

Årsredovisning
för
Brf Körsbärsträdet 25

769606-7763

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Körsbärsträdet 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2001-03-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Körsbärsträdet 25 bebyggdes 1930 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2003 från Länsförsäkringar Fastigheter för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 33 lägenheter och 2 st lokaler, varav 3 st lägenheter och 2st lokaler är hyresrätter.

Total bostadsyta: 1 522 kvm Total lokalyta: 120 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid fr. o. m.</i>
Röda Korset	70,0	2007-01-01
Medya Konsult KB	50,0	2003-10-01

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-24 bestått av:

Ordinarie	Lars Eriksson	Ordförande
	Mathias Andersson	Kassör
	Kjell Bromby	Sekreterare
	Carola Gradin	Ledamot
	Cecilia Eek	Ledamot

Suppleanter Erik Ellström

Revisorer

Ordinarie Marie Nordlander Parameter Revision AB

Valberedning

Michael Malmström Sammankallande
Rolf Silverlind

Firmatecknare

Bostadsrättsföreningens firma har, förutom styrelsen, tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20 årig underhållsplan upprättad 2009 vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 38 st medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inget platerat underhållsarbete utförts.

Den del av gathusets fasad som gränsar till grannhuset i söder har renoverats. Avtal som reglerar det framtida underhållsansvaret gällande denna fasad har upprättats med grannföreningen Brf Körsbärstrådet 14.

Snörasskydd har monterats på våra tak. Takplåt där hål uppstått p g a ovarsam snöskottning har bytts ut kostnadsfritt av snöskottningsföretaget. En inspektion och statuskontroll av taken är utförd med syfte att uppgradera föreningens underhållsplan gällande taken.

Tackluckorna inklusive stegar i gat- respektive gårdshus har bytts ut p g a att de gamla stegarna höll på att falla sönder.

Trappan på gården ner till gårdshuset har lagats (efter en skada som troligen uppstått i samband med att is hackats bort).

Bättringsmålning i trapphusen är utförd t ex där färg flagnat. Skyddsplåtar har satts upp på utsatta hörn samt på källardörrarna (s k sparkplåtar).

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 158 911 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 42 275 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 42 275 kronor har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Följande underhållsarbeten har utförts eller planeras utföras under 2012:

Föreningens namntavlor kommer att renoveras. Innandömet kommer bytas så att det kommer se snyggare ut. På lägenhetsdörrarna kommer vi gå ifrån de nuvarande plastbokstäverna och istället införa samma namnremсор som finns på anslagstavlor i portarna. Under året kommer vi även övergå till att styrelsen sköter namnändringar.

Troligen kommer undercentralen som sköter värmesystemen i husen bytas under 2012 (ligger inlagt i befintlig underhållsplan).

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under 2011.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 419	1 434	1 425	1 419	1 415
Resultat efter finansiella poster	-5	90	-157	-108	-11
Reservering yttre reparationsfond	104	104	88	88	88
Saldo yttre reparationsfond	374	269	182	94	7
Lån per kvm boyta	6 965	6 965	6 965	6 965	8 673
Kassalikviditet (%)	425	353	309	348	327
Årsavgift bostäder kronor/kvm	680	680	680	665	646

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 816 706
årets förlust	-5 136
	-1 821 842
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	104 367
i ny räkning överföres	-1 926 209
	-1 821 842

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	1 418 907	1 433 880
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-201 186	-38 050
Driftskostnader	3	-620 833	-690 815
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-93 480	-92 144
Personalkostnader	5	-56 510	-55 196
Avskrivningar	6	-77 336	-77 259
Resultat före finansiella poster		369 562	480 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 172	1 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-380 870	-391 740
Resultat efter finansiella poster		-5 136	90 027
Resultat före skatt		-5 136	90 027
Årets resultat		-5 136	90 027

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	21 476 443	21 552 961
Mark		10 882 762	10 882 762
Maskiner och inventarier	10	3 273	4 091
		32 362 478	32 439 814
Summa anläggningstillgångar		32 362 478	32 439 814
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	11	60 108	59 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	19 425	27 326
		79 533	86 953
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		334 013	327 191
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		592 630	558 626
		926 643	885 817
Summa omsättningstillgångar		1 006 176	972 770
SUMMA TILLGÅNGAR		33 368 654	33 412 584

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 216 600	21 216 600
Upplåtelseavgifter		2 762 800	2 762 800
Yttre reparationsfond		374 272	269 905
		24 353 672	24 249 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 816 706	-1 802 366
Årets resultat		-5 136	90 027
		-1 821 842	-1 712 339
Summa eget kapital		22 531 830	22 536 966
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	10 600 000	10 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 528	66 294
Skatteskulder		1 432	609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	193 864	208 715
Summa kortfristiga skulder		236 824	275 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 368 654	33 412 584
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 942 000	13 942 000
		13 942 000	13 942 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Om och tillbyggnader	10-20 år
Inventarier och maskiner	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	169 216	163 159
Hysesintäkter lokaler	200 604	197 380
Fastighetsskatt	19 952	19 953
Årsavgifter bostäder	1 034 412	1 034 412
Rabatter ./.	-12 000	-12 000
Kabel-TV / Internet	3 384	1 786
Ersättningar och intäkter	3 339	21 746
Fakturerade kostnader	0	7 444
	1 418 907	1 433 880

