

ÅRSREDOVISNING
För
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖKUNGEN 6

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Gökungen 6,
med org nr 716420-0557,

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 – 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsen har från och med den 2011-05-18 haft följande sammansättning;

Ulf Andersson	Ordförande
Lena Andersson	Sekreterare
Orvar Dahl	Ledamot (fram till styrelsemötet den 2011-08-22)
Inger-Mharie Lindén	Ledamot
Jörgen Vrenning	Ekonomiansvarig
Haig Daniels	Suppleant
Agneta Ödegaard Herlin	Suppleant

VALBEREDNING

Thomas Schullström och Emelie Neibig.

REVISOR

Joachim Guiance, Nova Revision AB valdes till ny revisor vid ordinarie stämma 2011.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 Maj 2011.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, varav fem med den nya styrelsen.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2011/2012 till 50 stycken fördelat på 30 bostadsrätter.

FASTIGHET OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Fastighetens beteckning är Gökungen 6. Byggnadsår 1931.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Försäkring nr 25-0051258

Föreningen omfattar 30 bostadslägenheter och en lokal, fördelade enligt nedan:

1 r o k/vrå	5 st	118 kvm
2 r o k	1 st	62 kvm
3 r o k	11 st	891 kvm
4 r o k	8 st	989 kvm
5 r o k	5 st	894 kvm
Lokal	1 st	<u>490 kvm</u> ; fördelat på 252 kvm och 238 kvm
		3 444 kvm

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har en av föreningens lägenheter överlåtits.

FÖRVALTNING

Teknisk förvaltning har skötts av Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.
Kameral förvaltning har skötts av Global Redovisning/Brf Konsulterna.

FASTIGHETEN

Föreningen har under 2011 installerat ett bredbandsnät med kapacitet upp till 10 000 Mbit/s till samtliga lägenheter och lokaler. Ett kollektivt avtal har också tecknats med Ownit AB, som ger alla lägenheter fri tillgång till Internet via bredbandsnätet.

Det kraftiga trycket av is pressade ner smältande vatten genom taket och förorsakade skador på såväl tak och fasad som underliggande lägenhet. De akuta skadorna har reparerats och under 2012 kommer fasaden att putsas.

Efter missnöje med den förra entreprenören, tecknade föreningen ett avtal med Stockholms Trädgårdstjänst AB för snö- och isräddning av taken.

På grund av upprepade problem med att portarna inte stängdes ordentligt, byttes under försommaren låsmekanismerna ut.

Armaturen i källarna har bytts ut och tändningen av belysningen sker nu via rörelsedetektorer. Under 2012 kommer rörelsedetektorer att installeras även för belysningen i garaget.

En forceringsanordning för ventilationen till Scandinavian Photo har installerats. Detta för att lokalen ska ha lufttillförsel även på kvällstid.

Föreningen tecknade avtal med Falkens Måleri om målning av fönstren på Norr Mälarstrandsidan. Arbetet kommer att utföras under vår och sommar 2012.

Föreningen hade sin årliga gårdsfest i augusti och sin, numera traditionella, glöggträff i samband med granresningen i december.

Den intrimning av värmesystemet för att få bukt med kalla lägenheter och störande ljud som utlovades under året, har tyvärr försenats, men kommer att ske under hösten 2012.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret föreningen utbetalat 34 800 kr i ersättning. Sociala avgifter uppgick till 9 726 kr.

EKONOMI

Årets resultat är i linje med budgeten för verksamhetsåret. Under året ökade räntekostnaderna något jämfört med föregående år. Ett av föreningens lån hos SEB lades om i september 2011 med en löptid på två år till en ränta på 2,79 %. Fastighetskostnaderna ökade också under året. Kostnaderna för föreningens bredbandsnät har kostnadsförts i sin helhet under året.

För 2012 har en budget upprättats av styrelsen som utgår från oförändrade avgifter för 2012. Räntekostnaderna är förutsägbara för 2012 eftersom föreningens lån löper ut i slutet av år 2012, 2013 respektive 2015. I budgeten finns utrymme för planerade underhållsarbeten. Oförutsedda underhållsutgifter eller snöröjningskostnader kan förändra bilden.

Resultat och ställning	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning tkr	2 485	2 519	2 503	2 468	2 367
Resultat efter finansiella poster tkr	-103	276	464	276	136
Balansomslutning tkr	57 010	57 108	56 732	56 858	58 947
Genomsnittlig årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm		470	470	471	469

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTAT OCH FRITT EGET KAPITAL

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 032 421 kr
Årets resultat	-102 688 kr
Summa	2 929 733 kr

Styrelsen föreslår att årets resultat efter stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond balanseras i ny räkning.

Till yttre fond enligt stadgar	-215 310 kr
Balanseras i ny räkning	2 714 423 kr

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 476 172	2 518 709
Övriga rörelseintäkter		9 300	399
Summa rörelseintäkter		2 485 472	2 519 108
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	2	-256 217	-153 063
Driftskostnader	3	-952 397	-845 803
Fastighetsskatt		-130 760	-130 010
Förvaltningskostnader	4	-186 916	-168 503
Avskrivningar maskiner och inventarier		-13 442	-4 164
Avskrivning lokal		-87 881	-92 448
Avskrivning byggnad		-390 434	-390 851
Summa rörelsekostnader		-2 018 047	-1 784 842
Rörelseresultat		467 425	734 266
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		44	3
Räntekostnader och liknande kostnader		-570 157	-458 672
Summa finansiella poster		-570 113	-458 669
Resultat efter finansiella poster		-102 688	275 597
Årets resultat		-102 688	275 597

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	38 233 641	38 624 075
Mark	5	16 929 597	16 929 597
Pågående projekt	5	707 995	707 995
Inventarier och maskiner	6	1 141	14 583
Inventarier lokal	6	208 629	125 710
Summa anläggningstillgångar		56 081 003	56 401 960
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		198 833	0
Övriga fordringar		5 653	5 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	63 167	41 236
<u>Kassa och bank</u>	8	661 541	659 724
Summa omsättningstillgångar		929 194	706 379
SUMMA TILLGÅNGAR		57 010 197	57 108 339

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		33 798 285	33 798 285
Yttre reparationsfond		1 739 572	1 524 262
Summa bundet eget kapital		35 537 857	35 322 547
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 032 421	2 972 133
Årets resultat		-102 688	275 598
Summa fritt eget kapital		2 929 733	3 247 731
Summa eget kapital		38 467 590	38 570 278
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		17 576 661	17 840 921
Summa långfristiga skulder		17 576 661	17 840 921
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		264 260	264 260
Leverantörsskulder		135 081	105 293
Skatteskulder		24 896	18 195
Övriga skulder		96 597	55 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	445 112	253 614
Summa kortfristiga skulder		965 946	697 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 010 197	57 108 340

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	19 550 000	19 550 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknas livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	Skrivs ej av
Div. förbättringsarbeten fastigheten	20 år
Stamreovering	50 år
Fasadreovering	50 år
Dörröppnare	10 år
Maskiner och inventarier	5 år
Garage och källare	25 år
Markarbete	15 år
Inventarier lokal 012-01-101	3 år/4 år
Inventarier lokal 012-01-102	5 år

NOTER

1 Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Hyror lokal, med moms	828 900	838 860
Hyror garage, mc-plats	206 856	206 252
Årsavgifter bostäder	1 390 824	1 395 672
Rabatt hyra	-40 000	-11 664
Fastighetsskatt	89 592	89 590
	<u>2 476 172</u>	<u>2 518 710</u>

2 Reparationer och underhåll

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad löpande underhåll	-232 451	-113 692
Lokalhyresgäst löpande underhåll	-5 132	-9 680
Hiss, inkl grundavtal	-18 634	-29 691
	<hr/>	<hr/>
	-256 217	-153 063

3 Driftskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetskötsel, inkl extra	-82 099	-28 201
Fastighetsstädning och entrémattor	-52 994	-45 108
Fastighetsstädning, extra	0	-3 050
Sotning	-9 838	-4 000
Hissbesiktning	-4 805	-1 898
El	-51 881	-55 433
Fjärrvärme	-421 747	-444 810
Funktionskontroll, service fastighetsägarför.	0	-6 601
Vatten och avlopp	-29 794	-35 349
Sophämtning/renhållning	-44 751	-48 379
Snöröjning/sandning	-12 818	-108 375
Försäkring	-32 158	-28 360
Kabel-TV	-171 284	-8 038
Teknisk förvaltning	-38 228	-25 438
Övriga driftskostnader	0	-2 763
	<hr/>	<hr/>
	-952 397	-845 803

4 Förvaltningskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Förbrukningsinventarier	0	-23 527
Förbrukningsmaterial	-3 258	-358
Styrelsearvode	-34 800	-29 500
Sociala kostnader	-9 726	-4 518
Revisionsarvode	-3 638	-15 150
Kameral förvaltning	-45 752	-39 762
Extra kameral förvaltning	-2 081	-1 329
Övriga adm. kostnader, porto mm	-34 342	-5 417
Föreningsomkostnader	-9 283	-22 157
Konsultarvode	-5 362	-18 753
Bankkostnader	-28 263	-3 061
Föreningsavgifter	-1 381	-4 971
Övriga förvaltningskostnader	-9 030	0
	<hr/>	<hr/>
	-186 916	-168 503

5 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärde	41 535 513	41 250 879
Omföring från pågående projekt	0	284 634
Ack. avskrivningar	-2 911 438	-2 520 587
Årets avskrivningar	-390 434	-390 851
	<u>38 233 641</u>	<u>38 624 075</u>

Mark	<u>16 929 597</u>	<u>16 929 597</u>
	16 929 597	16 929 597

Taxeringsvärde

Byggnad	29 200 000	29 200 000
Mark	<u>42 570 000</u>	<u>42 570 000</u>
	71 770 000	71 770 000

Pågående projekt

Projekt fjärrvärde 2009/2010	418 315	418 315
Projekt ventilation 2010	274 680	274 680
Projekt balkonger 2010	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
	707 995	707 995

6 Maskiner & inventarier

Maskiner & inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärde	67 211	67 211
Årets anskaffning	0	0
Ack. avskrivningar	-52 628	-48 464
Årets avskrivningar	<u>-13 442</u>	<u>-4 164</u>
	1 141	14 583

Inventarier, lokal

Lokal 012-01-101, golv & markis	170 797	170 797
Lokal 012-01-101, kylanläggning	289 500	118 700
Lokal 012-01-101, målning	88 641	88 641
Lokal 012-01-102, kylanläggning	66 400	66 400
Lokal 012-01-102, ombyggnad	264 611	264 611
Ack. avskrivningar	-583 439	-490 991
Årets avskrivningar	<u>-87 881</u>	<u>-92 448</u>
	208 629	125 710

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskötsel	29 865	9 089
Trygg Hansa	14 170	12 321
Stockholm vatten	6 659	0
Ownit	<u>12 473</u>	<u>0</u>
	63 167	21 410

8 Kassa & Bank

	2011-12-31	2010-12-31
Handkassa	9 000	958
Checkräkning, SEB	<u>652 541</u>	<u>658 767</u>
	661 541	659 725

9 Lån

Lånenummer	Ränta	Förlängningsdag	2011-12-31	2010-12-31
SEB 26489199	3,21%	2012-12-28	4 875 000	4 975 000
SEB 26489253	2,79%	2013-09-28	7 965 921	8 130 181
SEB 26489229	3,85%	2015-12-28	5 000 000	5 000 000
Kortfristig del			<u>-264 260</u>	<u>-264 260</u>
			17 576 661	17 840 921

10 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Kidde	0	1 605
NP	0	34 076
Sita	2 968	416
Fortum	56 208	71 410
Grant Thornton	0	6 000
PO´s fastighetsvård	0	2 373
Borg & Merio	2 737	0
Kylteknik	<u>5 132</u>	<u>0</u>
	67 045	115 880

11 Eget kapital

	Insatser	Yttrefond	Bal resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 798 285	1 524 262	2 972 133	275 597
Disposition av föregående års resultat			275 597	-275 597
Avsättning yttrefond		215 310	-215 310	
Årets resultat				<u>-102 688</u>
Belopp vid årets utgång	<u>33 798 285</u>	<u>1 739 572</u>	<u>3 032 420</u>	-102 688

Stockholm den ____ maj 2012

Ulf Andersson
Ordförande

Jörgen Vrenning
Kassör

Lena Andersson
Ledamot

Haig Daniels
Ledamot

Inger-Mharie Lindén
Ledamot

Agneta Ödegaard Herlin
Ledamot fr.o.m. 22 augusti

Joakim Guiance
Godkänd revisor