

Årsredovisning för

# **Föreläsningen 9**

716418-2391

Räkenskapsåret

**2011-01-01 - 2011-12-31**

## FÖRVALNINGSBERÄTTELSE 2011

Styrelsen för BRF Föreläsningen 9 avger här redovisning för verksamhetsåret 2011.

### Styrelse

Styrelsen valdes på den ordinarie föreningsstämman och konstituerades enligt följande:

Inga-Britt Claesson	Ordförande
Svante Setterkrans	Sekreterare
Elmeri Syrjänen	Kassör
Hannes Rhodin	Ledamot
Fredrik Ström	Ledamot
Robert Van der Zwaan	suppleant
Andreas Bordinghaus	suppleant

### Revisor

Som revisor valdes Borevision. Berndt Eriksson – ordinarie samt Niclas Wärenfeldt – suppleant.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5:e april 2011.

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme och Comhem-kablnät installerat.

Grundutbudet ingår i avgiften/hyran.

Digital-TV/Internet är tillgängligt mot individuella abonnemang.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

### Lägenheter och lokaler

Överlåtelser som skett under året:

Mikael Sandberg har sålt till Per Ahlström

Jessica Carlsson sålde till Marcus Olsson

Jonas & Kristina Ståhl sålde till Therese Vestlund

Caroline Erhardt sålde till Ann-Sofie Skoglund Marouf & Reda Marouf

Antal	Benämning	Total yta
23	Bostadsrättslägenheter	1242 m <sup>2</sup>
1	Hyreslägenhet	54 m <sup>2</sup>
1	Bostadsrättslokal	54 m <sup>2</sup>
1	Hyresrättslokal	54 m <sup>2</sup>

### Förvaltning

Stockholms Fastighetsägarförening hanterar den löpande ekonomiska förvaltningen. Föreningskassören är kontaktperson.

Fastighetshjälpen hanterar övrig skötsel som städning, underhåll gräsklippning och snöskottning.

### Utförda arbeten, förbättringar och investeringar

Trappräcket i 56an lagades  
Vattenmätaren, inkl. ventiler i 28'an byttes.  
Dagvattenbrunnen på gården spolades och tömdes på sand.  
Stamspolning genomfördes för samtliga lägenheters avlopp och i alla utrymmen från källare och i lokaler  
Hyreslägenheten i 56'an fick ett nytt värmeelement installerat.  
En ny vattenpost monterades på ytterväggen bredvid 28'ans utgång.  
Städskrubb i 56'an inreddes  
Gårdsdörrarna justerades då de har svårt att gå i lås.  
Sopskåpet (3 x 660 l i träskåp) installerades 27/9 och kärlden på gården togs bort.  
Utebelysning monterades på gården och de gamla vägglamporna byttes ut.  
Informationsmappen utdelades till samtliga boende.

### Hyreslägenheter, hyreslokaler och andrahandsuthyrning

#### Övrigt

Det har varit inbrott i 54'ans och 56'ans källarförråd vid två kända tillfällen.  
Trosardo har installerat fläkt i sin verkstad för att minska lukt i trapphuset. Den är dock bara på när han kör sina maskiner så lukten kvarstår, om än i minskad omfattning. Numera är det sällan eller aldrig någon verksamhet.  
Städdagar genomfördes 15/5 och 30/10.  
En översyn av asfalt och kantstenar är något som kommer att behövas inom senast 2 år.  
Alla parkeringsplatser och garage är uthyrda

### Ekonomi

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF.  
Hyra för garage är 500.-/mån  
Hyra för parkeringsplats, inkl motorvärmarel är 300.-/mån.  
En mindre justering av hyrorna och avgifterna på 2 % infördes 1/1 2011.  
Lånen utökades med 90 000.-  
Styrelsearvoden utgick med 20 000.-

### Förslag till resultatsdisposition 2011

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-70,580
Ansamlad förlust	-954,044
	<hr/>
	-1,024,624

