

Årsredovisning för
Brf Överläkaren

769601-8675

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	8
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetskötseln har varit uppdelad på olika aktörer. Gräsklippning har när det gäller ytor närmast husen skötts av medlemmarna, medan medlemmen Runo Tjärnström tagit hand om övriga ytor. Runo har även utfört andra mindre reparationsarbeten som lampbyten och liknande. VVK AB har skött värme och ventilationssystem, PMA Städarna har haft hand om städningen och HSB Södertälje har skött snöröjning och övrig yttre skötsel.

Vid årets utgång hade föreningen 52 medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Fastigheten har under året varit försäkrad till fullvärde i IF Skadeförsäkring AB. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen har en hemsida, www.sbc.se/overlakaren, med information om föreningen, bland annat finns föreningens stadgar och årsredovisningar på hemsidan.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Leif Samuelsson
Sekreterare	Mikael Sindahl
Ledamot	Charlotte Pettersson
Ledamot	Majrie Westlund

Suppleant Gunnar Johansson

Valberedning Runo Tjärnström
Doris Modig

Revisor Sten Garpenquist

Revisorssuppleant Anita Norell

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat sju stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året, vilket är den andrahandsuthyrning som finns i föreningen. Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden under året. Föreningen hade den 26 maj årets ordinarie föreningsstämma.

SV

SV
MS
MS

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Överläkaren 1
Adress: Läkarstigen 1, 3, 5, 7
Byggår: 2005
Taxeringsvärde: 27 884 000 kronor varav byggnadsvärde på 23 000 000 kronor
Lägenhetsfördelning: 36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta: 2 588 m²
Fastighetens areal: 14 000 m²

Lägenhetsfördelning
2 rum och kök 12 stycken
3 rum och kök 20 stycken
4 rum och kök 4 stycken

P-anläggning
P-platser 28 stycken
Carportplatser 8 stycken

Flerårsjämförelse

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 990 466	1 826 850	2 045 986	1 944 488
Res. efter finansiella poster	170 872	29 837	225 131	91 038
Res. i % av nettoomsättningen	8,6%	1,6%	11,0%	4,7%
Balansomslutning	76 747 779	76 790 132	76 652 145	76 825 074
Soliditet %	60,3%	60,1%	60,1%	59,7%

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift (boyta)	714	714	734	696
Lån (boyta)	11 657	11 717	11 777	11 847
El/värmekostnad (totalyta)	85	125	84	83
Vattenkostnad (totalyta)	31	30	28	23

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, värdena gäller fram till och med fastighetstaxeringen som sker år 2013.

För hyreshus blir fastighetsavgiften 1 302 kronor för taxår 2012 (1 277 kronor taxår 2011) per bostadsrättslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatt utgår med 1% på föreningens lokaler.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter och bilplatshyror hölls oförändrade jämfört med 2010.

Under året har marknadsräntorna stigit kraftigt och påverkat ett av föreningens tre lån. Reporäntan som vid årets ingång låg på 1,25 % höjdes till 2,0 % under sommaren för att sänkas till 1,75 % i slutet av året. Detta har inneburit att räntekostnaderna har överstigit de budgeterade räntekostnaderna.

Vintern 2010/2011 var osedvanligt kall med höga elkostnader i början av året. Men eftersom november - december i stället var varmare än normalt och elpriset samtidigt oväntat lågt ligger elkostnaderna klart under budgeterad nivå.

Övrigt

Föreningen har anordnat två sedvanliga städdagar, en på våren och en på hösten. Städ dagarna är trevliga tillställningar där föreningens medlemmar träffas och gör nyttiga saker under trevliga former.

En förbättring av boendemiljön har skett genom att Runo Tjärnström under hösten försett den tidigare så mörklagda stigen som går mellan hus 1 och bilvägen upp till föreningen med belysning på fem stycken pollare.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp

Belopp i kr

balanserat resultat	454 625
årets resultat	170 872
	<hr/>
	625 497

styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet i ny räkning överföres

77 000
548 497
<hr/>
625 497

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	1	1 990 466	1 826 850
Övriga rörelseintäkter		800	0
		<u>1 991 266</u>	<u>1 826 850</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-643 341	-784 879
Personalkostnader	3	-61 966	-60 544
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4,5	-157 250	-158 420
		<u>-862 557</u>	<u>-1 003 843</u>
Rörelseresultat		<u>1 128 709</u>	<u>823 007</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 466	726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-977 302	-793 896
		<u>-957 836</u>	<u>-793 170</u>
Årets resultat		<u>170 873</u>	<u>29 837</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 376 019	75 531 772
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	1 497
		<u>75 376 019</u>	<u>75 533 269</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 376 019</u>	<u>75 533 269</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 050
Avräkning skatter och avgifter		22	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 320	17 806
		<u>22 342</u>	<u>33 246</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	6	165 000	566 650
<i>Kassa och bank</i>		1 184 418	656 968
Summa omsättningstillgångar		<u>1 371 760</u>	<u>1 256 864</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 747 779</u>	<u>76 790 133</u>

Ob MW SV
KS MS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Fond Fastighetsunderhåll		442 000	365 000
		<u>45 667 000</u>	<u>45 590 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		454 625	501 787
Årets resultat		170 873	29 837
		<u>625 498</u>	<u>531 624</u>
Summa eget kapital		<u>46 292 498</u>	<u>46 121 624</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	30 009 520	30 167 260
		<u>30 009 520</u>	<u>30 167 260</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	157 724	156 929
Leverantörsskulder		41 170	121 660
Skatteskulder		24 375	0
Övriga skulder		23 126	28 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	199 366	193 828
		<u>445 761</u>	<u>501 249</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 747 779</u>	<u>76 790 133</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	31 050 000	31 050 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

CS MM SS
KS MS

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inventarier skrivs av med 20%.

Markanläggning skrivs av med 5%.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter	1 848 261	1 694 239
Carporthyror	56 960	52 213
Bilplatshyror med el	85 240	80 402
Öresutjämning	5	-4
Summa	1 990 466	1 826 850

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
El	220 627	324 168
Vatten och avlopp	79 429	76 675
Renhållning	20 448	19 560
Snöröjning	31 439	16 934
Fastighetsskötsel inhyrd	56 554	55 345
Reparation och underhåll	54 324	56 997
Underhåll gård & park	9 419	10 130
Övriga driftskostnader	4 567	3 136
Hisskostnader	23 830	94 757
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	24 375	0
Fastighetsförsäkringpremie	31 449	40 502
Gemensam tv-anläggning	9 083	8 878
Förbrukningsinventarier	0	3 000
Övriga föreningskostnader	8 625	9 583
Administrationskostnader	52 865	51 501
Extern revisionskostnad	11 500	10 500
Bankkostnader	4 808	3 213
Summa	643 342	784 879

GA *mm*
KS *mm*
ms

Not 3 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelsearvoden	37 388	36 058
Övriga ersättningar	17 000	15 000
Sociala kostnader	7 578	9 486
Summa	61 966	60 544

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 201 000	76 201 000
	<u>76 201 000</u>	<u>76 201 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-669 228	-513 475
-Årets avskrivning enligt plan	-155 753	-155 753
	<u>-824 981</u>	<u>-669 228</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 376 019	75 531 772
Bokfört värde byggnader	61 433 319	61 586 022
Bokfört värde markanläggningar	42 700	45 750
Bokfört värde mark	13 900 000	13 900 000
	<u>75 376 019</u>	<u>75 531 772</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 333	13 333
	<u>13 333</u>	<u>13 333</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 836	-9 169
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 497	-2 667
	<u>-13 333</u>	<u>-11 836</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	1 497

Not 6 Kortfristiga placeringar 2011-12-31

	Nominellt värde	Bokfört värde	Marknadsvärde
SHB råvaruobligation förfalldag 131202	150 000	165 000	179 400
	<u>150 000</u>	<u>165 000</u>	<u>179 400</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "MS", and "MS".

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 702 500	4 522 500	365 000	501 787	29 837
Resultat disp enligt stämmobeslut				29 837	-29 837
Fondavsättning enligt stämmobeslut			77 000	-76 999	
Årets resultat					170 873
Vid årets slut	40 702 500	4 522 500	442 000	454 625	170 873

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2011-12-31	2010-12-31
SBAB	2012-08-16	3,07%	9 235 012	9 272 333
Stadshypotek AB	3 mån	4,42%	8 704 732	8 793 556
SEB	2015-09-28	3,55%	12 227 500	12 258 300
			30 167 244	30 324 189
Varav kortfristig del inom 1 år			-157 724	-156 929
Kvarstående långfristig del			30 009 520	30 167 260

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	31 124	25 159
Förutbetalda avgifter	153 243	151 084
Felinbetalningar/tillgodo	0	2 584
Beräknat arvode revision	15 000	15 000
	199 367	193 827

Underskrifter

Rönninge 2012-04-04

Leif Samuelsson

Mikael Sindahl

Charlotte Pettersson

Majrie Westlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2012

Sten Gårdenquist
Auktoriserad revisor

GARPENQUIST

revisions AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Överläkaren

Org nr 769601-8675

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Överläkaren för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 17 maj 2012



Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor