--------

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2011-04-14 haft följande sammansättning:

Maria Pettersson	ordförande
Per-Olof Ohlander	vice ordförande
Johan Rosell	ledamot
Eva Sjödén	sekreterare
Erik Angeling	it-ansvarig
Marianne Schönning	suppleant
Anna Borg	suppleant

h

h 20

Styrelsen har från och med extra föreningsstämma 2011-05-29 haft följande sammansättning:

Maria Pettersson	ordförande	avgått under året
Per-Olof Ohlander	vice ordförande	
Johan Rosell	ledamot	
Eva Sjödén	sekreterare	
Erik Angeling	it-ansvarig	
Tomas Pousette	suppleant	
Anna Borg	suppleant	avgått under året

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Liselotte Herrlander	Aukt revisor	Herrlander Revision AB (BoRevision i Malmö)

Valberedning

Namn	Uppdrag
------	---------

Lisbeth Bergstrand

Philiph Luik

h

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Från 2011-05-01 har den lokal som tidigare hyrts ut till Hundpraktik delats, så att hundpraktiken numera bedrivs i huvudsak i källarplanet medan lokaldelen i gatuplanet huvudsakligen hyrs ut till Gymverksamhet.

Tvist

Den tvist som vid föregående bokslut förelåg mellan Tandläkaren V. Hellström och föreningen har lösts via förlikning och reglerats till fullo under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under våren 2012 planeras en renovering av byggnadens samtliga fönster.

Föreningens ekonomi

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 302 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

h

Dispositionsförslag

	<i>Belopp</i>
Förslag till behandling av årets resultat	
Balanserat resultat	75 384
årets resultat	-376 234
 Totalt	 -300 850
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
 avsättning till fond	 -123 765
 att i ny räkning överföres	 -424 615

h

h 20

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 787 174 1 787 174	1 742 933 1 742 933
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 139 314	-889 369
Arvoden, löner och sociala avgifter	3	-46 913	-48 366
Avskrivningar	4	-513 520	-236 868
Rörelseresultat		87 427	568 330
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntetäckter och liknande resultatposter		6	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 667	-393 106
Resultat efter finansiella poster		-376 234	175 310
Resultat före skatt		-376 234	175 310
Skatt på årets resultat		-	-149
Årets resultat		-376 234	175 161

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	67 966 710 67 966 710	68 480 230 68 480 230
Summa anläggningstillgångar		67 966 710	68 480 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		586	116 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 219 42 805	30 332 146 749
Kassa och bank		442 019	1 121 585
Summa omsättningstillgångar		484 824	1 268 334
SUMMA TILLGÅNGAR		68 451 534	69 748 564
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 319 296	53 319 296
Upplåtelseavgifter		9 448	9 448
Fond för yttre underhåll		131 765	8 000
		53 460 509	53 336 744
Fritt eget kapital			
Vinst eller förlust föregående år		75 384	23 988
Årets resultat		-376 234 -300 850	175 161 199 149
Summa eget kapital		53 159 659	53 535 893
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 000 000 15 000 000	15 000 000 15 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		3 000	13
Leverantörsskulder		80 560	749 386
Skatteskulder		106 730	96 967
Övriga skulder		23 122	146 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	78 463 291 875	219 703 1 212 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 451 534	69 748 564
		<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Ställda säkerheter		15 000 000	15 000 000

h

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Föreningen köpte den 2009-12-02 samtliga aktier i SAKAG Brobyggaren 5 AB som ägde fastigheten Stockholm Brobyggaren 5 för 58 529 416 kr. SAKAG Brobyggaren 5 AB sålde fastigheten för bokfört värde 1 570 584 kr till föreningen. Värdet som anskaffningsvärdet för aktierna motsvarade överfördes på så sätt till föreningen, varför en överföring har skett i redovisningen från aktier till fastighet. Efter den åtgärden motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. Föreningens redovisade värde avseende fastigheten är därmed väsentligt högre än fastighetens skattemässiga värde. Om fastigheten säljs direkt från föreningen till ett belopp motsvarande marknadsvärdet medför detta beskattning. Det finns därmed en uppskjuten skatteskuld. Upplupen skatteskuld redovisas inte i bokslutet, eftersom det inte är sannolikt att bostadsrättsföreningen kommer att sälja fastigheten.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd på 200 år.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

0,5%

-Fastighetsförbättringar/Stambyte

5%

h

h

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 009 158	969 126
Hysesintäkter, bostäder	76 771	71 962
Hysesintäkter, lokaler	631 144	631 821
Fastighetsskatt, lokaler	52 550	52 550
Överlåtelseavgift	9 600	9 570
Pantsättningsavgift	4 264	3 392
Övriga intäkter	3 687	4 512
Summa	1 787 174	1 742 933

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	79 319	93 778
Reparation o underhåll	147 327	29 363
El	57 442	37 259
Fjärrvärme	326 121	354 103
Vatten	35 460	35 572
Avfallshantering	45 421	48 911
Försäkringspremier	19 118	26 296
Kabel-TV	7 875	8 320
Fastighetsskatt	96 107	96 818
Revision	14 482	13 283
Konsultarvoden	6 125	66 972
Advokat o rättegångskostnader	71 771	30 895
Lämnade skadestånd	165 000	-
Kameral förvaltning	41 328	36 918
Övriga externa kostnader	26 418	10 882
Summa	1 139 314	889 370

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelse arvoden	38 500	40 000
Summa	38 500	40 000
Sociala kostnader	8 413	8 366

h

h 20

Not 4 Avskrivningar av byggnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Avskrivning på byggnader	146 787	146 788
Avskrivning på övriga byggnader	366 733	90 080
Summa	513 520	236 868

Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
-Vid årets början	29 357 354	29 357 354
-Fastighetsförbättringar	7 334 645	7 334 645
	36 691 999	36 691 999
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-249 099	-12 231
-Årets avskrivning enligt plan	-513 520	-236 868
	-762 619	-249 099
Redovisat värde vid årets slut byggnader	35 929 380	36 442 900
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
-Vid årets början	32 037 330	32 037 330
Redovisat värde vid årets slut mark	32 037 330	32 037 330
Redovisat värde vid årets slut byggander och mark	67 966 710	68 480 230
Taxeringsvärde byggnader:	18 397 000	18 397 000
Taxeringsvärde mark:	22 858 000	22 858 000
	41 255 000	41 255 000

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Bal vinsförlust	Årets resultat
Vid årets början	53 319 296	9 448	8 000	23 998	175 161
Disposition av årets resultat				175 161	-175 161
Avsättning till yttre fond			123 765	-123 765	
Årets resultat					-376 234
Vid årets slut	53 319 296	9 448	131 765	75 394	-376 234

2

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
SEB 4,02% Slutbet. dag 141128	5 000 000	5 000 000
SEB 2,80% Slutbet. dag 120328	5 000 000	5 000 000
SEB 2,68% Slutbet. dag 131128	5 000 000	5 000 000
	15 000 000	15 000 000

Lånen är amorteringsfria.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-	99 856
Räntekostnader	8 833	6 130
Värme	40 000	50 417
Revision	10 000	10 000
Övrigt	19 629	53 300
	78 463	219 703

h

[Handwritten signature]

Underskrifter

Stockholm den 2012-05-07



Per-Olof Ohlander




Johan Rosell



Eva Sjödén



Erik Angelin



Tomas Pousette
Suppleant

Min revisionsberättelse har
lämnats den 8 maj 2012



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 5, org.nr. 769606-0990

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Brobyggaren 5 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.

Revisorns 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brobyggaren 5 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 ersättningskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 8 maj 2012



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor