

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2003-09-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkermannen 43	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2014.

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

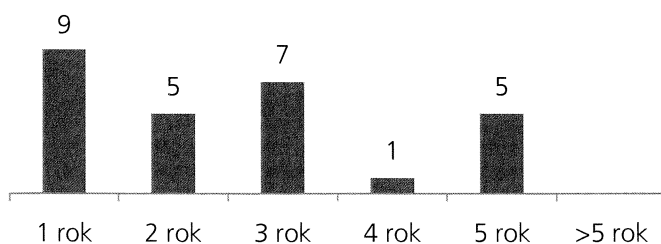
Fastigheterna bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2581 kvadratmeter, varav 2028 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 553 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Skidinfo.se	112 kvm	åtminstone 2013-09-30
Boxningsförening	400 kvm	åtminstone 2013-09-30
Smakfamiljen	41 kvm	åtminstone 2014-09-30

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Högtryckspolning av stammar	2011	Gårdshuset
Takmålning	2011	
Byte av alla hissås	2011	Gathuset
Sedumväxter på lanterninen	2010	Innergården
Nya portar	2010	Gathuset & gårdshuset
Trapphusmålning	2010	Gathuset & gårdshuset
Stambyte	2009	Källaren
Internet, fiberbredband 100 Mbit/s	2008	
Ny fjärrvärmecentral	2008	
Nya kupoler på lanterninen	2008	Innergården
Reparation av ledstänger	2007	Gathuset
Installation av lampa med rörelsesensor	2007	Gathusets entré till innergården
Obligatorisk Ventilations Kontroll	2007	Gårdshuset
Bortforsling av innergårdens blomsterlådor	2007	
Kondensisolering av rör till gårdsbrunnar	2007	
Ombyggnad av hiss	2007	Gathuset (bl a ny hissmotor)
Byte av cirkulationspump	2007	
Sänkning av gårdsbrunn samt tillrättläggande av plattor	2007	Baksidan av gårdshuset
Ny grundvattenpump	2007	
Tätning med asfalt vid lanternin	2007	Innergården
Byggnation av trall vid sittgrupp	2007	Baksidan av gårdshuset
Värmslinga i stuprör som förhindrar isbildning	2006	Gathuset & gårdshuset
Brandklassning av glasskiva i ytterdörrar	2006	Gathuset
Högtryckspolning av stammar	2006	Gårdshuset
Fuktindikationskontroll	2006	Gathuset (Ocab)
Nya termostater inkl justering av radiatorer	2006	Trapphusen i gathuset & gårdshuset
Rörstambyte	2004	Gathuset
Målning av fönster	2002	Gathuset & gårdshuset
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Fönstermålning	2012	
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)	2012	Gathuset & gårdshuset

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	Fast fibernät 100 Mbit/s (eller genom telejacket alternativt Comhem)
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning av tak	DM Tak
Hissunderhåll	S:t Eriks Hiss
Entrémattvätt	Antartic Städ Center
Städning av trapphusen	Städpoolen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.
Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Lundgren	Ordförande
Torbjörn Olofsson	Sekreterare
Christian Adlerberth	Kassör
Mikael Fredblad	Ledamot
Lars Gezelius	Ledamot
István Káplár	Suppleant
Igor Lishajko	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Hortlund	Ordinarie Intern
Jan Rydén	Ordinarie Intern
Olga Belonoschkin	Suppleant Intern

Valberedning

Rita Linde
Malin Gezelius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

TAKMÅLNING

Taken på gat- och gårdshusen rengjordes med högtrycksspolning och målades under 2011 till en kostnad av 240 000 kr.

LOKALHYRESGÄSTER

Efter att "Logopederna" flyttade ifrån sin lokal, fick föreningen en ny hyresgäst, kaffebutiken "Smakfamiljen" som tecknade ett nytt hyresavtal för åtminstone 3 år framåt, till hösten 2014. Förhandlingar pågår med "DIF Boxning" kring bl a ny ventilationsanläggning och upprustning av lokalen. En besiktning och fuktmätning av lokalen har utförts, och hyresgästen ska anmodas åtgärda bristerna.

HISS

Gathissens lås var utslitna och byttes på samtliga våningsplan till en kostnad av drygt 38 000 kr.

TRAPPHUS

Nya lampor sattes upp i båda trapphusen under 2011 till en kostnad av 44 000 kr.

STAMSPOLNING

En stamspolning i gårdshuset genomfördes under 2011.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

FÖNSTERMÅLNING

Fastighetens fönster är planerade att målas om under 2012. Kostnaden beräknas bli 300 000 kr, och bokas som en investering som skrivs av på 10 år.