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	158 911	38 050
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	42 275	0
	201 186	38 050

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetssköt enl avtal	61 315	0
Städning entreprenad	56 057	54 009
Besiktning/serviceavtal	15 947	12 856
Yttre skötsel/snöröjning	33 420	85 895
Fastighetsel	42 357	46 296
Uppvärmning	186 863	200 565
Vatten	36 638	35 726
Sophämtning	20 430	18 100
Container/grovsopor	0	29 424
Returprodukter	27 085	0
Fastighetsförsäkring	25 893	24 665
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	8 400
Kabel-TV och internet	41 792	39 639
Arvode teknisk förvaltning	0	66 325
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	62 856	62 031
Övriga driftkostnader	10 181	6 883
	620 834	690 814

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	12 430	13 150
Revisionsarvode	10 250	10 250
Förvaltningsarvode	62 112	60 780
Övriga externa tjänster	8 688	7 964
	93 480	92 144

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Styrelsearvoden	43 000	42 000
Sociala avgifter	13 510	13 196
	56 510	55 196

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	1 042	965
Om/tillbyggnad	75 476	75 476
Inventarier	818	818
	77 336	77 259

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	5 691	1 325
Överskatteränta ej skattepliktig	481	26
	6 172	1 351

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	380 870	391 740
	380 870	391 740

Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 125 363	21 125 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 125 363	21 125 363
Ingående avskrivningar enligt plan	-79 378	-78 413
Årets avskrivningar enligt plan	-1 042	-965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 420	-79 378
Ingående anskaffningsvärde, bredband och hissar	340 238	340 238
Ingående ackumulerade avskrivningar	-101 178	-85 240
Årets avskrivningar	-15 938	-15 938
Utgående bokfört värde, om och tillbyggnad	223 122	239 060
Ingående anskaffningsvärde, takrenovering	595 375	595 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-327 459	-267 921
Årets avskrivningar	-59 538	-59 538
Utgående bokfört värde, takrenovering	208 378	267 916
Utgående redovisat värde	21 476 443	21 552 961
Taxeringsvärden byggnader	17 041 000	17 041 000
Taxeringsvärden mark	17 748 000	17 748 000
	34 789 000	34 789 000

Avskrivningsplanen för byggnad är bytt från en 60-årig progressiv avskrivningsplan till en 100-årig progressiv avskrivningsplan år 2007.

Vad gäller ingående anskaffningsvärdet på om och tillbyggnad består det av 21.488:- (bredband) och ombyggnad hissar 318.750:-. Bredbandet är helt avskrivet med 21.488:- och resten av kostnaden togs mot yttre fonden (tot kostnaden var 107.438:-) och avskrivningen fortsätter som vanligt på ombyggnaden av hissarna med 15.938:- per år.

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 181	8 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 181	8 181
Ingående avskrivningar	-4 090	-3 272
Årets avskrivningar	-818	-818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 908	-4 090
Utgående redovisat värde	3 273	4 091

Not 11 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	60 108	59 627
	60 108	59 627

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	8 780	8 333
Förutbetald kabel-tv	10 645	10 337
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	8 656
	19 425	27 326

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 216 600	2 762 800	269 905	-1 802 366	90 027
Disposition av föregående års resultat:			104 367	-14 340	-90 027
Årets resultat					-5 136
Belopp vid årets utgång	21 216 600	2 762 800	374 272	-1 816 706	-5 136

Not 14 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 5,15% - 2012-04-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek - 3,57% - 2015-04-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek - 4,24% - 2014-04-30	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek - 2,98% - Rörligt	3 000 000	3 000 000
Avgår kortfristig del ./.	0	0
	10 600 000	10 600 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Uppl räntekostnader externt	36 442	68 267
Förskottsbetalda hyror/avg	92 197	84 685
Upplupna uppvärmningskostnader	22 366	28 883
Upplupna elavgifter	3 298	4 460
Upplupna renhållningsavgifter	8 779	2 452
Upplupna reparationer och underhåll	14 454	7 469
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 328	499
Beräknat arvode för revision	11 000	12 000
	193 864	208 715

Stockholm den



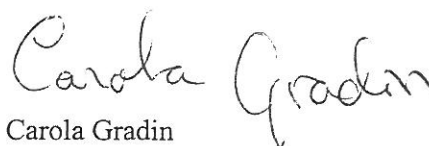
Lars Eriksson



Mathias Andersson



Kjell Bromby



Carola Gradin



Cecilia Eek

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats . 7 maj 2012 .



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Parameter Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Körsbärsträdet 25
Org.nr. 769606-7763

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Körsbärsträdet 25 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 Körsbärsträdet 25 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 och föreningens stadgar.

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 7 maj 2012



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor