

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vitkålen 1

Org.nr. 769611-8335

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01--2011-08-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- kassaflödesanalys	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Brf Vitkålen 1

Org.nr. 769611-8335

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har fram till föreningsstämman 2011-02-23 bestått av

Christina Vetter, Ordförande

Peter Eriksson

Christian Petersen

Johan Ericson

Suppleanter har varit

Kai Gustafsson (avgick i oktober 2010 pga flytt)

Mattias Lundström

Styrelsen efter föreningsstämman 2011-02-23 består av

Christina Vetter, ordförande

Peter Eriksson

Christian Petersen

Johan Ericson

Suppleant har varit

Mattias Lundström

Per Nystedt

Vald revisor är Matthias Vidh, Mapema Revisionsbyrå

Fastigheten

Vitkålen 1 består av två flerbostadshus i sex våningar med källarplan, totalt 96 bostadslägenheter varav 71 är bostadsrättslägenheter och det finns även 11 lokaler och mindre förråd. Den totala bostadsarean är på 7 657 kvm och lokalarean är på 204 kvm.

Föreningen förvärvade fastigheten Solna Vitkålen 1 2005-06-15 samt friköpte tomträtten 2005-11-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Taxeringsvärde är på totalt 97 254 000 kr och avsättning till yttre reparationsfond görs med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Viktiga händelser

Under året har föreningens styrelse haft 13 protokollförda möten. Styrelsen träffas i regel en gång i månaden. Löpande under året har Martinas Mark & Mylla skött trädgården, Deloitte AB den ekonomiska förvaltningen samt Peter Brambecks Ståd & Allservice den tekniska förvaltningen.

Föreningen är med i Fastighetsägarföreningen för att få hjälp och stöd i styrelsearbetet.

te
cp
JL
Ber

Brf Vitkålen 1

Org.nr. 769611-8335

Föreningen genomför årligen en gemensam arbetsdag i maj med stor uppslutning från våra medlemmar. Under denna dag har vi många arbetsuppgifter, busklippning, trädbeskrning samt målning både inom- och utomhus. I år har vi monterat nya vägnamns skyltar för respektive hus så Taxi bilar och besökande lättare hittar rätt.

Likaså anordnar föreningens trivselkommitté varje år både en födelsedagsfest för föreningens bildande i juni samt en härlig kräftskiva i augusti.

En stor vattenskada i port 6 gjorde att föreningen blev tvungen att genomföra en omfattande renovering gällande 2 st lägenheter.

Styrelsen har under en lång tid arbetat tillsammans med konsulter från HSB för att få fram ett underlag för en framtida eventuell våtrumsrenovering i hela fastigheten. Föreningen deltar också i ett pilotprojekt tillsammans med Energirådgivningen för att ytterligare minska elförbrukningen.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-942 998
årets resultat	338 552
	<hr/>
	-604 446
Styrelsen föreslår att	
till yttre fonden avsätts	291 762
i ny räkning överföres	-896 208
	<hr/>
	-604 446

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

PE
CD
Je
CO

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 235 230	5 288 324
Övriga rörelseintäkter		<u>79 963</u>	<u>23 002</u>
		5 315 193	5 311 326
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 910 563	-1 860 015
Fastighetsförsäkring		-55 646	-49 936
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-127 532	-166 709
Fastighetsadministration	3	-487 576	-320 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 123 330</u>	<u>-1 123 330</u>
		-3 704 647	-3 520 687
Rörelseresultat		1 610 546	1 790 639
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 232	0
Räntekostnader		<u>-1 276 230</u>	<u>-832 906</u>
		-1 273 998	-832 906
Resultat efter finansiella poster		336 548	957 733
Resultat före skatt		336 548	957 733
Skatt pga ändrad taxering		<u>2 004</u>	<u>-21 842</u>
Årets resultat		338 552	935 891

