

Brf Kvarteret Apelsinen  
Mockasinvägen 6  
126 39 Hägersten

# Årsredovisning

för

## Brf Kvarteret Apelsinen

769617-1912

Räkenskapsåret

2011

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Kvarteret Apelsinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## **Förvaltningsberättelse**

### STYRELSE

Styrelsen har från årsmötet 2011 haft följande sammansättning:

Jouni Mäki	Ordförande
Kari Warner	Ordinarie ledamot
Kersti Rydh	Ordinarie ledamot
Helena Andersson	Ordinarie ledamot
Maria Ekholm	Ordinarie ledamot
Anders Laurén	Suppleant
Mats Österlund	Suppleant

Kari Warner avgick ur styrelsen i december 2011.

Från 1:a januari antog Mats Österlund rollen som ordförande efter Jouni Mäki.

### REVISOR

Auktoriserad revisor Per Gustafsson på KPMG.

### FÖRENINGENS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

*Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har i och med upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.*

### FASTIGHET OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 med tomträtt i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades i februari 2010 och består av 13 stycken punkthus med total 162 lägenheter. Utav dessa lägenheter är 139 upplåtna med bostadsrätt och 23 med hyresrätt. Byggnadsår är 1970.

Fastigheten är försäkrad till fullt värde hos Trygg-Hansa.

### FASTIGHETSFÖRVALTNING

Brolin Ombildning & Förvaltning har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Oxo Förvaltning.

### MEDLEMMAR

Av föreningens medlemslägenheter har 8 stycken överlåtits under året.

Av föreningens hyresrätter har 1 lägenhet ombildats till bostadsrätt under 2011.



## INFORMATION

Under verksamhetsåret har vi utfört följande åtgärder:

Upphandling av ekonomisk förvaltare.  
Upphandling av teknisk förvaltare.  
Genomgång av undercentraler.  
Upphandling av källardörrar.  
Byte av ställdon i portar.  
Införskaffat bygglov för ombyggnation av lokal till lägenhet.  
Vår- och höst städdagar samt upprättande av containrar.  
Glöggmingel för medlemmar.  
Inköp av områdesskyltar för uppsättning under våren 2012.  
Höjning av avgifter med 10 %.  
Uppställning av återvinningsstationer.  
Upprustning av gårdar.  
Nedmontering av uttjänta lekställningar.  
Utfört radonmätningar i vissa lägenheter.  
15 styrelsemöten under året.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-431 833
årets förlust	-959 565
	<b>-1 391 398</b>
behandlas så att	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	531 168
i ny räkning överföres	-1 922 566
	<b>-1 391 398</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*P*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	1	7 069 014	6 139 545
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	2	-239 124	-369 119
Reparationer	3	-245 720	-234 257
Periodiskt underhåll	4	-237 231	-99 216
Taxebudna kostnader och uppvärmning	5	-2 956 421	-2 417 508
Övriga driftskostnader	6	-871 116	-691 486
Fastighetsskatt	7	-251 484	-206 836
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-670 626	-455 867
Personalkostnader	9	-174 495	-109 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 620	-148 415
		<b>-5 886 837</b>	<b>-4 731 787</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 182 176</b>	<b>1 407 758</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	45 173	10 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 186 914	-1 394 338
		<b>-2 141 741</b>	<b>-1 384 096</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-959 565</b>	<b>23 662</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-959 565</b>	<b>23 662</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-959 565</b>	<b>23 662</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	148 118 149	148 266 564
Trapphus	13	869 607	0
Miljöstationer	14	118 350	0
Pågående om- och tillbyggnad	15	0	948 662
		<b>149 106 106</b>	<b>149 215 226</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 106 106</b>	<b>149 215 226</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		55 327	0
Övriga fordringar	16	281 036	3 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	237 871	245 437
		<b>574 234</b>	<b>248 612</b>
<i>Kassa och bank</i>	18	3 801 776	9 478 624
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 376 010</b>	<b>9 727 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 482 116</b>	<b>158 942 462</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		80 078 125	78 962 878
Föreningens reparationsfond		455 495	455 495
Upplåtelseavgifter		3 711 865	2 637 463
		<b>84 245 485</b>	<b>82 055 836</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-431 833	-455 495
Årets resultat		-959 565	23 662
		<b>-1 391 398</b>	<b>-431 833</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 854 087</b>	<b>81 624 003</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	20	7 000 000	7 000 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	61 960 230	68 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		311 018	672 468
Skatteskulder	22	251 484	0
Övriga kortfristiga skulder		33 338	8 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 071 959	1 637 951
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 667 799</b>	<b>2 318 459</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 482 116</b>	<b>158 942 462</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		75 000 000	75 000 000
		<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