UPPRUSTNING AV FÖRENINGENS INNERGÅRDAR

Det har förts diskussioner kring upprustning av föreningens innergårdar. En landskapsarkitekt har presenterat en idéskiss och växtförslag över gårdsplaneringen. En uteplats bestående av trädäck byggdes på gården bakom gårdshuset. 2009 höjtrycktvtvättades lanterninen. 2010 blev lanterninen belagd med sedumväxter. Under 2012 ska nya lampor på gårdsfasaderna sättas upp.

VENTILATION

Gathusets ventilation består av självdrag, och behöver besiktigas vart 9:e år. En ny OVK-besiktning (Obligatorisk VentilationsKontroll) har påbörjats genom att ventilationskanaler rensades. OVK-besiktningen ska slutföras 2011 genom att de enskilda medlemmarnas ventilationsspjäll rensas. Gårdshusets ventilation består av en fläktmotor på taket, och behöver besiktigas vart 6:e år. En OVK-besiktning har utförts. Ombesiktningen har blivit försenad men ska ske under 2011. Innan ombesiktningen ska anmärkningar inne i lägenheterna åtgärdas av de enskilda medlemmarna på egen bekostnad, och rengöring av ventilationskanalerna ska åtgärdas av föreningen.

Övrig information

ENTREPRENÖRAVTAL

Avtal gäller sedan tidigare med plåtslagarföretaget DM Tak HB som på föreningens initiativ vintertid skall hålla taken rena från snö och därmed förhindra olycksfall med fallande istappar. Föreningen tecknade våren 2007 serviceavtal med S:t Eriks Hiss AB. Då kostnaderna för hissreparationer ökat ska samtliga reparationer av hissar beställas genom styrelsen. Antarctic Städ Center AB sköter mattvätt och distribution av entrémattorna. Städpoolen AB sköter städning av trapphusen.

FÖRHYRDA UTRYMMEN

Föreningens avtal med grannföreningen BRF Åkermannen 1 (Norra Agnegatan 38) om särskilt utrymme för hushållssopor gäller tills vidare. Nyttjandet av soputrymmet kostar drygt 5 900 kr/år (därutöver tillkommer sophämningsavgiften). Vi nyttjar även tvättstugan av grannföreningen, vilket kostar 48 000 kr/år.

FÖRENINGENS HEMSIDA

År 2006 tillsattes en arbetsgrupp för att bygga upp en hemsida åt föreningen. 2007 lanserades föreningens hemsida där bl a stadgar, årsredovisningar, medlemsregister, viktiga dokument och aktuell information återfinns. Den är uppbyggd med olika åtkomstnivåer för utomstående, för medlemmar och för styrelsen. Det finns också en förhoppning om att hemsidan innebär en möjlighet att öka samarbetet, engagemanget och intresset för föreningens arbete från alla medlemmars sida. Styrelsens webredaktör underhåller och uppdaterar hemsidan. Adressen till hemsidan är www.sbc.se/norraagnegatan36

Föreningens ekonomi

EKONOMISKA LÅGET

Lånebildens på totalt 6 767 000 kr var vid årsskiftet 2011-12-31: 2 884 000 kr, bundet 5 år (löptid 2010-2015), 3,88% 3 883 000 kr, rörlig ränta (baserat på Danske Bank Basränta Ut, DBU) Föreningens ekonomi är god. Det ekonomiska målet för föreningen är att över tiden uppnå ett balanserat resultat, utan vare sig större vinster eller förluster. För 2011 visar föreningen ett minusresultat på ca -356 000 kr. Samtidigt har föreningen god likviditet och en relativt stor kassa på drygt 1,2 milj kr vid årsskiftet 2011-12-31.

Föreningens löpande kostnader stiger från år till år. Det gäller inte minst de taxebundna kostnaderna. Även övriga driftkostnader drabbas av kostnadsökningar. Härtill kommer den ökade avskrivningskostnaden på grund av stambytet 2004, samt övriga investeringar. Föreningens största taxebundna kostnader är räntekostnaderna (ca 296 000 kr) och värmekostnaderna (ca 306 000 kr). Kontinuerligt fokus på att begränsa de löpande kostnaderna är nödvändigt. Investeringen i en ny värmecentral 2008 har bidragit till att värmekostnaden har sjunkit.

Likviditetstillskottet 2006 från bl a råvindsförsäljningen har använts för att bekosta vissa långsiktiga underhållsbehov och reducera föreningens lån. Råvindsförsäljningen gav ett

likviditetstillskott på drygt 2 250 000 kr, lägenhetsförsäljningen 2007 gav ett

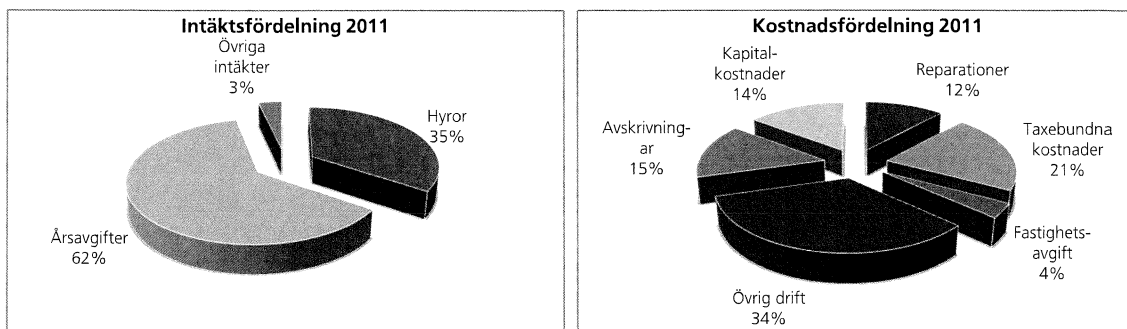
likviditetstillskott på 2 225 000 kr, och lägenhetsförsäljningen 2009 gav ett

likviditetstillskott på 1 675 000 kr. Det är styrelsens ambition att så långt som möjligt begränsa framtida avgiftshöjningar.

RISKER & MÖJLIGHETER

De risker som kan föreligga för föreningen innefattar eventuella framtida problem efter vindbyggnationen, utöver vindslägenhetsinnehavarnas eget kostnadsansvar. De möjligheter som föreligger för föreningen innefattar de möjligheter en relativt stor kassa innebär, samt en upprustning av innergårdarna, vilket skulle höja både attraktionsvärdet och det ekonomiska värdet, både vid enstaka medlemmars lägenhetsförsäljningar och för föreningen som helhet.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2022 kvm bostäder och 563 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	522	519	518	519
Hyor/kvm hyresrättsyta	990	974	989	911
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 392	3 392	3 392	3 959
Elkostnad/kvm totalyta	22	25	36	41
Värmekostnad/kvm totalyta	119	125	94	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	12	13	11
Kapitalkostnader/kvm totalyta	115	88	85	151

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-355 736
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 552 274
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 766
summa ansamlad förlust	-1 962 776

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 962 776**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 621 449	1 606 842
Övriga rörelseintäkter		59 116	66 929
		1 680 565	1 673 771
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-96 039	-87 969
Reparationer		-105 143	-137 397
Periodiskt underhåll		-134 832	-42 650
Taxebundna kostnader		-429 616	-458 216
Övriga driftskostnader		-285 193	-280 433
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-77 526	-76 826
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-308 841	-293 898
Avskrivningar		-302 220	-237 784
		-1 739 411	-1 615 172
RÖRELSERESULTAT		-58 846	58 599
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		939	714
Räntekostnader		-297 830	-227 041
		-296 891	-226 327
ÅRETS RESULTAT		-355 736	-167 728

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	Not 3 36 549 119	36 353 805
Maskiner och inventarier	Not 4 1 680	2 805
	36 550 799	36 356 610
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 550 799	36 356 610
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	18 195	18 195
Övriga fordringar	13 394	148 036
Förutbetalda kostnader	Not 5 107 512	98 414
	139 101	264 645
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 105 338	1 203 645
SBC klientmedel i SHB	140 953	333 307
	1 246 291	1 536 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 385 392	1 801 598
SUMMA TILLGÅNGAR	37 936 192	38 158 208

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 109 233	28 109 233
Upplåtelseavgifter		4 211 527	4 211 527
Fond för yttre underhåll	Not 7	384 401	499 635
		32 705 161	32 820 395
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 607 040	-1 554 546
Årets resultat		-355 736	-167 728
		-1 962 776	-1 722 274
SUMMA EGET KAPITAL		30 742 385	31 098 121
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 766 950	6 766 950
		6 766 950	6 766 950
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		193 634	77 971
Skatteskulder		2 319	1 619
Övriga kortfristiga skulder		147	147
Upplupna kostnader	Not 9	80 697	67 377
Förutbetalda avgifter och hyror		150 060	146 023
		426 857	293 137
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		37 936 192	38 158 208
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	10 650 000	10 650 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	5,0%	5,0%
Standardförbättringar	5,0%	5,0%
Värmeanläggning	4,0%	4,0%
Hissanläggning	5,0%	5,0%
Stambyte	2,0%	2,0%
Bredband	10,0%	10,0%
Balkong/terrass	5,0%	5,0%
Tak	10,0%	10,0%
Inventarier	10,0%	10,0%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 041 287	1 036 212
Hysesintäkter	580 162	570 630
	1 621 449	1 606 842

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel enligt beställning	4 359	5 419
Snöröjning/sandning	14 875	16 719
Städning entreprenad	44 148	43 428
Mattvätt/Hyrmattor	10 200	9 180
Sotning	5 485	0
Hissbesiktning	1 860	1 845
Bevakning	2 325	0
Gemensamma utrymmen	0	131
Gård	6 293	5 825
Serviceavtal	4 971	4 971
Förbrukningsmateriel	1 523	131
Fordon	0	320
	96 039	87 969

	2011	2010
Not 2 forts		
Reparationer		
Fastighet förbättringar	375	16 316
Tvättstuga	48 002	48 000
Sophantering/återvinning	2 941	2 941
Lås	7 760	295
VVS	15 000	0
Ventilation	0	18 228
Elinstallationer	0	5 587
Hiss	13 461	44 420
Balkonger/altaner	17 604	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 610
	105 143	137 397
Periodiskt underhåll		
Tak	0	42 650
Balkonger/altaner	134 832	0
	134 832	42 650
Taxebundna kostnader		
El	56 928	64 613
Värme	306 749	323 391
Vatten	40 213	32 246
Sophämtning/renhållning	25 726	37 966
	429 616	458 216
Övriga driftskostnader		
Försäkring	29 245	23 774
Tomträttsavgäld	184 000	184 000
Kabel-TV	6 799	6 648
Bredband	65 149	66 011
	285 193	280 433
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 526	76 826
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Övriga förluster	130 049	0
Föreningskostnader	6 208	7 938
Fritids och Trivselkostnader	0	445
Förvaltningsarvode	141 074	137 292
Förvaltningsarvoden övriga	5 257	138 106
Administration	4 888	4 358
Konsultarvode	16 925	1 319
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
	308 841	293 898
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	91 276	91 276
Förbättringar	193 878	134 830
Markanläggning	15 942	10 553
Inventarier	1 125	1 125
	302 220	237 784
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 739 411	1 615 172

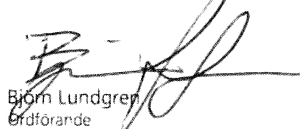
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNAD		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 985 233	37 254 900
Nyanskaffningar	496 409	730 333
Utgående anskaffningsvärde	38 481 642	37 985 233
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 631 427	-1 394 769
Årets avskrivningar enligt plan	-301 095	-236 659
Utgående avskrivning enligt plan	-1 932 522	-1 631 427
Planenligt restvärde vid årets slut	36 549 119	36 353 805
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 451 926	13 451 926
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 951 000	23 951 000
Taxeringsvärde mark	23 756 000	23 756 000
	47 707 000	47 707 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	4 107 000	4 107 000
	47 707 000	47 707 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 250	11 250
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	11 250	11 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 445	-7 320
Årets avskrivningar enligt plan	-1 125	-1 125
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 570	-8 445
Redovisat restvärde vid årets slut	1 680	2 805

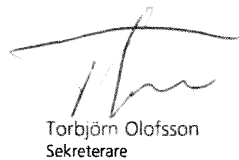
Not 5		2011-12-31	2010-12-31		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER					
Tomträttsavgäld		46 000	46 000		
Kabel-TV		1 741	1 612		
Försäkring		10 444	8 357		
Tvättstuga		24 618	24 001		
Bredband		14 802	16 119		
Bevakning		2 445	2 325		
Hiss		4 445	0		
Sophantering		3 017	0		
		107 512	98 414		
Not 6				Disposition av	
EGET KAPITAL				föregående års	
	Belopp vid	Förändring	stämans	resultat enligt	Belopp vid
	årets utgång	under året	beslut	stämans	årets ingång
				beslut	
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser	28 109 233	0	0	0	28 109 233
Upplåtelseavgifter	4 211 527	0	0	0	4 211 527
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	384 401	-115 234	0	0	499 635
Summa bundet eget kapital	32 705 161	-115 234	0	0	32 820 395
Ansamlad förlust					
Ansamlad förlust	-1 607 040	-52 494	-167 728	167 728	-1 554 546
Årets resultat	-355 736	-188 008	0	0	-167 728
Summa ansamlad förlust	-1 962 776	-240 502	0	0	-1 722 274
 Summa eget kapital	 30 742 385	 -355 736	 0	 0	 31 098 121
Not 7		2011	2010		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
Vid årets början		499 635	444 869		
Reservering enligt stadgar		54 766	54 766		
Reservering enligt stämmobeslut		0	0		
lanspråktagande enligt stadgar		0	0		
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-170 000	0		
Vid årets slut		384 401	499 635		
Not 8		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,880 %	2 884 000	2 884 000	2 884 000	2015-10-30
Östgöta Enskilda Bank	5,393 %	3 882 950	3 882 950	3 882 950	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		6 766 950	6 766 950	6 766 950	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	0	
		6 766 950	6 766 950	6 766 950	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 766 950 Kr.

