

Årsredovisning för

Brf System 6

769619-2900

Räkenskapsåret
2010-07-01 - 2011-06-30

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	13

Sida

1
4
5
6
7
8
9
13

JS.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf System 6 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har utgjorts av

Mirja Sjögren	ordförande, omvaldes 2010-11-18
Pia Carlsson	sekreterare, omvaldes 2010-11-18
Ola Larsson	kassör, omvaldes 2010-11-18
Daniel Abramowicz	ledamot, omvaldes 2010-11-18
Anton Reicher	ledamot, tillträdde 2010-11-18
Daniel Jonsson	suppleant, omvaldes 2010-11-18
Michael Malmbom	suppleant, tillträdde 2011-11-18 (tillträdde som ledamot 2011-04-14) *

Ur styrelsen avgick

Daniel Abramowicz	ledamot, avgick 2011-04-14
Annika Rudert	ledamot, avgick 2010-11-18
Anton Reicher	suppleant, avgick 2010-11-18
Michael Malmbom	suppleant, avgick 2011-04-14 *

Valberedning

Gerd Sjöberg	omvaldes 2010-11-18
Gebrehiwet Desta	tillträdde 2010-11-18

Förra förvaltningsåret hölls föreningsstämma den 18:e november 2010 där representanter för 20 lägenheter var närvarande. Årets föreningsstämma är planerad till den 10:e november 2011.

Styrelsen har haft 16 stycken protokollförda sammanträden utöver föreningsstämman.

Föreningsstämman valde att i år engagera en extern revisor, BoRevision, enligt styrelsens förslag.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten System 6 sedan förvärvet genomfördes den 25:e februari 2010. Säljare var Stockholms Sjukhem.

Föreningen upplåter 52 st bostadslägenheter med bostadsrätt, 11 st hyreslägenheter och 2 lokaler.

Enligt köpeavtal från 2011-02-25 processar förre fastighetsägaren, Stockholms Sjukhem, mot en tidigare hyresgäst. Under året har även föreningen blivit involverad i ärendet där vi anlitar ett juridiskt ombud.

Föreningen har under året sålt 8 st lägenheter och äger ytterligare 4 st lägenheter som ska säljas för att finansiera stambytet och övriga planerade insatser i enlighet med den tekniska besikningen som genomfördes inför köpet av fastigheten.

Fastigheten

Från och med mitten av februari 2011 fram till och med augusti 2011 genomfördes ett traditionellt stambyte samt totalrenovering av el. Projektledare för detta var Projektledarhuset och stambytet genomfördes av Tepac Rörservice.

Under året upptäcktes en större vattenskada i en stam. Ärendet är anmält till föreningens försäkringsbolag men är ännu inte avslutat.

I mitten av oktober 2010 och i slutet av maj 2011 har städdagar arrangerats med inhyrd container där medlemmar och hyresgäster haft möjlighet att slänga sina grovsopor. Under städdagarna har staket satts upp, vinds- och källarutrymmen har städats och grönområden har skötts om.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa. JS.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att inte förändra årsavgiften för kommande förvaltningsår.

Framtida utveckling

Föreningen står inför en renovering av balkongerna på gaveln då dessa är fuktangripna. Projektledarhuset har anlåtats som projektledare och upphandling av entreprenör pågår.

Nästa förvaltningsår står vi även inför renovering av hiss och värmesystem.

Avtal är skrivet med Tele2 för att dra in fiber i huset under höst 2011/vår 2012.

Ekonomi

Nyckeltal

	2010/2011	2009/2010
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	660	644
Lån / kvm bostadsrättsyta	17 968	22 628
Elkostnad / kvm total yta	24	25
Värmekostnad / kvm total yta	76	65
Vattenkostnad / kvm total yta	14	15

Nyckeltalet för avgift 2009/2010 är missvisande. Avgiften är oförändrad mellan åren.

Fastighetens taxeringsvärde 2010

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	23 000 000	915 000	23 915 000
Mark	33 000 000	1 404 000	34 404 000
Summa	56 000 000	2 319 000	58 319 000

JS.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	37 246
Årets resultat	-9 321 530
Totalt	-9 284 284

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad för stambyte	-8 524 553
Balanseras i ny räkning	-759 731
Summa	-9 284 284

I enlighet med ekonomisk plan har 13 000 000 kr reserverats i underhållsfond/yttre fond för planerat underhåll den närmaste 3-årsperioden.
Avsättning till yttre fond enligt §13 i föreningens stadgar sker därför första gången det fjärde verksamhetsåret, 2012/2013.

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

JS.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-07-01- 2011-06-30	2009-07-01- 2010-06-30
Nettoomsättning	1	2 310 872	851 284
Rörelsens intäkter		2 310 872	851 284
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-120 179	-51 591
Reparationer och underhåll		-8 758 821	-50 463
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-432 261	-135 082
Övriga förvaltningskostnader		-469 823	-78 463
Fastighetsskatt		-102 408	-35 067
Rörelsens kostnader		-9 883 492	-350 666
Resultat före av- och nedskrivningar		-7 572 620	500 618
Avskrivningar		-256 483	-
Avskrivningar anläggningstillgångar		-7 829 103	500 618
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	67 248	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 559 676	-463 372
Resultat efter finansiella poster		-9 321 531	37 246
Resultat före skatt		-9 321 531	37 246
Årets resultat		-9 321 531	37 246

JS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		106 149 846	35 343 910
Summa materiella anläggningstillgångar		106 149 846	35 343 910
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		100 000	69 857 770
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	69 857 770
Summa anläggningstillgångar		106 249 846	105 201 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 611	128 764
Summa kortfristiga fordringar		97 611	128 764
Kassa och bank		10 312 992	9 260 383
Summa omsättningstillgångar		10 410 603	9 389 147
SUMMA TILLGÅNGAR		116 660 449	114 590 827

J.S.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		67 905 087	54 181 455
Fond för yttre underhåll		13 000 000	13 000 000
Summa bundet eget kapital		80 905 087	67 181 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		37 246	-
Årets resultat		-9 321 531	37 246
Summa fritt eget kapital		-9 284 285	37 246
Summa eget kapital		71 620 802	67 218 701
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		43 250 000	44 000 000
Övriga långfristiga skulder		-	2 975 000
Summa långfristiga skulder		43 250 000	46 975 000
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		1 434 034	85 857
Skatteskulder		52 608	-
Förutbetalda hyror och avgifter		133 462	185 842
Kortf. skuld till koncernftg		100 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69 543	25 427
Summa kortfristiga skulder		1 789 647	397 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 660 449	114 590 827

Ställda säkerheter

	2011-06-30	2010-06-30
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

JS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-07-01- 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01- 2010-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-9 321 531	37 246
Avskrivningar	256 483	-
	<u>-9 065 048</u>	<u>37 246</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 065 048	37 246
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	31 154	-128 765
Ökning / minskning av kortfr skulder	1 392 520	397 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 641 374	305 607
 Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-1 304 649	-35 343 910
Investeringar/försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-69 857 770
	<u>-8 946 023</u>	<u>-104 896 073</u>
 Finansieringsverksamheten		
Upptagande av nytt lån		44 000 000
Amortering av lån	-750 000	
Övr långfristig skuld	-2 975 000	2 975 000
Inbetalda insatser	9 341 826	52 238 374
Inbetalda upplåtelseavgifter	4 381 806	1 943 081
Yttre reparationsfond	-	13 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 998 632	114 156 455
 Årets kassaflöde	1 052 609	9 260 382
 Likvida medel vid årets början	9 260 382	-
 Likvida medel vid årets slut	10 312 991	9 260 382

ds

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i Fastighetsförvaltnings AB Nretsys 6 i Stockholm för 69 857 770 kronor. Aktiebolaget sålde fastigheten den 25 februari 2010 för bokfört värde 20 240 030 kronor till Bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet av aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 69 857 770 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fastighetsförvaltnings AB Nretsys 6 i Stockholm är under likvidation.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas endast kapitalintäkter som kommer från verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0 kr.

JS.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2010-07-01- 2011-06-30	2009-07-01- 2010-06-30
Hysesintäkter bostäder	483 770	316 485
Hysesintäkter lokaler	211 802	69 640
Årsavgifter bostäder	1 589 036	465 159
Övriga intäkter	26 264	-
	2 310 872	851 284

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2011-06-30	2010-06-30
Inköp material	12 708	17 358
Snöröjning/sandning	41 167	-
Städning/hyrmattor	56 087	22 158
Besiktningkostnader	6 063	3 100
Övriga köpta tjänster	3 736	8 975
Interna administrativa kostnader	418	-
	120 179	51 591

Reparation och underhåll

	2011-06-30	2010-06-30
Reparationer tvättutrustning	19 129	-
Reparationer övr gemensamma utrymmen	1 150	-
Reparationer VA/sanitet	28 022	21 953
Reparationer värme	15 340	-
Reparationer ventilation	-	3 252
Reparationer el	8 411	2 888
Reparationer hissar	26 077	10 693
Reparationer Tv/porttelefon	7 975	3 388
Övriga reparationer	25 262	6 604
Underhåll VA/sanitet	99 321	-
Underhåll hissar	3 582	1 685
Underhåll övrigt	8 524 552	-
	8 758 821	50 463

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2011-06-30	2010-06-30
Fastighetsel	72 871	27 006
Uppvärmning	235 706	70 549
Vatten och avlopp	42 071	16 587
Sophämtning	43 497	11 022
Grovsopor	5 562	6 675
Kabel-TV/bredband	26 556	1 204
Övriga driftkostnader	5 998	2 039
	432 261	135 082

JS.

Övriga förvaltningskostnader

	2011-06-30	2010-06-30
Förvaltning, fast avtal	143 558	50 271
Förvaltning, tillkommande arbete	3 735	1 641
Fastighetsförsäkring	53 172	18 375
Revisionskostnad	20 000	-
Övriga förvaltningskostnader	3 694	3 956
Konsult och mäklararvode	227 500	-
Bankkostnader	3 960	3 320
Medlemsavgifter	4 971	-
Övriga externa kostnader	9 233	900
	469 823	78 463

Fastighetsskatt

	2011-06-30	2010-06-30
Fastighetsskatt	102 408	35 067
	102 408	35 067

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-07-01- 2011-06-30	2009-07-01- 2010-06-30
Ränteintäkter bank	67 248	-
	67 248	-

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-07-01- 2011-06-30	2009-07-01- 2010-06-30
Räntekostnader fastighetslån	1 494 766	463 372
Räntekostnader kortfristiga skulder	64 910	-
	1 559 676	463 372

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	51 296 594	256 483	0,50	-256 483	51 040 111
Mark	55 109 735				55 109 735
	106 406 329	256 483		-256 483	106 149 846

J.S.

Not 6 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-06-30	2010-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	35 743	35 301
Kabel-TV kv 3		9 708
Servicavtal hissa 6 m	2 251	1 330
Förvaltning kv 3	36 154	32 625
Upplupen inkomstränta	23 463	
Fastighetsskatt juli-dec 2010		49 800
	97 611	128 764

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2010-07-01	52 238 374	1 943 081	13 000 000	-	37 246
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	9 341 826	4 381 806			
Disposition enl årsstämmobeslut				37 246	-37 246
Årets resultat					-9 321 531
Vid årets slut	61 580 200	6 324 887	13 000 000	37 246	-9 321 531

Not 8 Långfristiga skulder

	2011-06-30	Förändring	2010-06-30
Fastighetslån	-17 250 000	750 000	-18 000 000
Fastighetslån	-13 000 000	-	-13 000 000
Fastighetslån	-13 000 000	-	-13 000 000
Skuld till säljare	-	-2 975 000	-2 975 000
	-43 250 000	-2 225 000	-46 975 000

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
	-17 250 000	3,03%	2012-02-28
	-13 000 000	3,46%	2013-02-28
	-13 000 000	4,42%	2015-02-28
	-43 250 000		

Redovisad räntesats gäller per 2011-06-30.

Amortering kommande år

Amortering

Samtliga lån är amorteringsfria under hela löptiden

ds.

Not 9 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

	2011-06-30	2010-06-30
Skatteskulder	52 608	0
Inbetald prel.skatt	0	0
	52 608	0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-06-30	2010-06-30
Upplupna räntekostnader	8 639	7 398
Fjärrvärme	15 946	8 386
Elektricitet	4 397	6 889
Vatten och avlopp		2 754
Avräkning för pant/överlåtelseavgifter	19 356	
Utlägg	1 205	
Revisionsarvode	20 000	
	69 543	25 427

Övriga kortfristiga skulder

	2011-06-30	2010-06-30
Leverantörsskulder enligt reskontra	1 434 034	85 857
Förutbetalda hyror/avgifter enligt reskontra	133 462	185 842
Kortfristig skuld till Fastighetsbolaget Nretsys 6	100 000	100 000
	1 667 496	371 699

JS.

Underskrifter

Ort och datum *Stockholm 27.10.2011*

Mirja Sjögren
.....
Mirja Sjögren
Styrelseordförande

Pia Carlsson
.....
Pia Carlsson
Ledamot

Ola Larsson
.....
Ola Larsson
Ledamot

Anton Reicher
.....
Anton Reicher
Ledamot

Michael Malmbom
.....
Michael Malmbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *3/11 2011*

Lena Strömbäck
.....
Lena Strömbäck
Bo Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf System 6

Organisationsnummer 769619-2900

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf System 6 för räkenskapsår 2010-07-01 - 2011-06-30.

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 revisionsd 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 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 redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 2011-11-03

Lena Strömbäck
BoRevision AB