

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klädstrecket 24 (org nr 769614-4075) får härmed avge årsredovisning för 2011 (Perioden 2011-02-01 - 2011-12-31)

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Michael Sundberg - Ordförande

Mattias Beckman

Pontus Hultbreg

Suppleant

Elisabeth Irestam

Ari Nissinen

Revisor

Auktoriserad revisor har varit Eva Stein på Allegretto Revision

Arvoden

Inga arvoden betalas ut till styrelsen.

Föreningsfrågor

Föreningen har under året inte haft någon ordinarie stämma då detta är föreningens första år. Styrelsen har haft 10st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

W.S.T Fastighetsförvaltning AB har varit engagerad som ekonomisk förvaltare av Brf Klädstrecket 24.

Föreningen har tecknat avtal med Åkerlunds Fastighetsservice AB angående den tekniska förvaltningen samt städning och vinterunderhåll.

Föreningen lån

Vid det formella övertagandet av fastigheten Badstrandsvägen 24, Stockholm, 2011-02-01 upplånades hos Svenska Handelsbanken/Stadshypotek 52.000.000 kronor..

Föreningen har inte gjort några amorteringar detta första år.

Hos SHB/Stadshypotek finns idag(2012-05-21) följande lån.

<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>
16.000.000	3,50 %	
18.000.000	3,52 %	2013-01-30
18.000.000	4,54 %	2016-01-30
52.000.000		

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 78.795.000 kronor varav byggnadsvärdet är 37.800.000kronor och markvärdet är 40.995.000 kronor.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

Hyresgäster

Vid ombildningen till bostadsrätt valde 9 av hyresgästerna att fortsätta som hyresgäst i fastigheten Badstrandsvägen 20. Det är således Brf Klädstreet 24 som är hyresvärd och som reglerar hyrans storlek.

I fastigheten finns dessutom 15 st lokalhyresgäster. Även för dessa är Brf Klädstreet 24 hyresvärd och reglerar hyrans storlek. I avtalen finns en särskild klausul som reglerar hur mycket höjningen skall vara varje år (indexmodell). Under året har två lokalhyresgäster sagt upp sina kontrakt, lokalerna skall hyras ut.

Parkeringsplatser

Brf Klädstreet 24 förfogar över 19 stycken garageplatser och 19 stycken parkeringsplatser. Styrelsen har beslutat att i första hand skall de boende i huset och dess hyresgäster beredas möjligheter att få en garageplats eller parkeringsplats.

Löpande händelser under året

1. Stamspolning i fastigheten är utförd.
2. Tvättstugans maskinpark är till viss del utbytt.
3. Avhysning av H.G. Ärendet är övertaget från tidigare fastighetsägare och genomförd enligt hyresnämndens beslut.
4. Vid övertagandet stod två st lägenheter tomma, dessa har under året renoverats inför försäljning.
5. Under året har två stycken försäkringsärenden förelegat, dessa är delvis avslutade.
6. Provtryckning av rökkanaler är utförda och det råder eldningsförbud i hela fastigheten.
7. Utbyte, komplettering av brandvarnare genomförd.
8. Murrenoveringen på fastighetens baksida är utförd och slutbesiktigad av förre ägaren.
9. Inför upprustningen av gården har trädgårdsmästare anlåtats.
10. Träd på gården har efter konstaterat svampangrepp akut avverkats.
11. Styrelsen har under året okulärbesiktigat fastigheten.

Avgiften

Under 2011 skedde inga avgiftshöjningar. För 2012 har styrelsen bedömt att avgiftshöjning skall ske enligt den ekonomiska planen.

Framtida Strategier

I och med att detta varit föreningens första år planerar styrelsen följa fastighetens underhåll enligt vid köpebesiktningen upprättad underhållsplan.

Resultat av föreningens verksamhet

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>-670 314</u>
Balanserad vinst	-670 314

Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet disponeras enligt följande
I ny räkning förs 670 314 kr

12

RESULTATRÄKNING

Belopp i SEK	Not	1/2-31/12 2011
Rörelsens Intäkter		
Medlemsavgifter		1 403 482
Hyror bostäder		871 138
Hyror lokaler		36 519
Hyror lokaler momsade		1 121 004
Övrigt		261 338
		3 693 481
Rörelsens Kostnader		
Driftskostnader		-1 386 161
Underhåll		-332 583
Förvaltningskostnader	1	-258 513
Fastighetsskatt		-181 687
Avskrivningar	2	-323 574
Summa kostnader		-2 482 518
Rörelseresultat före finansiellt		1 210 963
Finansiella intäkter o kostnader		
Ränteintäkter		137 082
Räntekostnader		-1 781 974
Summa finansiellt		-1 644 892
Resultat före skatt		-433 929
Inkomstskatt		0
ÅRETS RESULTAT		-433 929

d

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	2	134 498 203
Summa anläggningstillgångar		134 498 203
Omsättningstillgångar		
Förutbetalda kostnader	3	172 647
Övriga kortfristiga fordringar	4	52 089
Kassa o Bank	5	11 913 745
Summa kassa o bank		12 138 481
Summa omsättningstillgångar		12 138 481
SUMMA TILLGÅNGAR		146 636 684
EGET KAPITAL o SKULDER		
Eget Kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		93 811 855
Upplåtelseavgifter		
Fond för yttre underhåll		236 385
Summa bundet eget kapital		94 048 240
Fritt eget kapital		
Depositioner		127 260
Balanserat resultat		0
Årets resultat		-670 314
Summa fritt eget kapital		-543 054
SUMMA EGET KAPITAL	6	93 505 186
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7	52 000 000
Summa långfristiga skulder		52 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		490 804
Övriga kortfr skulder		53 862
Förutbetalda avgifter och hyror		327 912
Upplupna kostnader		258 920
Summa kortfristiga skulder		1 131 498
SUMMA SKULDER		53 131 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 636 684
Ansvarsförbindelser		Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		52 000 000

2

Org.nr. 769614-4075

Notanteckningar

Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning tillämpas. Bokföringsnämndens allmänna råd tillämpas.

Fordringar

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

Tillgångar o Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad enligt kostnadslagsindelad.

Resultatrapport

Detaljerad resultatrapport finns i bilaga 1.

2011**Not 1 Arvoden**

Revisionsarvode	10 000
-----------------	--------

Not 2 Anläggningstillgångar**Byggnad**

Anskaffningsvärde	64 714 777
Tillfört värde	0
Akkumulerad avskrivning	0
Årets avskrivning	-323 574
Summa bokfört värde	64 391 203

Mark

Anskaffningsvärde o bokfört värde	70 107 000
-----------------------------------	-------------------

Bokfört värde fastigheten	134 498 203
----------------------------------	--------------------

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsatser används: byggnader 0,5%,

Fastighetens taxeringsvärde 2011-12-31

	Bostäder	Lokaler	
Byggnad	30 000 000	7 800 000	37 800 000
Mark	39 000 000	1 995 000	40 995 000
	69 000 000	9 795 000	78 795 000

Not 3 Förutbetalda kostn./uppl. intäkter

Bygg & Måleri	164 750
Bygg & Måleri	7 897
	172 647

Not 4 Övriga kortfristiga fordringar

Fel betalning	4 249
Dubbelbetalning WST	1 688
Com hem	17 096
WST	29 056
	52 089

d

Org.nr. 769614-4075

Not 5 Kassa o bank**2011**

Transaktionskonto	989 889
Transaktionskonto 476744148	10 923 856
	<hr/>
	11 913 745

Not 6 Eget kapital

	Insatser/ upplåtelser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Inbetalda insatser	93 811 855			
Inbetalda upplåtelseavg				
Yttre fond		236 385		-236 385
Årets resultat				-433 929
Belopp vid årets utgång	93 811 855	236 385	0	-670 314

Not 7 Skulder till kreditinstitut**2011**

Lån 15-187794-770626	16 000 000
Lån 15-187794-770627	18 000 000
Lån 15-187794-770628	18 000 000
	<hr/>
	52 000 000
Amortering	0


Not 8 Depositioner

Deposition 210	26 260
Deposition 215	34 602
Deposition 221	30 000
Deposition 210	36 398
	<hr/>
	127 260


Stockholm den 22¹⁵ 2012


Michael Sundberg


Mattias Beckman


Pontus Hultberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 23¹⁵ 2012


Eva Stein
Aukt. revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Klädstrecket 24
Org.nr 7769614-4075