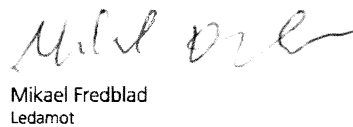
Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 642	7 692
Värme	37 526	48 966
Vatten	7 831	1 394
Ränta	9 014	9 325
Konsultkostnader	16 925	0
Föreningskostnad	238	0
Hiss	2 638	0
Fast.skötsel	2 025	0
Balkonger/Altaner	858	0
	80 697	67 377

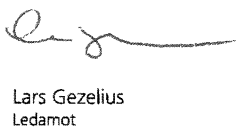
STOCKHOLM den 31/12 2012


Björn Lundgren
Ordförande


Torbjörn Olofsson
Sekreterare

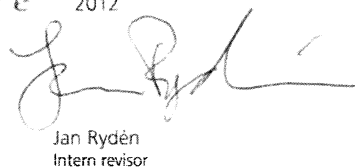

Christian Adlerberth
Kassör


Mikael Fredblad
Ledamot


Lars Gezelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/12 2012


Lars Hörtlund
Intern revisor


Jan Rydén
Intern revisor

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2011 i Brf Norra Agnegatan 36

Vi revisorer, Lars Hortlund och Jan Rydén, har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36 för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att föreningens stadgar och tillämplig lagstiftning i Bostadsrättslag (1991:614) och Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar har tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även efter bästa förmåga granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och bokföringslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en rättvisande bild av föreningen resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att den ordinarie föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011.

Stockholm den 1 juni 2012



Lars Hortlund



Jan Rydén

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 044 900	1 041 287	1 036 200
Hyror bostäder	44 400	44 388	44 400
Hyror lokaler	538 000	535 774	535 000
Bredbandsintäkter	31 000	31 044	31 000
Övriga intäkter	0	28 072	0
	1 658 300	1 680 565	1 646 600
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enl beställn	-10 000	-4 359	-15 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-14 875	-16 000
Städning entreprenad	-45 300	-44 148	-44 800
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-10 200	-10 000
Sotning	0	-5 485	0
Hissbesiktning	-1 900	-1 860	-2 100
Bevakning	-2 400	-2 325	0
Gård	0	-6 293	0
Serviceavtal	-8 900	-4 971	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 523	-6 000
	-101 500	-96 039	-98 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-375	0
Tvättstuga	0	-48 002	0
Sophantering/återvinning	0	-2 941	0
Lås	0	-7 760	0
VVS	0	-15 000	0
Hiss	0	-13 461	0
Balkonger/altaner	0	-17 604	0
Övrigt	-75 000	0	-75 000
	-75 000	-105 143	-75 000
Periodiskt underhåll			
Balkonger/altaner	0	-134 832	0
	0	-134 832	0
Taxebundna kostnader			
El	-68 500	-56 928	-97 000
Värme	-300 000	-306 749	-289 400
Vatten	-31 000	-40 213	-33 000
Sophämtning/renhållning	-26 500	-25 726	-38 900
	-426 000	-429 616	-458 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 700	-29 245	-21 900
Tomträttsavgäld	-184 000	-184 000	-184 000
Kabel-TV	-7 000	-6 799	-6 600
Bredband	-67 000	-65 149	-66 500
	-283 700	-285 193	-279 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-79 000	-77 526	-77 600
	-79 000	-77 526	-77 600

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Övriga förluster	0	-130 049	0
Föreningskostnader	-10 000	-6 208	0
Styrelseomkostnader	0	0	-12 000
Förvaltningsarvode	-147 400	-141 074	-142 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-5 257	-50 000
Administration	-5 000	-4 888	-5 000
Konsultarvode	0	-16 925	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 600	-4 440	-4 600
	-177 000	-308 841	-213 600

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-91 300	-91 276	-101 100
Förbättringar	-182 700	-193 878	-159 400
Markanläggning	-16 000	-15 942	-10 553
Inventarier	-1 100	-1 125	-4 125
	-291 100	-302 220	-275 178

SA RÖRELSENS KOSTNADER **-1 433 300** **-1 739 411** **-1 477 578**

RÖRELSERESULTAT **225 000** **-58 846** **169 022**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	500	203	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	700	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	36	0
Låneräntor	-315 800	-296 074	-240 300
Övriga räntekostnader	0	-1 756	-3 000
Övriga finansiella kostnader	0	0	-500
	-315 300	-296 891	-243 300

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER **-90 300** **-355 736** **-74 278**

SKATT

Statlig inkomstskatt	0	0	-140
	0	0	-140

RESULTAT **-90 300** **-355 736** **-74 418**

Till årsstämman 14 juni 2012

Motion om balkonger på gårdshuset

Bakgrund

Föreningen har de senaste åren gjort flera insatser för att förbättra fastighetens utseende, exempelvis med målning och renovering av båda husens trappuppgångar. Exteriört återstår dock en del åtgärder. Ett av de mest iögonfallande behoven, är de sex brandbalkongerna på gårdshuset. De förfular i sitt nuvarande skick fastighetens fasad, både avseende utförande och behov av målning.