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	39,599
Ansamlad förlust	-1,064,223
	<hr/>
	-1,024,624

## 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	992 376	947 583
		<u>992 376</u>	<u>947 583</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-763 564	-743 085
Avskrivningar		-188 611	-179 380
<b>Rörelseresultat</b>		<u>40 201</u>	<u>25 118</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	748	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-111 530	-73 067
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-70 581</u>	<u>-47 933</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-70 581</u>	<u>-47 933</u>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-70 580</u>	<u>-47 933</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	3 332 400	3 459 183
Maskiner och inventarier	6	34 650	4 158
		<u>3 367 050</u>	<u>3 463 341</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 367 050</u>	<u>3 463 341</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 728	-
Övriga fordringar	7	44	47 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 460	30 652
		<u>37 232</u>	<u>78 307</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	370 009	335 440
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>407 241</u>	<u>413 747</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 774 291</u>	<u>3 877 088</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>10</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		79 202	79 202
Insatser		1 908 447	1 908 447
Fond för yttre underhåll		39 599	33 942
		<u>2 027 248</u>	<u>2 021 591</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-954 044	-900 454
Årets resultat		-70 580	-47 933
		<u>-1 024 624</u>	<u>-948 387</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 002 624</u>	<u>1 073 204</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 502 697	2 471 042
		<u>2 502 697</u>	<u>2 471 042</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		58 172	83 324
Leverantörsskulder		24 914	56 053
Skatteskulder		4 209	3 789
Övriga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	175 675	183 676
		<u>268 970</u>	<u>332 842</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 774 291</u>	<u>3 877 088</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>	<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	2,0
-Ombyggnad, stambyte	2,0
-Fasadrenovering	2,5
-Ombyggnader	5,0
-Markanläggning	5,0
-Inventarier	20,0
-Källsorteringskärl + belysning	10,0

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	780 660	750 879
Hyror	205 938	190 544
Panter & Överlåtelse	5 778	-
Övriga intäkter	-	6 160
<b>Summa</b>	<b>992 376</b>	<b>947 583</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	92 447	118 640
Reparationer	103 177	2 570
El	37 617	35 666
Uppvärmning	226 306	235 514
Vatten	35 850	37 261
Sophämtning	21 296	26 101
Försäkringspremier	21 152	23 019
Fastighetsavgift bostäder	31 248	30 648
Fastighetsskatt lokaler	4 320	4 320
Tomträttsavgäld	49 500	66 000
Övriga fastighetskostnader	740	6 042
Kabel-TV	33 892	32 822
Styrelsearvoden	20 664	43 000
Sociala avgifter	4 163	10 563
Revisionsarvoden	13 000	12 500
Förvaltningsarvode	50 492	48 752
Övr externa tjänster	4 971	5 596
Bankkostnader	5 926	2 176
Övriga driftskostnader	6 803	1 895
<b>Summa</b>	<b>763 564</b>	<b>743 085</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	748	16
<b>Summa</b>	<b>748</b>	<b>16</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader till kreditinstitut	110 857	72 730
Övriga finansiella kostnader	673	337
<b>Summa</b>	<b>111 530</b>	<b>73 067</b>

6



## Not 5 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	1 885 750	1 885 750
-Ombyggnad	4 642 793	4 642 793
-Markanläggningar	20 625	20 625
-Nyanskaffning	53 820	-
	<u>6 602 988</u>	<u>6 549 168</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnad</b>		
Vid årets början	-971 161	-933 446
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-37 715	-37 715
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad vid årets början	-2 113 669	-1 977 193
-Årets avskrivning ombyggnad	-136 475	-136 476
Ackumulerade avskrivningar markanläggning vid årets början	-5 155	-4 124
-Årets avskrivning markanläggningar	-1 031	-1 031
-Årets avskrivning byggnadsinventarier	-5 382	-
	<u>-3 270 588</u>	<u>-3 089 985</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 332 400</b>	<b>3 459 183</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	9 541 000	9 541 000
Mark	6 891 000	6 891 000
	<u>16 432 000</u>	<u>16 432 000</u>
Bostäder	16 000 000	16 000 000
Lokaler	432 000	432 000
	<u>16 432 000</u>	<u>16 432 000</u>