P

## Tilläggsupplysningar

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper

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

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

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:	0,1 %
Trapphus:	12 år
Miljöstationer:	10 år

Avsättning till föreningens yttre fond görs 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Noter

### Not 1 Rörelseintäkter

	2011	2010
<b>Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	4 748 684	3 758 850
Årsavgifter lokaler	328 160	209 738
Hyror bostäder	1 491 459	1 767 528
Hyror lokaler	98 267	72 630
Hyror garage	81 068	59 994
Hyror p-platser	287 357	229 955
Hyror förråd	21 058	12 492
Intäkt överlåt/pantsättn	9 612	4 664
Debiterad indrivning	3 410	4 590
Öresutjämning	-61	-58
Försäkringsersättningar	0	2 642
Övriga intäkter	0	16 520
	<b>7 069 014</b>	<b>6 139 545</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel entreprenad	9 375	110 379
Fastighetsskötsel enligt beställning	55 901	40 351
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	0	36 488
Fastighetssköts gård entreprenad	13 525	9 375
Städning entreprenad	62 500	59 855
Städning enligt beställning	13 355	56 623
Störningsjour och larm	2 445	0
Gård	17 615	33 179
Serviceavtal	17 802	9 187
Serviceavtal VVS	17 198	7 156
Förbrukningsmateriel	29 408	6 526
	<b>239 124</b>	<b>369 119</b>



### Not 3 Reparationer

	2011	2010
Byggnad	0	10 536
Hyseslägenheter	0	5 356
Gemensamma utrymmen	974	0
Portar	14 209	1 901
Lås	14 308	20 362
Källsortering	4 438	0
Tvättstuga	18 908	24 056
Trapphus	0	1 394
Installationer	7 156	6 299
VVS	87 143	65 024
Värmeanläggning	38 151	0
Elinstallationer	2 531	14 464
Ventilation	19 193	0
Fönster	1 197	1 069
Gård	9 309	13 456
Vattenskada	28 203	70 340
	<b>245 720</b>	<b>234 257</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2011	2010
Byggnad	102 579	0
Gemensamma utrymmen	0	18 938
Portar	0	32 900
Installationer	0	42 538
Elinstallation	37 569	0
Balkonger	0	4 840
Gård	97 083	0
	<b>237 231</b>	<b>99 216</b>

### Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2011	2010
Elkostnad	249 369	216 180
Värmekostnader	1 938 671	1 576 104
Vattenkostnader	342 725	280 924
Sophämtning	28 094	0
Grovsopor	66 267	46 032
Snöröjning	117 644	191 306
Övriga driftkostnader (sopsug)	213 651	106 962
	<b>2 956 421</b>	<b>2 417 508</b>



**Not 6 Övriga driftskostnader**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fastighetsförsäkring	143 418	118 048
Tomträttsavgäld	686 350	538 886
Kabel-TV	41 348	34 552
	<b>871 116</b>	<b>691 486</b>

**Not 7 Fastighetsskatt**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fastighetsskatt	251 484	206 836
	<b>251 484</b>	<b>206 836</b>

**Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Revisionsarvoden-extern	18 000	15 000
Medlems/styrelsemöten	548	26 400
Förvaltningsarvode	480 929	125 000
Administration	7 508	23 899
Korttidsinventarier	16 090	13 848
Konsultkostnader	74 708	187 186
Föreningsavg	3 240	0
Datakommunikation	69 604	64 534
	<b>670 627</b>	<b>455 867</b>

**Not 9 Personalkostnader**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Styrelsearvode	136 011	85 200
Arbetsgivaravgifter	38 484	23 884
	<b>174 495</b>	<b>109 084</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ränteintäkter	42 012	7 527
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	3 155	2 715
Skatterränta-ej skattepliktig	6	0
	<b>45 173</b>	<b>10 242</b>

P

### Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Låneräntor	2 186 747	1 394 338
Kostnadsräntor skattekontot	167	0
	<b>2 186 914</b>	<b>1 394 338</b>

### Not 12 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 414 979	0
Inköp		148 414 979
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 414 979</b>	<b>148 414 979</b>
Ingående avskrivningar	-148 415	0
Årets avskrivningar	-148 415	-148 415
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-296 830</b>	<b>-148 415</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 118 149</b>	<b>148 266 564</b>
Taxeringsvärden byggnader	117 094 000	117 094 000
Taxeringsvärden mark	59 962 000	59 962 000
	<b>177 056 000</b>	<b>177 056 000</b>

### Not 13 Trapphus

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	948 662	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>948 662</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-79 055	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-79 055</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>869 607</b>	<b>0</b>



**Not 14 Miljöstationer**

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	131 500	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 500</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-13 150	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 150</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 350</b>	<b>0</b>

**Not 15 Pågående om- och tillbyggnad**

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	948 662	0
Inköp		948 662
Omklassificeringar	-948 662	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>948 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>948 662</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2011-12-31	2010-12-31
Föreningens skattekonto	50 957	0
Övriga kortfristiga fordringar	230 079	3 175
	<b>281 036</b>	<b>3 175</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda kostnader	237 871	245 437
	<b>237 871</b>	<b>245 437</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2011-12-31	2010-12-31
Handkassa	1 218	-7 104
Swedbank	3 800 558	9 485 728
	<b>3 801 776</b>	<b>9 478 624</b>

**Not 19 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 962 878	2 637 463	455 495	-455 495	23 662
Årets tillskjutna medel	1 115 247	1 074 402			
Disposition av föregående års resultat:				23 662	-23 662
Årets resultat					-959 565
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>80 078 125</b>	<b>3 711 865</b>	<b>455 495</b>	<b>-431 833</b>	<b>-959 565</b>

**Not 20 Övriga avsättningar**

	2011-12-31	2010-12-31
Renoveringsfond förvärv	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

### Not 21 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
SBAB 20850132		0	5 750 000
SBAB 20850086	3,17	20 750 000	20 750 000
SBAB 20850140	4,17	20 694 115	20 750 000
SBAB 20849916	4,17	20 516 115	20 750 000
		<b>61 960 230</b>	<b>68 000 000</b>

### Not 22 Skatteskulder

	2011-12-31	2010-12-31
Skatteskulder	251 484	0
	<b>251 484</b>	<b>0</b>

### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 974	7 153
Upplupna räntekostnader	397 643	310 197
Övriga upplupna kostnader	609 563	454 762
Förutbetalda avgifter och hyror	33 779	865 839
	<b>1 071 959</b>	<b>1 637 951</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 24/5 2012



Helena Andersson



Maria Ekholm



Jouni Mäki



Kersti Rydh

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-28



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen, org.nr 769617-1912

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen 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 2011-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorns 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 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 bostadsrättslagen.

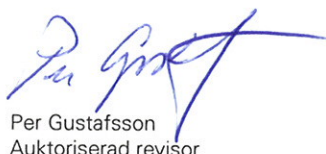
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att 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.

Stockholm den 28/5 2012

  
Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor

