

Brf Fyrhöjden
Org nr 769621-9521

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- tilläggsupplysningar	11
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Stockholm den 31 maj 2012

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF FYRHÖJDEN

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2012 haft följande sammansättning.

Ordinarie:

Susanna Andersen Ordförande
Andreas Linde Ledamot
Pär Berglin Ledamot

Suppleanter:

-

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011 haft följande sammansättning.

Ordinarie:

Susanna Andersen Ordförande
Stefan Ottosson Vice ordförande
Linnéa Pontvik Sekreterare
Karin Brunskog Ledamot

Suppleanter:

Pär Berglin
Andreas Linde

Revisor:

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor

Valberedning

Sammanställande:

Benny Vesterby
Göran Popping
Helene Derkert

AVTAL / LEVERANTÖR - Förvaltnings AB Teoge

Teknisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Städning

Markskötsel

AVTAL / LEVERANTÖRER - Projekt och arbete lett av styrelse i brf Fyrhöjden

Ingen inbördes ordning.

Anticimex: Skadedjursbekämpning

Byggfirma: (tvättstuga/ miljöstuga/ fasadrenovering/ fönstergaller/ fläktinstallation i källare/ målare/ elektriker) DN Bygg och inredning

Byggfirma: (Renovering av föreningens första hyreslägenhet) Bygg Börje Bergkvist

Bredband: Bredbandsbolaget

Klottersanering: Klotterkonsulten

Kabel-TV: Canal Digital

Lås & Larm: (Aptus m.m.) PM Larm

Mobiltelefon, Internet & hemsida: (till styrelselokal) Tele2, HTC, Box Hosting och Gmail

Målning: (Smide/ garagedörrar/ lekplatser/ piskställ/ cykelställ/ styrelselokal) Pigmenta

Golvläggning: (Styrelselokal) Ronny Golvläggare

Sophämtning: (Miljösortering) Hans Andersson Recycling (tidigare Hellstens)

Sophämtning: (Hushållssopor) Liselott Löf

Säkerhetsdörrar: (Daloc) Säkerhetsmontage (tidigare Secor)

Kreditkontroll: Syna

Parkering & Bevakning: Bevakningsassistans

Vatten: Stockholm Vatten

El & Fjärrvärme: Fortum

Miljöförvaltningen: Radonmätning

Sotning & Ventilation: Peter Sotare

Försäkringsbolag: (Fastighet och bostadsrättsförsäkring) Folksam

Persienner: (I styrelselokal och föreningens lgh. inför försäljning) Byréus inredningar och solskydd

Uppsagda avtal av styrelse:

Sophämtning: (Container i grovsopstuga) Sita
Sophämtning: Tåvab
Parkering & Bevakning: Q- Park

Advokatbyrå:

Advokatfirman Glimstedt / Lorenius & Partners

Bank och kreditupplysning:

Nordea
Handelsbanken
Blue Step
Syna

Bostadsrättsorganisation:

Bostadsrätterna Sverige (tidigare SBC)

Försäkringsbolag:

Folksam

Myndigheter:

Miljöverket
Socialtjänsten
Bolagsverket
Stadsbyggnadskontoret
Exploateringskontoret
Fastighetsbesiktning
Stockholm Vatten
Skarpnäcks stadsdelsförvaltning
Polis & Räddningstjänst
Posten

Ombildningskonsult:

Ombildningskonsulten

X

Övriga inköp:

Fredells Byggvaruhus: Lekstuga
IKEA: Inredning
Granit: Kontorsmaterial m.m.
Graphic Profile: Skyltar
Byggfabriken: Originaldetaljer
Flinks Järn: Byggmaterial
Claes Olsson: Kontorsmateriel m.m.
ICA/Konsum/konditori etc.
Taxi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhåll.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-08-28.
Föreningen köpte tomträtterna Stockholm Heligholm 1, Stockholm Hoborg 2 samt Stockholm Rönnskär 1 den 17 mars 2011.
Besiktning av brf Fyrhöjdens fastigheter och tomt.
Bygge av komplett tvättstuga.
Grävning i gata och gångväg inför framdragning av el till tvättstuga.
Asfaltering av gångbana i anslutning till tvättstuga samt parkeringsplats utanför pizzalokal.
Framdragning av förstärkt el till tvättstuga.
Renovering och ombyggnation av grovsoprum till miljöstuga med komplett sortering.
Uppskyltning av befintliga kärl för hushållssopor.
Installation av Aptus-låssystem i tvättstuga och miljöstuga.
Förmånligt erbjudande av Daloc säkerhetsdörrar.
Installation av bredband från Bredbandsbolaget.
Reparation av trasiga smidesräcken, fönstergaller m.m.
Målning av garageportar, smidesräcken, lekutrustning.
Omgjutning av källartrappor utomhus.
Installerat fläkt i källarkontor för utsug av fukt.
Rivit mögel- och fuktskadat träverk i källarkontor samt monterat Troax-galler.
Filmning av rörsystem vid uppstått behov.
Genomspolning av fastighetsstammar vid uppstått behov.
Översyn av kulvertar.
Översyn av behovet av skadedjursbekämpning.
Säkerhetsgenomgång av fastigheter och utemiljö.
Upprustning av föreningens samtliga grönområden.
Upprustning och viss byggnation av föreningens parkplatser, lekplatser och grillplats.
Renoverat fasad o. monterat belysning med rörelsedetektorer på FSV 128-132 och miljöstuga.
Klottersanerat samt tecknat klotteravtal.
Återvunnit och renoverat obrukade tidigare piskställningar till cykelställningar.
Möjliggjort förvaring av cyklar och barnvagnar i husens befintliga förvaringsutrymmen.
Kontroll och sotning av ventilation, samt installation av don. (Godkänd OVK våren 2012!)
Kontroll av samtliga eldstäder.
Kontroll av brandskydd.
Kontroll av radonvärden. (Mätresultat presenteras hösten 2012)
Rensat samtliga dagvattenbrunnar.

Genomgång och planering för att återuppta utbyte av gamla badrumsfönster.
Genomgång, tömning och städning i källargångar, källarutrymmen samt tomma lokaler.
Genomgång av de kontraktsinnehavare som hyr föreningens lokaler.
Uppsägning av de kontraktsinnehavare som brukat olovligt boende i lokaler.
Nyuthyrning av flertalet av föreningens lokaler.
Hyreshöjning av p-platser och garage.
Uppsägning av p-platser och garage som brukas av icke boende i brf Fyrhöjden.
Upprättat fungerande kösystem till p-platser och garage.
Skapat p-tillstånd till föreningens uthyrda företagslokaler med behov av parkering.
Översyn och montering av förbudsskyltar för att förhindra olovlig parkering.
Tecknat kontrakt med p-bolag, innefattar även störningsjour.
Renoverat befintliga porttavlor, samt monterat nya anslagstavlor i portar.
Utplacering av julgranar med belysning till jul.
Upprättat kontaktat med stadsbyggnadskontoret.
Installerat ett styrelsekontor i lokal på FSV 100.
Återbetalat överskottet av brf Fyrhöjdens tagna fastighetslån.
Genomgång av föreningens ekonomi (intäkter, fakturor, låneräntor, skatt) samt försäkringar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten.

Renovering av föreningens första inkomna hyreslägenhet. Försäljning sker sommar/höst 2012.
Ev. renovering av samtliga portar och källardörrar i trä, ev. utbyte till nya identiska portar.
Översyn och reparation av socklar på fasader.
Återuppta arbetet med fasad och klotterskydd på fasad mot t-bana FSV 128-132.
Rensa samtliga takrännor.
Genomgång och ev. hel el. delvis utbyte av föreningens lås, nycklar och portkod-dosor/koder.
Genomgång av föreningens el och värmeförbrukning, se över möjliga sparåtgärder.
Genomgång ytterligare en gång av föreningens brandskyddande åtgärder, som innefattar portar, källargångar, skyddsrum, rökluckor, vindsluckor m.m.
Återuppta granskning av befintliga lokalkontrakt ang, hyresperiod, hyresnivå, bruk m.m.
Återuppta granskning av befintliga hyreskontrakt och hyresnivåer av P-platser och garage.
Återuppta granskning av otillåtna andrahandsuthyrningar.
Genomgång av föreningens ekonomi (intäkter, fakturor, låneräntor, skatt) samt försäkringar.
Amortera brf Fyrhöjdens fastighetslån.
Inkomstplanera.



Förslag till vinstdisposition

Avsättning till fond för inre underhåll	-3 100 000
Årets förlust	-3 999 372
	<hr/>
kronor	<u>-7 099 372</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	178 459
Balanserat resultat per 2011-12-31 efter dessa dispositioner	-7 277 831
	<hr/>
kronor	<u>-7 099 372</u>

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten 7 277 831 kr överförs i ny räkning



Resultaträkning	Not	2011
Nettoomsättning		
Årsavgifter		7 602 168
Övriga intäkter		2 489
		<hr/>
Summa nettoomsättning		7 604 657
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Driftskostnader	1	-5 574 968
Administrationsomkostnader	2	-444 373
Övriga kostnader		-4 638
		<hr/>
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 023 979
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-2 169 967
Resultat före finansiella poster		-589 289
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter		28 799
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-3 438 562
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-320
		<hr/>
Summa resultat från finansiella poster		-3 410 083
Resultat efter finansiella poster		-3 999 372
Årets resultat		-3 999 372

✕

Balansräkning	Not	2011-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	3	270 781 860
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andelar i koncernföretag	4	50 000
Summa anläggningstillgångar		270 831 860
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Avgifts- och hyresfordringar		46 130
Övriga kortfristiga fordringar		7 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	208 667
		262 379
<u>Kassa och bank</u>		2 294 628
Summa omsättningstillgångar		2 557 007
Summa tillgångar		273 388 867