Marken innehas med tomträtt

## Not 6 Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Inventarier	212 558	212 558
-Nyanskaffning	38 500	-
	<u>251 058</u>	<u>212 558</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-208 400	-204 242
-Årets avskrivning inventarier enligt plan	-8 008	-4 158
	<u>-216 408</u>	<u>-208 400</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 650</b>	<b>4 158</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattekonto	44	50
Övriga fordringar	-	47 605
	<b>44</b>	<b>47 655</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Tomträttsavgäld	16 500	16 500
Försäkring	9 411	5 841
Com-Hem	8 549	8 311
	<b>34 460</b>	<b>30 652</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Kassa	2 145	2 145
Bank	89 074	4 492
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	278 790	328 803
	<b>370 009</b>	<b>335 440</b>

### Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 908 447	79 202	33 942	-900 454	-47 933	1 073 204
Disposition enligt stämmobeslut			5 657	-53 590	47 933	
Årets resultat	-	-			70 580	-70 580
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 908 447</b>	<b>79 202</b>	<b>39 599</b>	<b>-954 044</b>	<b>70 580</b>	<b>1 002 624</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

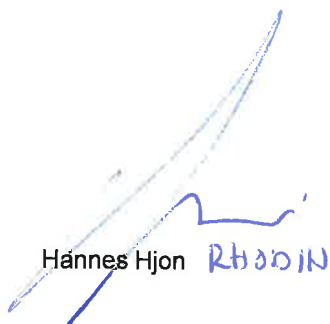
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2011-12-31	Skuldbelopp 2010-12-31
Nordbanken Hypotek		Rörlig	1 390 869	1 425 641
Nordbanken Hypotek		Rörlig	1 170 000	1 128 725
Kortfristig del			-58 172	-83 324
			<b>2 502 697</b>	<b>2 471 042</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

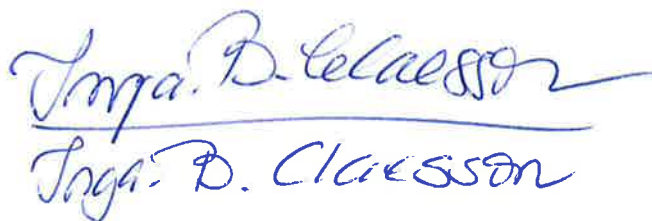
	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	69 138	71 623
Räntor	14 480	8 569
Sociala avgifter	10 563	10 563
EI	4 000	3 996
Beräknat revisionsarvode	13 000	12 500
Beräknat styrelsearvode	20 000	20 000
Panter & överlåtelse	5 778	-
Fjärrvärme	27 412	34 561
Reparationer	3 504	-
Vatten	7 800	905
Fastighetsskötsel	-	4 459
Övrigt	-	16 500
	<u>175 675</u>	<u>183 676</u>

### Underskrifter

Johanneshov 2012-03-18



Hånes Hjon RHODIN

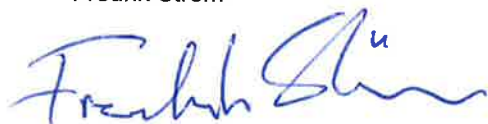


Jörgen D. Claesson



Svante Setterkrans

Fredrik Ström



Elmeri Syrjänen



Min revisionsberättelse har lämnats 2012-03-23



Bernt Eriksson  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 9 i Stockholm  
Organisationsnummer 716418-2391

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Föreläsningen 9 i Stockholm 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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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.

Stockholm 2012-03-23



Bernt Eriksson  
BoRevision AB

### 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 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.

#### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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