

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BRF FÖRELÄSNINGEN 6
RÄKENSKAPSÅRET
20110101-20111231

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 6, Stockholms kommun avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011, föreningens sjunde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte skärskilt anges, redovisas alla belopp i kronor

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 6, Stockholm kommun, bildades 2005-02-24 och registrerades hos Bolagsverket 2005-03-31, då även nuvarande stadgar registrerades. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får ske till både fysisk och juridisk person.

Föreningen upplåter 12 lägenheter och en lokal med bostadsrätt på Vänersborgsvägen 15-17 i Hammarbyhöjden.

Fastigheten och byggnaden

Fastigheten Föreläsningen 6 förvärvades 1 juni 2007. På fastigheten finns ett flerbostadshus som byggdes 1943 i 3 våningar med källarplan.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgick för taxeringsåret 2011 till 9 102 000 kr.

Bostadsarean är 651 kvm och lokalarean 69 kvm. Markarean är 945 kvm och upplåts med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

2 rok	3 rok	Lokal
9 st	3 st	1 st

I fastigheten finns källarförråd, gemensam tvättstuga samt ett gemensamt cykelrum.

Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har följt en underhållsplan som upprättades 2008 och sträckte sig till 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År	Kommentar
Tvättstuga	2010	Ny tvättmaskin, torksåp och tumlare
Rörstambyte	2009	VVS utbyta, renovering av badrum
Elstigarbyte	2009	Allt utom servicekabel utbytt
Fönstermålning	2008	Endast utvändigt för skydd mot väder
Klotterskydd fasad	2008	
Omläggning nockplåt	2007	Alla plåtdetaljer åtgärdade
Takrenovering	2005	Utfört av tidigare fastighetsägare
Renovering av fasad	2005	Utfört av tidigare fastighetsägare
Renovering av balkonger	2005	Utfört av tidigare fastighetsägare

Förvaltning

Lägenhetsförteckning samt ekonomisk förvaltning sköts av Botema Fastighets AB.

Avtal

Jouravtal finns med Rubin AT (f.d. Jidek AB) för viss fastighetsskötsel.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem som tecknas individuellt.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 12 stycken och en medlemslokal. Under 2011 har två medlemslägenheter samt medlemslokalen överlåtits.

Föreningen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning, uthyrning beviljas normalt högst i ett år. Under året har styrelsen godkänt en andrahandsuthyrning.

Föreningen tar vid lägenhetsöverlåtelse ut en överlåtelseavgift på 2,5 % och en pantsättningsavgift på 1% av det för året gällande prisbasbeloppet. Överlåtelseavgiften debiteras säljaren på f.n. 1070 kr och en eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 428 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

David Ericson	ordförande
Ingrid Wiktorsson	kassör
Kristian Möller	sekreterare
Freya Schade	ledamot

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Olle Rottbers, ADECO Revisorer.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-10.

Extrastämma hölls 2011-03-15 för att fatta beslut om föreningen skulle godkänna att lokalen ombildas till lägenhet samt om föreningen skulle köpa lokalen och bygga om den till lägenhet för vidareförsäljning. Stämman beslut blev att föreningen godkänner att lokalen ombildas till lägenhet samt att föreningen inte skulle köpa lokalen.

Väsentliga händelser under året och utförda underhållsarbeten

Under 2011 har merparten av de element som efter besiktning av styrelsen ansågs behövas bytas ut blivit ersatta med nya element. I samband med byte av elementen fick föreningen dålig likviditet och för att hantera det tog vi ett lån samt en kontokredit.

I mars 2011 genomfördes garantibesiktning efter stambytet. Firman som genomförde stambytet har under 2011 åtgärdat de punkter som framkom under besiktningen förutom problem med avloppet i lägenhet 1202. Då firman som genomförde stambytet ansåg att de gjort vad de kunde för att åtgärda avloppet i lägenhet 1202 beslutade styrelsen att ge en annan firma i uppdrag att åtgärda avloppet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Vi har för närvarande inga större underhållsarbeten planerade.

Föreningens ekonomi bedöms vara god och fastigheten är i ett gott skick.

Flerårsöversikt

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning (tkr)	515	517	509	509
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-117	-97	-103	-29
Årsavgifter per kvm	782	782	782	752
Soliditet (%)	78	78	83	84

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-301 967
årets förlust	-116 777
till fond för yttre underhåll avsättes	-27 306

behandlas så att

i ny räkning överföres	-446 050
------------------------	----------

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
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		509 400	509 335
Övriga intäkter	1	5 540	8 056
		514 940	517 391
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-17 404	-28 051
Taxebundna kostnader	3	-192 495	-221 004
Övriga driftskostnader	4	-14 948	-16 972
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-60 209	-58 715
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-16 926	-16 601
Tomträttsavgäld		-30 700	-30 700
Av- och nedskrivningar	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	-192 690	-185 161
		-525 372	-557 204
Rörelseresultat		-10 432	-39 813
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		619	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 964	-57 018
		-106 345	-56 943
Resultat efter finansiella poster		-116 777	-96 756
Resultat före skatt		-116 777	-96 756
Årets resultat		-116 777	-96 756

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 382 477	12 445 842
Takförbättring	7	166 214	176 995
Fönster	8	92 659	101 088
Stambyte	9	1 566 292	1 637 487
El/omläggning	10	340 277	360 181
Tvättstuga	11	91 902	103 389
Radiatorventiler	12	67 756	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 707 577	14 824 982
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		14 707 577	14 824 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 300	4 383
Skattefordringar		29 053	11 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 080	10 820
		47 433	27 027
Kassa och bank		51 233	87 709
Summa omsättningstillgångar		98 666	114 736
SUMMA TILLGÅNGAR		14 806 243	14 939 718