En annan aspekt är att några medlemmar i gårdshuset vill bygga balkonger mot gården mellan husen. Detta är i stort sett omöjligt, eftersom de nya balkongerna måste anpassas till de befintliga brandbalkongernas utseende. För att kunna bygga balkonger i samma stil som på gatuhuset, måste därför de befintliga brandbalkongerna på gårdshuset först åtgärdas.

Vi förordar därför att årsstämman beslutar om följande:

1. Renovering av befintliga brandbalkonger

Den mest kostnadseffektiva åtgärden av brandbalkongerna är att byta räckena till samma typ som på de nybyggda balkongerna på gatuhuset, samt att måla bottenplattorna i samma stil, med svarta sidor och brungul undersida.

Kostnaden för en sådan upprustning är ca 22.000 kr per balkong, enligt offert från företaget Fästep Bygg AB. Totalkostnaden blir alltså ca 132.000 kr (+ moms).

2. Medgivande att bygga nya balkonger

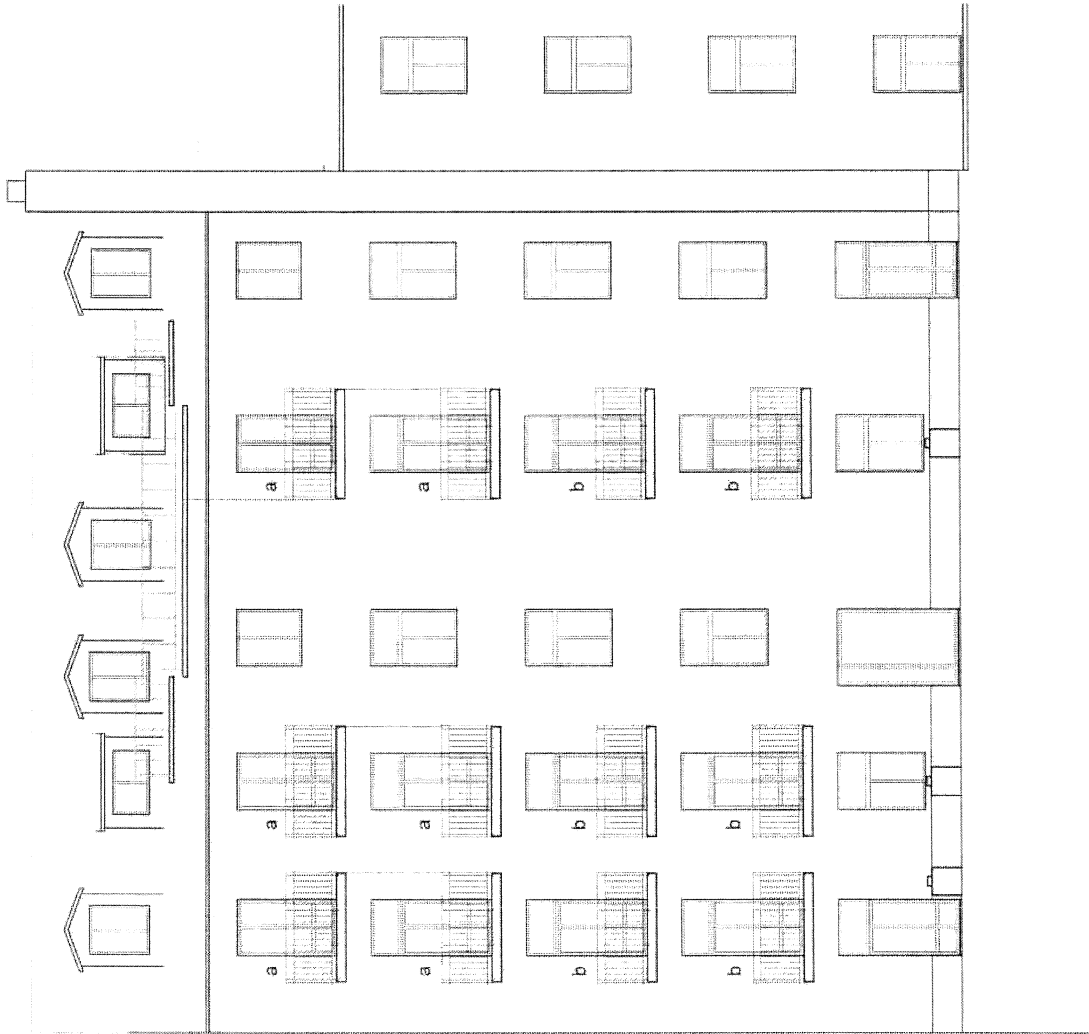
Under förutsättning att årsstämman beslutar att renovera befintliga brandbalkonger enligt förslaget ovan, anhåller undertecknade medlemmar om att få bygga nya balkonger på gårdshusets fasad mot mellangården. Dessa kommer att utföras i samma stil som gatuhusets nya balkonger, men anpassas i storlek till brandbalkongerna. Vi förordar att bygglov söks samtidigt för samtliga lägenheter, även om det bara är några medlemmar som avser att bygga balkong i nuläget.

Bilagor: Ritningar på de föreslagna åtgärderna.

Stockholm 2012-05-31

Pelle Olofsson
Norra Agnegatan 36A 1 tr

Torbjörn Olofsson
Norra Agnegatan 36A 2 tr

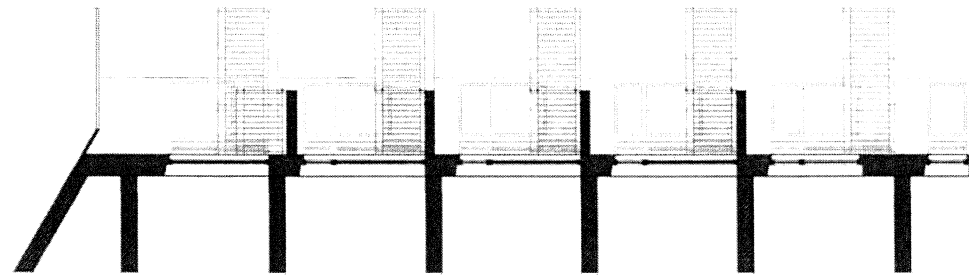


a) befintlig brandbekämpning utår
 ursprungligt lätt riktiga byts mot svart
 smidesåcke (plintstaket) i lika
 gathuset.
 b) nya balkonger i lika gathuset

BYGGLÖSNINGSFÖRSLAG

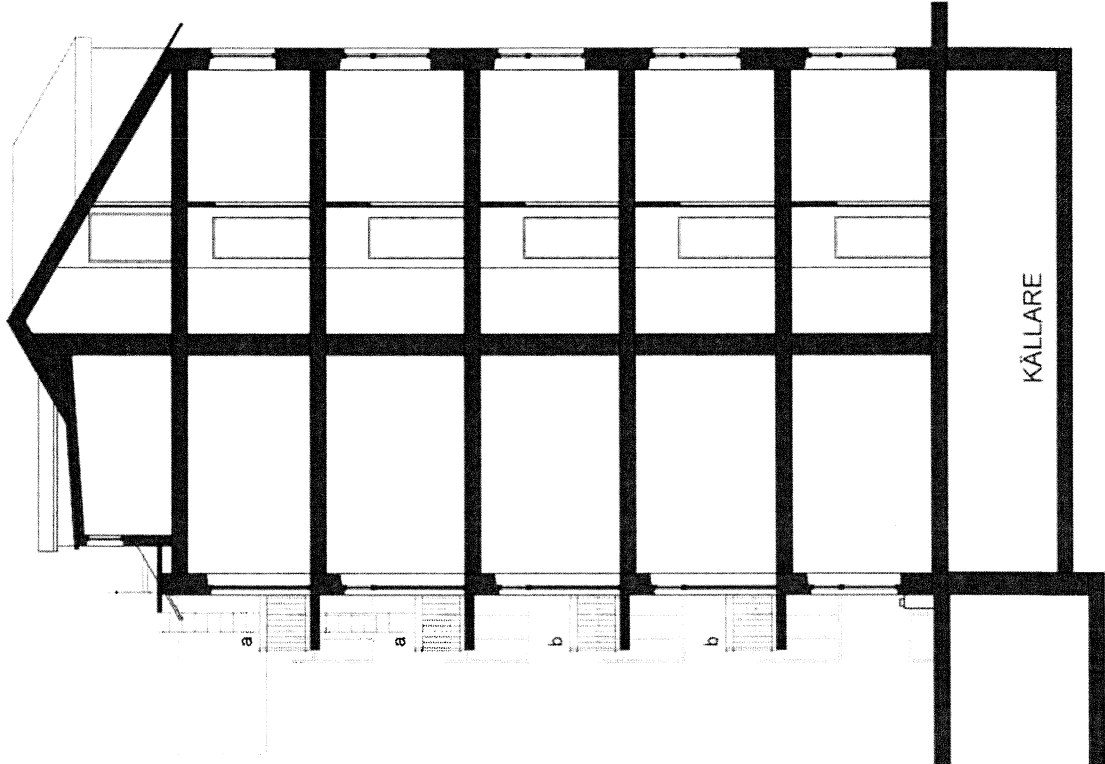
FASAD

GATHUS



SEKTION A - A

GÅRDSHUS



KÄLLARE

BOXNINGSKLUBB

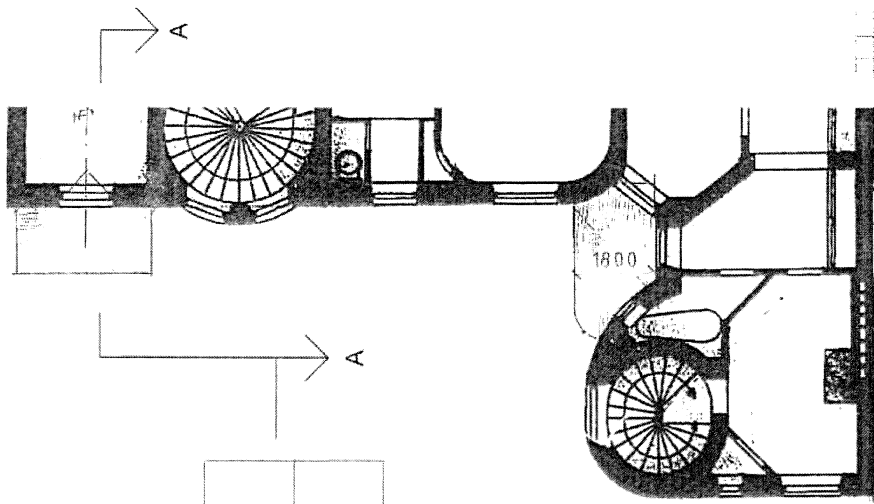
LOKAL

a) befintlig tvärbalkong där
ursprungligt lätt räcke byts mot svart
smidesjärn (pinnarakt) - liksom
gathuset.

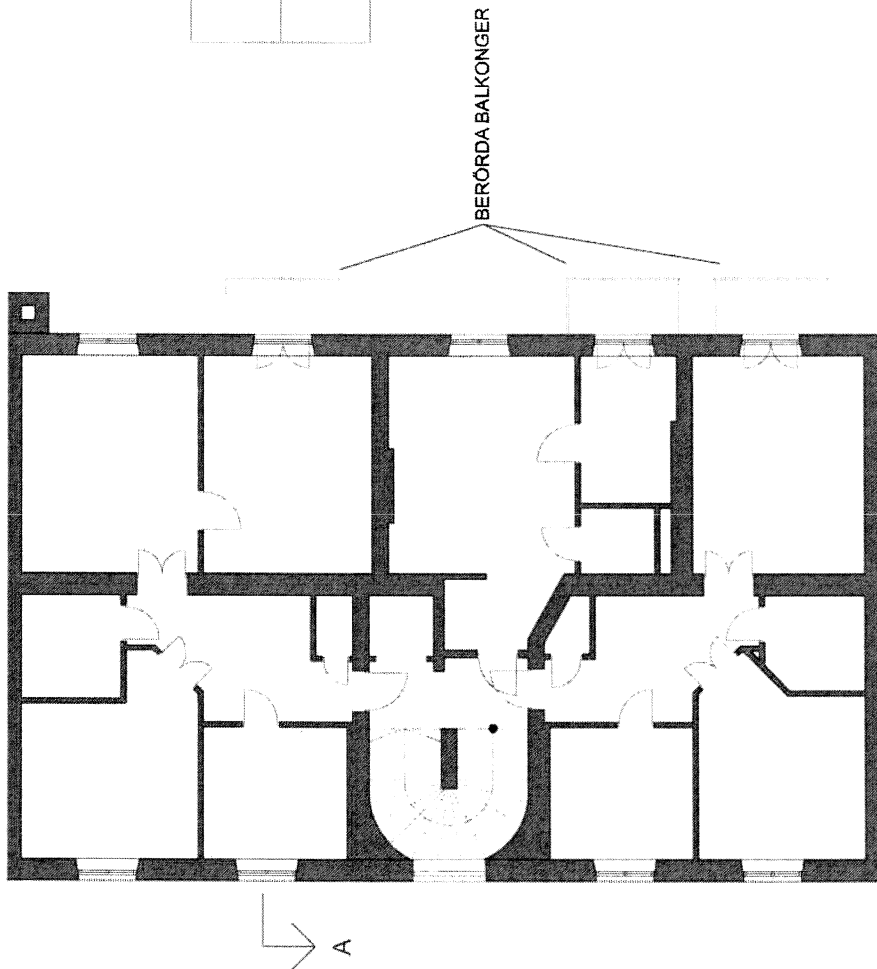
b) nya balkonger liksom gathuset

PROJEKTANTER
BYGGHANDLING

SEKTION
1:1



GATHUS



GÅRDSHUS

BYGGLOVHANDLING

TYPPLAN