Re
CO
JL
CO

BALANSRÄKNING

		2011-08-31	2010-08-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	110 881 606	110 216 787
Inventarier	5	209 265	241 281
Installationer	6	18 931	23 469
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		0	1 455 167
		<u>111 109 802</u>	<u>111 936 704</u>
Summa anläggningstillgångar		111 109 802	111 936 704
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		3 595	9 117
Aktuell skattefordran		0	726 049
Övriga fordringar		9 151	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	82 834	74 246
		<u>95 580</u>	<u>809 412</u>
Kassa och bank		4 218 819	1 549 510
Summa omsättningstillgångar		4 314 399	2 358 922
SUMMA TILLGÅNGAR		115 424 201	114 295 626

Pe
CP
JL
CO

BALANSRÄKNING		2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		68 952 493	67 172 493
Yttre underhållsfond		1 444 218	1 152 456
		<u>70 396 711</u>	<u>68 324 949</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-942 998	-1 587 128
Årets resultat		338 552	935 891
		<u>-604 446</u>	<u>-651 237</u>
Summa eget kapital		<u>69 792 265</u>	<u>67 673 712</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		44 438 000	45 826 750
Summa långfristiga skulder		<u>44 438 000</u>	<u>45 826 750</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder	9	231 000	115 500
Leverantörsskulder		120 089	71 045
Aktuell skatteskuld		53 006	0
Övriga skulder		5 261	5 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	784 580	603 357
Summa kortfristiga skulder		<u>1 193 936</u>	<u>795 163</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 424 201	114 295 625
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		46 000 000	46 000 000
		<u>46 000 000</u>	<u>46 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Inga
Pe
CP
JK
Cler

KASSAFLÖDESANALYS	2010-09-01	2009-09-01
	2011-08-31	2010-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 610 546	1 790 639
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 123 330	1 123 330
Erhållen ränta mm	2 232	0
Erlagd ränta	-1 276 230	-832 906
Betald inkomstskatt	0	-21 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 459 878	2 059 221
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 522	-1 043
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	763 320	-497 735
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	49 044	45 947
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	181 223	-39 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 458 987	1 566 755
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-296 427	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-1 455 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-296 427	-1 455 166
Finansieringsverksamheten		
Inbet insatser och upplåtelseavgifter	1 780 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	115 500
Amortering långfristiga lån	-1 273 250	-173 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	506 750	-57 750
Förändring av likvida medel	2 669 310	53 839
Likvida medel vid årets början	1 549 509	1 495 670
Likvida medel vid årets slut	4 218 819	1 549 509

PC
CO
JC
CE

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Styrelsearvoden om 108 364 kr har utbetalats under året.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2010/2011	2009/2010
	Årsavgifter	3 230 581	3 204 197
	Hyresintäkter bostäder	1 927 094	1 972 944
	Hyresintäkter lokaler	43 690	36 587
	Övrigt	33 865	74 596
		<u>5 235 230</u>	<u>5 288 324</u>
Not 2	Driftskostnader	2010/2011	2009/2010
	Fastighetsskötsel och städ	188 719	230 575
	Fastighetsel	182 745	180 838
	Fjärrvärme	851 025	838 810
	Vatten	156 709	191 817
	Sophämtning	102 830	108 102
	Kabel-TV	16 078	11 428
	Reparationer bostäder	38 540	136 609
	Reparationer gemensamt	163 574	117 761
	Reparationer installationer	80 870	25 078
	Övriga fastighetskostnader inkl självrisk 84800	129 473	18 997
		<u>1 910 563</u>	<u>1 860 015</u>

Re
CP
JL
CO

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsadministration	2010/2011	2009/2010
	Ekonomisk förvaltning	121 830	116 950
	Revisionsarvode	18 984	11 578
	Konsultarvoden	0	25 607
	Styrelsearvoden, inkl soc avgifter	142 408	125 481
	Lämnade skadestånd	150 000	0
	Övriga kostnader	54 354	41 081
		<u>487 576</u>	<u>320 697</u>

Not 4	Byggnader och mark	2011-08-31	2010-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	115 504 652	115 504 652
	Stambyte	1 751 595	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>117 256 247</u>	<u>115 504 652</u>
	Ingående avskrivningar	-5 287 865	-4 201 089
	Årets avskrivningar	-1 086 776	-1 086 776
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 374 641</u>	<u>-5 287 865</u>
	Utgående redovisat värde	110 881 606	110 216 787
	Redovisat värde byggnader	91 514 888	92 490 656
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	12 539 692	10 899 105
	Redovisat värde mark	<u>6 827 026</u>	<u>6 827 026</u>
		110 881 606	110 216 787

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år

Taxeringsvärde

Byggnad	60 254 000	60 254 000
Mark	37 000 000	37 000 000

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2011-08-31	2010-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	320 151	320 151
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>320 151</u>	<u>320 151</u>
	Ingående avskrivningar	-78 870	-46 854
	Årets avskrivningar	-32 016	-32 016
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-110 886</u>	<u>-78 870</u>
	Utgående redovisat värde	209 265	241 281

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

PC
CD
JK
EOR

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2011-08-31	2010-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	45 375	45 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 375	45 375
	Ingående avskrivningar	-21 906	-17 368
	Årets avskrivningar	-4 538	-4 538
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 444	-21 906
	Utgående redovisat värde	18 931	23 469

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-08-31	2010-08-31
	Arvode ekonomiskförvaltning	39 202	38 434
	Försäkring	27 999	27 183
	Övriga kostnader	15 633	8 629
		82 834	74 246

Not 8 Eget kapital

	Inbet insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 116 475	3 056 018	1 152 456	-1 587 128	935 891
Under året inbet insatser	970 021				
Under året inbet upplåtelseavgifter		809 979			
Disposition av fg års resultat			291 762	644 130	-935 891
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Årets vinst					338 552
Belopp vid årets utgång	65 086 496	3 865 997	1 444 218	-942 998	338 552

Not 9	Långfristiga skulder	2011-08-31	2010-08-31
	Amortering inom 1 år	231 000	115 500
	Amortering inom 2 till 5 år	1 553 750	462 000
	Amortering efter 5 år	42 884 250	45 364 750
		44 669 000	45 942 250

Kreditgivare	Räntesats	Lånebelopp
Nordea rörligt	3,40 %	21 769 000
Nordea rörligt	3,40 %	22 900 000


Amortering inom ett år på 231 000 kr redovisas under posten kortfristiga skulder


pe
CO
JE
CB

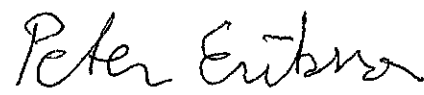
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-08-31	2010-08-31
	Räntekostnader	220 833	106 050
	Avgifter/hyror	417 007	396 195
	Fjärrvärme	26 899	27 000
	Fastighetsel	12 212	12 819
	Solna Norrorts Bygg AB (självrisk)	42 400	0
	HSB Stockholm	53 500	0
	Övriga kostnader	11 729	61 293
		<hr/> 784 580	<hr/> 603 357

Solna 2011-12-01.

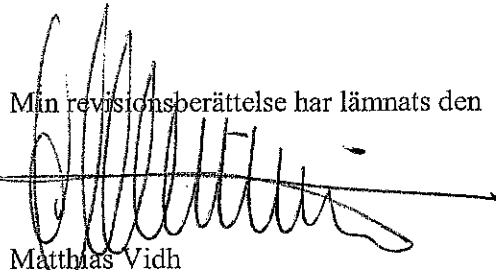

Christina Vetter


Christian Petersen


Peter Eriksson


Johan Ericson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 december 2011.


Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR SRS



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitkålen 1

Org.nr 769611-8335

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vitkålen 1 för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31. 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 revisionssed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Sollentuna den 15 december 2011

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR