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 818 000	11 818 000
Fond för yttre underhåll		120 115	92 809
		11 938 115	11 910 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-329 273	-205 210
Årets resultat		-116 777	-96 756
		-446 050	-301 967
Summa eget kapital		11 492 065	11 608 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 217 000	3 217 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 190	31 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 988	50 219
Övriga skulder		0	32 640
Summa kortfristiga skulder		97 178	113 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 806 243	14 939 718
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 449 400	5 449 400
		5 449 400	5 449 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,50
Takförbättring	5,00
Fönsterrenovering	6,67
Stambyte	4,00
El/omläggning	5,00
Tvättstuga	10,00
Radiatorventiler	10,00

Noter

Not 1 Övriga intäkter

	2011	2010
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 540	8 056
	5 540	8 056

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Reparation och underhåll	-17 404	-28 051
	-17 404	-28 051

Not 3 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	-17 463	-16 720
Värme	-159 034	-183 177
Vatten och avlopp	-11 478	-16 643
Sophämtning/renhållning	-4 520	-4 464
	-192 495	-221 004

Not 4 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	-5 965	-5 530
Kabel-tv	-3 267	-3 193
F-skötsel	-4 250	-2 027
Övriga fastighetskostnader	-1 466	-6 222
	-14 948	-16 972

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Fastighetsförvaltning	-33 689	-32 752
Bankkostnader	-5 590	-8 603
Föreningsavgift	-3 710	-3 710
Konsultarvoden	-2 738	0
Revisionsarvoden	-15 000	-15 000
Förändr res revisionskostnad	562	1 350
Möteskostnader	-44	0
	-60 209	-58 715

Not 6 Byggnader och mark

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 672 900	12 672 900
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	12 672 900	12 672 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-227 058	-163 693
Årets avskrivningar enligt plan	-63 365	-63 365
Utgående avskrivning enligt plan	-290 423	-227 058
Planenligt restvärde vid årets slut	12 382 477	12 445 842
Taxeringsvärde		
Byggnad	5 200 000	5 200 000
Mark	3 902 000	3 902 000
	9 102 000	9 102 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	9 102 000	9 102 000
Lokaler	0	0
	9 102 000	9 102 000

Not 7 Takförbättring

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	215 626	215 626
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	215 626	215 626
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-38 631	-27 850
Årets avskrivningar enligt plan	-10 781	-10 781
Utgående avskrivningar enligt plan	-49 412	-38 631
Planenligt restvärde vid årets slut	166 214	176 995

Not 8 Fönster

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	126 375	126 375
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	126 375	126 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 287	-16 858
Årets avskrivningar	-8 429	-8 429
Utgående avskrivning enligt plan	-33 716	-25 287
Planenligt restvärde vid årets slut	92 659	101 088

Not 9 Stambyte

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 779 877	1 779 877
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 779 877	1 779 877
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-142 390	-71 195
Årets avskrivning	-71 195	-71 195
Utgående avskrivning enligt plan	-213 585	-142 390
Planenligt restvärde vid årets slut	1 566 292	1 637 487

Not 10 El/Omläggning

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	398 083	359 958
Nyanskaffningar	0	38 125
Utgående anskaffningsvärde	398 083	398 083
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-37 902	-17 998
Årets avskrivningar enligt plan	-19 904	-19 904
Utgående avskrivning enligt plan	-57 806	-37 902
 Planenligt restvärde vid årets slut	340 277	360 181

Not 11 Tvättstuga

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	114 876	0
Nyanskaffningar	0	114 876
Utgående anskaffningsvärde	114 876	114 876
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 487	0
Årets avskrivningar enligt plan	-11 487	-11 487
Utgående avskrivning enligt plan	-22 974	-11 487
 Planenligt restvärde vid årets slut	91 902	103 389

Not 12 Radiatorventiler

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	75 285	0
Utgående anskaffningsvärde	75 285	0
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-7 529	0
Utgående avskrivning enligt plan	-7 529	0
 Planenligt restvärde vid årets slut	67 756	0

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 818 000	92 809	-205 211	-96 756	11 608 842
Disp av föreg. års resultat			-96 756	96 756	0
Förändring under året		27 306	-27 306	-116 777	-116 777
Belopp vid årets utgång	11 818 000	120 115	-329 273	-116 777	11 492 065

Not 14 Skulder till kreditinstitut

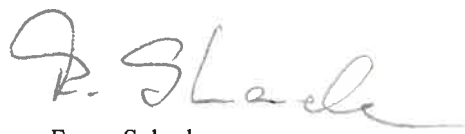
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Swedbank	3,655	rörlig	2 200 000	2 200 000
Swedbank	3,433	rörlig	917 000	917 000
Swedbank	3,433	rörlig	100 000	100 000
			3 217 000	3 217 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Stockholm den 8/6 2012

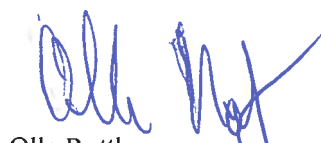

David Ericson


Kristian Möller


Freya Schade


Ingrid Wiktorsson

Min revisionsberättelse har lämnats 11/6 2012.


Olle Rottbers
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 6
Org.nr. 769612-3376

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 6 för räkenskapsåret 2011-01-01—2011-12-31.

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 kontrollen 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 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 Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 6s 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 6 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lag om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och föreningen stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust och 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 bostadsrättsföreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lag om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och föreningen stadgar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 11 juni 2012



Olle Rottbers
Godkänd revisor FAR