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Klädstrecket 24 för räkenskapsåret 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Klädstreet 24 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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 23 maj 2012



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Leverantörsskulder

Engströms	3 750
Fortum	87 179
Fortum	1 052
Fortum	1 206
Fortum	300
Stockholm vatten	1 066
Engströms	875
Fortum	311
Åkerlunds	7 331
Åkerlunds	1 001
Solna högtryck	106 566
Åkerlunds	15 250
AV line	107 925
Handelsbanken	911
Sweep	15 000
Fortum	5 874
Fortum	4 306
Fortum	9 243
Fortum	102 108
Fastighetsägarna	19 550
	<hr/>
	490 804

Upplupna kostnader

Räntekostnader	218 223
Bevakningskonto	30 697
Revision	10 000
	<hr/>
	258 920

Övriga kortfristiga skulder

Moms	53 862
	<hr/>
	53 862

2011

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETEN

3011 Årsavgifter	1 403 482
3012 Hyror bostäder	871 138
3013 Hyror lokaler moms fria	36 519
3014 Hyror lokaler momsbelagda	1 121 004
3016 Deb fastighetsskatt	54 567
3017 Deb pplats/garage	34 427
3018 Deb pplats/garage moms	167 199
3740 Öresutjämning	9
3960 Pant- o överlåtelse	5 136
3990 Övr ersättn o intäkter	0

3 693 481**KOSTNADER****"Leveranser"**

5131 Fjärrvärme	720 038
5132 El	116 373
5133 Vatten o avlopp	49 562
5134 Hiss	0
5135 Sophämtning	126 024
5136 Städning	101 448
5137 Fastih.skötsel/snöröjn.	189 153
5138 Kabel-TV/Bredband	78 476
5139 Leveranser övriga	0
5140 Snöröjning	0
5197 Förbr.inv	0
5198 Förbr.mtrl	5 087
5199 Övr fastighetskostnader	0
5210 Hyra maskiner	0
5220 Hyra inventarier	0

Leveranser**1 386 161****Underhåll**

5170 Gården	66 204
5171 Vatten o sanitet	0
5172 Värme/sotning	0
5173 Tvättstuga	103 842
5174 El	3 258
5175 Ventilation	0
5176 Hiss	0
5177 Huskropp	150 821
5179 Övrigt	8 458

Underhåll**332 583****Investeringar**

5183 Tvättstuga	0
5184 Elanläggning	0
5187 Huskropp	0
5189 Övrigt	0

Investeringar o yttre underhåll**0****Egen administration**

6110 Kontorsmtrl	0
6200 Telefon o porto	0
6240 Datakostnader	0
6281 Föreningsavgifter	4 753
6291 Sammantr.kostn	4 011
7610 Utbildning	0
	8 764

Försäkring

5192 Fastigh.försäkr.	50 445
-----------------------	--------

Förvaltningskostn. mm externt

6420 Revision	10 000
---------------	--------

Brf Klädstreet 24 Årsredovisning 2011

6431 Kameral förv.	105 113
6433 Juridisk förv.	8 600
6490 Övrigt	1 604
6550 Konsultarvoden	31 888
6570 Bank	3 926
6590 Övr. främmande tjänster	1 043
	162 174
Interna arvoden	
7010 Interna styr.arv.	0
7011 Fastighetsskötare	0
7210 Externa arvoden	0
7510 Arb.givaravg.	0
7580 Fora	0
	0
Övriga driftskostnader	
6991 Övrigt	36 785
Medlemskostnader	
7690 Trivselkostnader	345
Förvaltning	258 513
Avskrivningar	
7821 Byggnad	323 574
Avskrivningar	323 574
Finansiella intäkter o kostnader	
8211 Utdelningar skattefria	0
8300 Intäktsräntor	137 082
8314 Ränta skattekonto	0
	137 082
8400 Utgiftsräntor	1 781 974
8414 Räntor ej avdragsgilla	0
8422 Räntekostn lev.skulder	0
8490 Övr finansiella kostn	0
	1 781 974
Skatter	
5191 Fastighetsskatt	181 687
8910 Skatt på ränta	0
Skattejusteringar (ROT)	0
RESULTAT	-433 929