

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Primusbacken

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

Förvaltningsberättelse

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 2001-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 10	2003	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

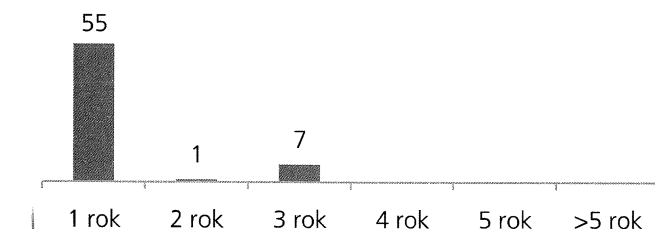
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 853 kvadratmeter, varav 2 853 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



8 15
RW 010
70 011
2A

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid
Jonassons El	Tills vidare
Ulf Thorén	Tills vidare

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Installation av nya entréportar	2011	Genomfört i december 2011
Spolning av avloppsstammar	2010	
Installation av vattenbesparing	2009	Genomfört
Installation av säkerhetsdörrar, ommålning trapphus	2007 - 2008	Genomfört
Nyinstallation hiss		Plan på renovering av hiss i 20
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Åtgärd ventilation enl. OVK	2012	
Ombyggnad av soprum	2012	Utbyte av sopkaruseller mot kärll
Målning fönster	2014-2017	
Byte av maskiner i tvättstuga	2014-2017	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Hiss och jour	Otis
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 19 överlåtit under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Camilla Söderlund	Ordförande	Avgick på egen begäran i november 2011
Jessica Maria Dorsander	Ordförande	Tog över som ordförande i december 2011
Richard Mattias Weibull	Kassör	Avgår 31/1 2012 p.g.a. utträde ur föreningen
Verja Salehi	Ledamot	Avgick på egen begäran i december 2011
Jonas Urve	Ledamot	
Hélène Ingeborg Brita Dalhammar	Ledamot	
Björn Andersson	Ledamot	
Evelina Johansson	Suppleant	
Lena Forsberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jessica Maria Dorsander, Richard Mattias Weibull, Hélène Ingeborg Brita Dalhammar, Björn Andersson, Jonas Urve, Camilla Söderlund, Verja Salehi, Lena Forsberg och Evelina Johansson

JS
RW
JD
BA

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision

Valberedning

Barbro Ingvaldsson

Sammankallande

Susanne Anzén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

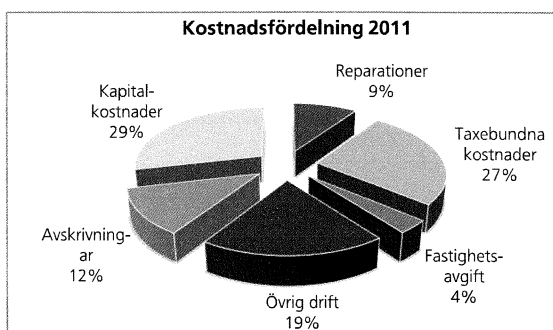
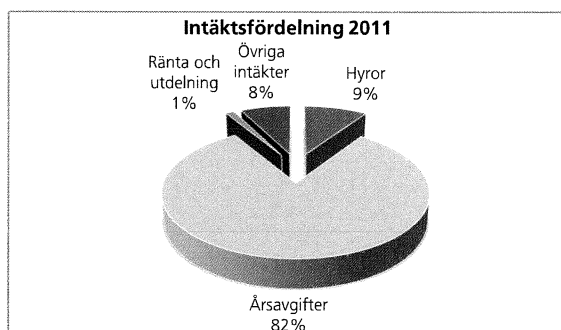
Under verksamhetsåret har en hyresrätt renoverats och åtgärdats efter fuktskada. Portarna i både nr 18 och 20 har bytts ut mot nya ekportar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen beslutade under verksamhetsåret att bygga om soprummen för att spara kostnader på sophämtning samt undgå problemen med stopp i sopkarusellen. Projektet påbörjas i början av 2012.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 853 kvm bostäder.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	680	680	680	677
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 313	1 387	1 387	1 368
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 937	5 937	5 941	5 941
Elkostnad/kvm totalyta	34	38	31	37
Värme kostnad/kvm totalyta	132	143	113	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	26	25	29
Kapitalkostnader/kvm totalyta	235	178	172	284

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Handwritten notes: S, KS, Rev 010, BA, Am

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	-100 797
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 908 638
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 000
summa ansamlad förlust	-4 195 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-4 195 435**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

15

G
15
Rev
10
BA

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 043 250	2 055 048
Övriga rörelseintäkter		165 620	64 195
		2 208 870	2 119 243
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-192 392	-217 035
Reparationer		-221 762	-152 926
Taxebundna kostnader		-622 393	-669 453
Övriga driftskostnader		-58 315	-71 781
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-82 026	-86 053
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-126 600	-124 115
Personalkostnader		-78 852	-78 852
Avskrivningar		-285 951	-285 951
		-1 668 291	-1 686 167
RÖRELSERESULTAT		540 579	433 076
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		29 222	4 443
Räntekostnader		-670 598	-508 839
		-641 376	-504 397
ÅRETS RESULTAT		-100 797	-71 320

6

13
Gj Rensö
jo
PA

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	60 968 153	61 254 104
	60 968 153	61 254 104
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 971 653	61 257 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	16 467	11 987
Övriga fordringar	20 512	21 944
Förutbetalda kostnader Not 4	17 600	19 030
	54 579	52 961
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 877 477	1 851 073
SBC klientmedel i SHB	1 232 178	1 177 996
	3 109 654	3 029 069
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 164 233	3 082 030
SUMMA TILLGÅNGAR	64 135 887	64 339 635

6

g
15
Reyn
Jo
BA m

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		48 780 598	48 780 598
Upplåtelseavgifter		1 796 060	1 796 060
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 258 787	1 072 787
		51 835 445	51 649 445
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 094 638	-3 837 318
Årets resultat		-100 797	-71 320
		-4 195 435	-3 908 638
SUMMA EGET KAPITAL		47 640 010	47 740 807
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	16 000 000	16 000 000
		16 000 000	16 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		96 157	171 309
Skatteskulder		162 477	162 199
Övriga kortfristiga skulder		0	40 880
Upplupna kostnader	Not 8	76 431	92 877
Förutbetalda avgifter och hyror		160 812	131 563
		495 877	598 828
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		64 135 887	64 339 635
Ställda säkerheter		26 475 000	26 475 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

u

*g VS
Renova
20 BA dr*

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	5%	5%
Tvättstuga	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	20%	20%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 833 162	1 833 180
Hysesintäkter	210 088	221 868
	2 043 250	2 055 048

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	70 008	64 174
Fastighetsskötsel enligt beställning	33 460	46 672
Snöröjning/sandning	11 397	13 646
Städning entreprenad	37 769	55 003
Städning enligt beställning	5 250	0
Mattvätt/Hyrmattor	4 844	4 844
Hissbesiktning	7 334	2 350
Myndighetstillsyn	0	14 875
Serviceavtal	20 565	11 569
Förbrukningsmateriel	1 765	1 696
Störningsjour och larm	0	2 206
	192 392	217 035

VS
Rev 00
BA
Jan

Not 2 fortsättning	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	3 200
Hyreslägenheter	0	7 411
Tvättstuga	3 205	16 724
Sophantering/återvinning	0	13 047
Vind	0	3 756
Lås	5 709	3 157
VVS	0	87 615
Elinstallationer	0	7 441
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 700
Hiss	4 372	8 875
Skador/klotter/skadegörelse	800	0
Vattenskada	207 676	0
	221 762	152 926
Taxebundna kostnader		
El	97 122	108 817
Värme	375 753	406 786
Vatten	74 777	72 842
Sophämtning/renhållning	67 711	78 458
Grovsopor	7 030	2 550
	622 393	669 453
Övriga driftskostnader		
Försäkring	42 412	33 335
Självrisk	0	22 900
Kabel-TV	15 903	15 546
	58 315	71 781
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 026	86 053
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	750
Medlemsinformation	1 215	0
Tele och datakommunikation	465	0
Juridiska åtgärder	0	300
Inkassering avgift/hyra	400	0
Revisionsarvode extern revisor	17 075	21 575
Föreningskostnader	1 100	2 656
Fritids och Trivselkostnader	0	94
Förvaltningsarvode	91 959	87 920
Förvaltningsarvoden övriga	4 400	1 848
Administration	3 831	3 162
Föreningsavgifter	345	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 810
	126 600	124 115
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
	78 852	78 852

P
 15
 Rev 010
 30
 RA
 dr

Not 2 fortsättning	2011	2010
Avskrivningar		
Byggnad	230 206	230 206
Förbättringar	55 745	55 745
	285 951	285 951
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 668 291	1 686 167
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	63 244 014	63 244 014
Utgående anskaffningsvärde	63 244 014	63 244 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 989 909	-1 703 958
Årets avskrivningar enligt plan	-285 951	-285 951
Utgående avskrivning enligt plan	-2 275 861	-1 989 909
Planenligt restvärde vid årets slut	60 968 153	61 254 104
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 176 648	16 176 648
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
	62 000 000	62 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	62 000 000	62 000 000
	62 000 000	62 000 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabeltv	4 027	3 763
Försäkring	13 573	15 267
	17 600	19 030

✓

⊕ 15
220010
20
PA hu

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 780 598	0	0	48 780 598
Upplåtelseavgifter	1 796 060	0	0	1 796 060
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 258 787	186 000	0	1 072 787
Summa bundet eget kapital	51 835 445	186 000	0	51 649 445
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 094 638	-186 000	-71 320	-3 837 318
Årets resultat	-100 797	-100 797	71 320	-71 320
Summa ansamlad förlust	-4 195 435	-286 797	0	-3 908 638
Summa eget kapital	47 640 010	-100 797	0	47 740 807

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	1 072 787	886 787
Reservering enligt stadgar	186 000	186 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 258 787	1 072 787

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag 2012-02-15 Rörligt
Swedbank Hypotek AB	4,800 %	8 000 000	8 000 000	
SE-Banken	3,130 %	8 000 000	8 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	16 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		16 000 000	16 000 000	

Handwritten notes:
S
KSDW
Rev
BA
SD

Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2011-12-31	2010-12-31
El	7 119	11 294
Värme	45 709	56 777
Vatten	4 212	2 275
Extern revisor	18 000	18 300
Städning	0	4 231
Räntor	1 391	0
	76 431	92 877


Stockholm den 2012 2012


Jessica Maria Dorsander
Ordförande


Camilla Söderlund
Ordförande


Richard Mattias Weibull
Kassör

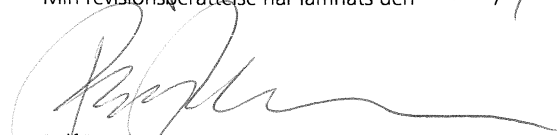
Björn Andersson
Ledamot


Hélène Ingeborg Brita Dalhammar
Ledamot


Verja Salehi
Ledamot

Jonas Urve
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2012


Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Primusbacken

Org nr 769607-7655


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Primusbacken för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2012



Ralf Torésson