

Årsredovisning

för

Brf Tulehöjden

769613-7566

Räkenskapsåret

2011

20

Brf Tulehöjden
769613-7566

Styrelsen för Brf Tulehöjden, Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av upplåtelsen, kallas bostadsrätt. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Hösten 2007 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veibou Bygg AB. Kontraktet innebar att Veibou Bygg AB åtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa 3 flerbostadshus med 59 bostadslägenheter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt. Föreningen disponerar via en gemensamhetsanläggning, 47 parkeringsplatser för uthyrning.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Den totala boarean är 4 901,5 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 94 000 000 kr, varav byggnad 69 000 000 kr och mark 25 000 000 kr. Taxeringsvärdet är beräknat med utgångspunkt i att byggnaderna är under uppförande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår dessutom lägenheternas fasta inredning och egendom för vilka bostadsrättshavaren har underhållsansvar enligt BRF-lagen och föreningens stadgar. Därmed behöver medlemmarna inte ha en egen bostadsrättsförsäkring utan bara försäkra sitt eget lösöre.

Sopsortering sker i 8 st fraktioner inkl. organiskt köksavfall.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades hos Bolagsverket 2008-11-11.

4D W

Föreningens totala anskaffningskostnad för mark och byggnader är fastställd till 197 748 000 kr, vilket har finansierats genom lån om 45 503 000 kr samt insatser om 152 245 000 kr.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Fastighetsskötsel har skötts av AB Energibevakning. En ny städfirma för gemensamma utrymmen, Maries Puts och Städ AB, har kontrakterats i samråd med Lötsjöhöjden.

Föreningens ekonomi

Föreningen har tre fastighetslån hos Stadshypotek AB. Den totala låneskulden uppgick till 43 503 000 kr per den 31 december 2011. Förfallodagar och räntesatser återfinns i notförteckningen. Under året amorterades 2 MSEK av befintliga lån.

Föreningens goda ekonomi under 2010 och 2011 ledde till att styrelsen beslutade att lämna avgifterna oförändrade under året. Jämfört med 2010 har avgifterna dock ökat till följd av att det under 2010 lämnades 2 avgiftsfria månader.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastighetsskatt som belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från kommunal fastighetsavgift, enligt nuvarande regler, i fem år. De därpå följande fem åren erläggs halv fastighetsavgift, varefter full fastighetsavgift betalas. Fastighetsavgiften ökar i takt med inkomstbasbeloppet.

Föreningsfrågor

Den 20 december 2005 fattades beslutet att bilda Bostadsrättsföreningen Tulehöjden. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 18 januari 2006.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt och föreningen hade den 31 december 2011 99 (99) medlemmar fördelade på 59 lägenheter.

Under året har 6 (7) överlåtelse skett.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, med Brf Lötsjöhöjden. Den omfattar undercentral, gator med tillbehör såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Anläggningarna förvaltas idag genom delägarförvaltning. Föreningarna har haft 2 protokollförda möten under året och vid sidan om dessa möten ett stort antal informella kontakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I huvudsak har styrelsen, utöver löpande arbete, arbetat med att få byggnationen formellt avslutad. Garantibesiktningar har genomförts i maj 2011 och besiktnings- och reklamationsanmärkningar håller vid årsskiftet 2011/2012 på att åtgärdas av totalentreprenören (Veidekke). Två arbetsdagar har hållits med Lötsjöhöjden. Blomkrukor har köpts och blommor har planterats utanför respektive port. Ventilationsfilter har upphandlats av föreningen och delats ut till samtliga medlemmar. Hyllor och krokare har köpts in till barnvagnsförråden och satts upp på arbetsdagen av medlemmar.

Handwritten initials: P W

Efter beslut på årsstämman har 2 medlemmar förvärvat nyttjanderätten till ytterligare mark och byggt altaner. Totalt har föreningen därmed fått ytterligare ca 41 tkr i ersättning som bokförts som upplåtelseavgift under eget kapital.

Styrelsen har tillsammans med Bostadsrättsföreningen Lötsjöhöjden, upphandlat snö- och halkbekämpning samt skötsel av gräsmattor och planteringar från AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar. En lekstuga har satts upp på den gemensamma lekplatsen och kommunen har i samråd med föreningarna satt upp ett stängsel mot idrottsplatsen. Tre stycken fartgupp har satts upp inom området. Diskussion pågår fortsatt med kommunen om ett fjärde gupp i anslutning till Löthallen på kommunens mark.

En hemsida finns, www.tulehojden.se, och föreningen har lagt upp ett epostkonto, info@tulehojden.se, för att kunna lämna och ta emot information från medlemmarna.

Trivselregler har under året reviderats och kompletterats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att höja lägenhetsavgiften med 3 % och parkeringsavgiften med 50 kronor per månad fr.o.m den 1 januari 2012.

Styrelse

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden. Vidare har delar av styrelsen deltagit vid mer än ett 10-tal besiktningar av entreprenaden samt deltagit på uppföljningsmöten med Veidekke och Lötsjöhöjden.

Fr.o.m den ordinarie föreningsstämman den 28 april 2011 bestod styrelsen av följande ledamöter:

Lars Nilsson	Ledamot	Ordförande
Dennis Johansson	Ledamot	V. ordförande
Patrik Fundin	Ledamot	Kassör
Wennie Lundin (t.o.m 12-01-01)	Ledamot	Sekreterare
Anna Asp	Ledamot	
Marie Svensk	Ledamot	
Per Bergh	Ledamot	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningen har utbetalat hälften av årsarvodet till styrelsen med 42 800 kronor. Återstående del, 42.800 kronor, utbetalas under 2012.

Revisor

Vald revisor är Leif Andersson, BoRevision AB med Niclas Wärenfeldt som suppleant

Valberedning

På föreningsstämman utsågs Thomas Bengtsson, Kjell Ahlbin och Lennart Rignér till valberedning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 31 augusti 2007.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 420 736
årets vinst	504 387
	1 925 123

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	250 000
i ny räkning överföres	1 675 123
	1 925 123

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

Brf Tulehöjden
769613-7566

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 329 225	2 773 973
Hysesintäkter		192 286	248 225
Övriga rörelseintäkter		2 019	4 720
Summa nettoomsättning		3 523 530	3 026 918
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-72 353	-64 015
Driftskostnader	2	-1 097 508	-1 130 188
Administrationskostnader	3	-209 162	-164 063
Personalkostnader		-26 606	-13 205
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 405 629	-1 371 471
Avskrivning byggnad		-194 000	-183 000
Summa avskrivningar		-194 000	-183 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 923 901	1 472 447
Ränteintäkter		3 867	11 198
Räntekostnader	4	-1 416 776	-913 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 605	-894
Summa kapitalnetto		-1 419 514	-902 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		504 387	569 481
ÅRETS RESULTAT		504 387	569 481

w p

Brf Tulehöjden
769613-7566

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	5		
Byggnad		121 150 868	121 344 868
Mark		76 086 000	76 086 000
Summa materiella anläggningstillgångar		197 236 868	197 430 868
Summa anläggningstillgångar		197 236 868	197 430 868
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	4 301
Hyses- och avgiftsfordringar		2 218	140
Övriga fordringar	6	99 639	1 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9 741	10 354
Avräkningskonto förvaltare		1 371 424	2 785 744
Summa kortfristiga fordringar		1 483 022	2 801 942
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 258	0
Summa kassa och bank		1 258	0
Summa omsättningstillgångar		1 484 280	2 801 942
SUMMA TILLGÅNGAR		198 721 148	200 232 810

wp

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		152 245 000	152 245 000
Upplåtelseavgift		57 210	16 290
Föreningens fond för yttre underhåll		285 874	0
Summa bundet eget kapital		152 588 084	152 261 290
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 420 736	1 137 129
Årets resultat		504 387	569 481
Summa fritt eget kapital		1 925 123	1 706 610
Summa eget kapital		154 513 207	153 967 900
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 503 000	45 503 000
Summa långfristiga skulder		43 503 000	45 503 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	10	23 574	22 787
Leverantörsskulder	11	242 102	285 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	439 265	453 775
Summa kortfristiga skulder		704 941	761 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 721 148	200 232 810


Ställda säkerheter

<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		45 503 000	45 503 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Brf Tulehöjden
769613-7566

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Kassaflödesanalys			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		504 387	569 483
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		194 000	183 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		698 387	752 483
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-95 400	311 066
Förändring av kortfristiga skulder		-56 979	-652 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten		546 018	411 441
Finansieringsverksamheten			
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		40 920	40 000
Förändring av upptagna lån		-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 959 080	40 000
Årets kassaflöde		-1 413 062	451 441
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		2 785 744	2 334 303
Likvida medel vid årets slut		1 372 682	2 785 744

w p

Brf Tulehöjden
769613-7566

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I kassaflödesanalysen ingår avräkningskonto hos förvaltare ekonomisk förvaltning i likvida medel. I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

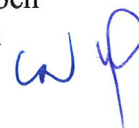
Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivningsplanen är progressiv med en nyttjandeperiod om 100 år.