✓

Balansräkning	Not	2011-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	6	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatskapital		171 640 000
Upplåtelseavgifter		65 460
		<hr/>
		171 705 460
		<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Avsättning enl.ek.plan till fond för inre underhåll		-3 100 000
Årets förlust		-3 999 372
		<hr/>
		-7 099 372
		<hr/>
Summa eget kapital		164 606 088
		<hr/>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7	104 580 000
		<hr/>
Summa långfristiga skulder		104 580 000
		<hr/>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		839 374
Övriga kortfristiga skulder		1 857 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 506 181
		<hr/>
Summa kortfristiga skulder		4 202 779
		<hr/>
Summa eget kapital och skulder		273 388 867
		<hr/>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar		167 305 240
Ansvarsförbindelser		Inga

Inga


Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Fodringar har upptagits till de belopp varmed beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskad med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod 100 år (1%/år)

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättningen till fonden göras enligt planen.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

X

Noter

Not 1 Driftkostnader

	<u>2011-12-31</u>
Förvaltningsarvode	564 352
Fastighetsskötsel	244 632
Snöskottning	24 855
Sotning	402 072
Invändigt bostäder/ lokaler	390 001
Ivändigt almänna utrymmen	25 163
Invändigt reparationer och instalationer	461 754
Utvändigt huskropp löpande	139 261
Markytor löpande	275 120
Elektricitet	85 448
Uppvärmning	1 388 949
Vatten och avlopp	207 229
Sophämtning	320 479
Tomträttsavgäld	551 100
Kabel TV service avgift	92 554
Fastighetsskatt	230 218
Diverse övriga kostnader	171 780
	<hr/>
Summa	<u>5 574 967</u>

Not 2 Administrationskostnader

	<u>2011</u>
Mobiltelefoni/porto	14 520
Företagsförsäkring	81 222
Möteskostnad stämma	8 572
Advokatkostnader	79 200
Revisionskostnader	20 000
Övriga externa kostnader	17 592
Löner styrelse	170 810
Övriga personalkostnader	52 456
	<hr/>
Totalt	444 372

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-
Inköp av tomträtter	267 615 700
Aktiverade kostnader	5 336 127
	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 951 827
Årets avskrivningar	-2 169 967
	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 169 967
	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0
	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>270 781 860</u>
Taxeringsvärde	
Taxeringsvärde byggnad	121 052 000
Taxeringsvärde mark	57 407 000
	<hr/>
	178 459 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:	
Bostäder	117 000 000
Lokaler	4 052 000

X

Not 4 Andelar i koncernföretag

	<u>2011</u>
-Inköp	186 744 000
-Återbetalning av köpeskilling för aktier	-186 694 000
	<hr/>
Redovisat värde vid årets slut	50 000
	<hr/>

Specifikation av föreningens innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapital avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totala antal aktier.

En koncernredovisning har ej upprättats då koncernen är en mindre koncern (7 kap. 3§ ÅRL)

Dotterföretag/ Org nr/ Säte	i %	Redovisat värde	Årets resultat	Eget kapital
Fyrhöjdens Fastighets AB Org nr 556840-4510, Stockholm	100%	50 000	-9 881	40 119

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	208 667
	<hr/>
Summa	208 667

X

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-03	171 640 000	65 460	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			-	-	-
Reservering till yttre fond, frivillig			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-	-
Avsättning till fond för de inre underhåll	-	-	-	-3 100 000	-
Årets resultat					-3 999 372
Eget kapital 2011-12-31	171 640 000	65 460	0	-3 100 000	-3 999 372

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nordea	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Nordea Hypotek 3978 85 75145	3,35	2021-05-01	-	25 000 000
Nordea Hypotek 3978 85 75153	4,25	2021-05-01		25 000 000
Nordea Hypotek 3978 85 75161	4,82	2021-05-01		25 000 000
Nordea Hypotek 3978 85 75188	3,611	2016-05-01	16 500 000	29 580 000
Totalt			16 500 000	104 580 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntor	699 306
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	712 145
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	20 000
Övriga upplupna kostnader	74 730
	<hr/>
Summa	<u>1 506 181</u>

Stockholm den 17/6-2012



Susanna Andersen

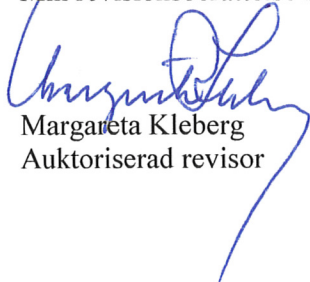


Pär Berglin



Andreas Linde

Min revisionsberättelse har avgivits 2012-06-18



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Fyrhöjden

769621-9521

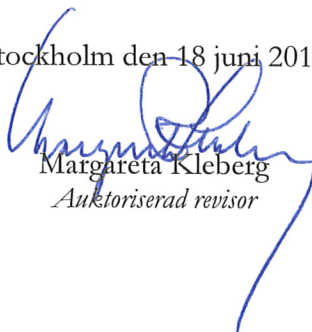
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fyrhöjden för räkenskapsåret 2010.08.28 - 2011.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 till mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 mot 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 juni 2012



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B