Noter

1 Reparationer och underhåll	2011	2010
Reparationer hiss	2 318	0
Hiss, avtal	14 545	11 519
Löpande reparationer	49 388	23 067
Hiss, besiktning	3 199	3 754
Trädgårdskostnader	2 904	25 675
	72 354	64 015
2 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetskötsel	37 500	40 625
Städning entreprenad	62 279	51 802
El	73 736	75 238
Uppvärmning	353 215	428 036
Vatten	146 191	96 868
Sophämtning	103 148	100 518
Fastighetsförsäkring	47 678	37 895
Kabel-TV/Bredband	44 250	44 250
Fastighetskötsel ej entreprenad	0	11 464
Trädgårdsskötsel	99 574	90 665
Snöröjning/sandning	82 550	129 048
Städning utöver avtal	0	2 149
Förbrukningsinvent.	12 010	18 494
Städdag/Aktivitet	2 396	2 178
Förbrukningsmaterial	31 481	957
Övrigt	1 500	0
	1 097 508	1 130 187
3 Administrationskostnader	2011	2010
Revisionsarvode	18 125	16 000
Arvode förvaltning	82 680	81 000
Övriga administrationskostnader	17 770	20 180
Bankkostnader	1 000	600
Gåvor	0	355
Telefon & porto	3 987	3 928
Styrelsearvode	85 600	42 000
	209 162	164 063

4 Räntekostnader	2011	2010
Räntekostnader	1 416 776	913 270

5 Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121 662 000	121 662 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 662 000	121 662 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-317 132	-134 132
Årets avskrivningar	-194 000	-183 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-511 132	-317 132
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 086 000	76 086 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 086 000	76 086 000
Utgående balans	197 236 868	197 430 868
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	94 000 000	94 000 000

Latent skatt

Bostadsrättsföreningens fastighet har ett redovisat anskaffningsvärde för sin fastighet som överskrider det skattemässiga värdet av fastigheten med 47 671 323 kr. Bostadsrättsföreningen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

6 Övriga fordringar	2011-12-31	2010-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	99 600	1 268
Avräkning skattekonto	39	135
	99 639	1 403

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	7 465	10 354
Initial	2 276	0
	9 741	10 354

8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	152 245 000	16 290		1 137 129	569 481
Omföring av fondavs. 2009			162 874	-162 874	
Upplåtelse av mark		40 920			
Disposition av föregående års resultat:			123 000	446 481	-569 481
Årets resultat					504 387
Belopp vid årets utgång	152 245 000	57 210	285 874	1 420 736	504 387

9 Skulder till kreditinstitut**2011-12-31****2010-12-31**

Stadshypotek, 3,26% ff 150901
 Stadshypotek, 3,84% ff 140601
 Stadshypotek, 4,08% ff 150601

15 000 000

15 000 000

15 503 000

15 503 000

13 000 000

15 000 000

43 503 000**45 503 000****10 Övriga skulder****2011-12-31****2010-12-31**

Depositionsavgifter
 Innehållen personalskatt
 Avräkning lägsta soc avgift

10 122

0

0

11 130

13 452

11 658

23 574**22 788****11 Leverantörsskulder****2011-12-31****2010-12-31**

Leverantörsskuld
 Innehållna medel på entreprenaden

142 102

185 348

100 000

100 000

242 102**285 348****12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2011-12-31****2010-12-31**

Städning
 Fastighetsskötsel
 El
 Värme
 Upplupna revisionsarvoden
 Upplupet styrelsearvode
 Upplupna räntekostnader
 Förskottsbetalda intäkter
 Snöröjning
 Beräknade soc.avg.
 Övriga upplupna kostnader

0

4 050

0

3 125

0

3 662

0

70 541

17 000

15 000

42 800

900

113 902

79 819

262 143

265 126

0

11 260

0

292

3 419

0

439 264**453 775**

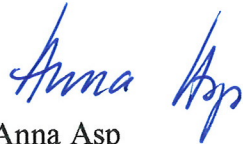
Sundbyberg 2012- 03 -03



Lars Nilsson



Dennis Johansson



Anna Asp



Maria Svensk



Patrik Fundin



Per Bergh

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april -2012



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tulehöjden
Organisationsnummer 769613-7566

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tulehöjden 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.

Revisorernas 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 mitt uttalande.

Uttalande

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.

Stockholm den 5 april 2012

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.