

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Dubbelbössan



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: c/o Deloitte AB, Id 31801, Box 415, 831 00 ÖSTERSUND
Telefon: 075-246 46 37, 075-246 46 50

Mail: info@dubbelbossan.se

www.dubbelbossan.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-03-16 fastigheterna Dubbelbössan 6, Dubbelbössan 7 samt Studsaren 12 i Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adresserna Artemisgatan 14-20, Skogvaktargatan 2-4A samt Dianavägen 11-11A. Fastigheterna byggdes 1947, 1950, 1951 och har värdeår 1950, 1961. Föreningen äger marken för fastigheterna.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 329 kvm, varav 3 151 kvm utgör lägenhetsyta och 1 178 kvm lokalyta. I föreningen finns 3 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

13 st 1 rum och kök
17 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 44 (38) upplåtna med bostadsrätt och 11 (17) är hyresrätter. Utöver dessa finns 22 (22) lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Restaurang Hjorten, avtal till 2013-09-30.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



Genomförd åtgärd	År
Takreivering	1989
Stambyte	2003
Fönsterbyte	2003
Byte av samtliga elinstallationer	2003
Ny belysning i allmänna utrymmen	2007
Ny tvättstuga	2011
Nytt låssystem för portar etc	2011

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 10 Mkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. / alt i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Målning trapphus	2012	1 000
Fjärrvärmecentral	2013	1 000
Fasadreivering	2017	5 000

W

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Flodafors Fastighetsförvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-10-06.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna (tidigare SBC).

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 70 (61) medlemmar. Under året har 10 (2) överlåtelser skett och 7 (39) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 11 (18) hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sven-Olof Gustavsson	ledamot/ Ordf
Gunnar Sandberg	ledamot/ vice ordf
Christopher Ståhlberg	ledamot/ Sekr.
Jane Ahlmkvist	ledamot
Lola Bodin	ledamot
Jan Dahlgren	ledamot
Klas Wilborg	ledamot
Tommy Finnman	suppleant
Thomas Nilsson	suppleant

Revisor

Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå

Valberedning

Andreas Vikström (sammanställande), Mats Kempe och Anette Andersson.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

M

Händelser under året

Under året har en ny tvättstuga samt föreningslokal byggts. Alla lås i portar och gemensamma utrymmen har bytts ut.

Under året har 7 av föreningens lägenheter sålts (tidigare hyresrätter) vilket inbringat 11,2 Mkr till föreningen.

Räntekostnaderna är den största utgiftsposten för föreningen och räntekostnaderna ökade med ca 320 tkr jämfört med föregående år. I december 2011 amorterade föreningen 10,2 Mkr av föreningens lån, vilket motsvarar en räntekostnadsbesparing på ca 400 tkr per år.

Kostnaderna för löpande underhåll steg med ca 200 tkr jämfört med föregående år. De löpande renoweringar som gjorts under året har varit bättring av puts på fasader, byte av trasiga stup- och hängrännor samt renowering av källartrappor.

Föreningen har under året återinfört entrémattor i trapporna och månadsvis tömning av grovsoprum.

Framtida utveckling

Under 2012 kommer avtal avseende fastighetsskötsel, trappstädning, trädgårds-skötsel samt snöröjning att omförhandlas.

Lägenheter och kommersiella lokaler i föreningens fastigheter kommer att under kommande år kopplas in på Stokab's fibernät.

Föreningen planerar att under 2012 genomföra målning av alla trapphus.

Styrelsen har beslutat att avvakta med fasadrenovering av föreningens fastigheter. Fasaderna kommer att löpande kontrolleras och lagas där det behövs.

Alla källarfönster är i behov av målning och styrelsen kommer att under 2012 ta in offert för att få dessa målade.

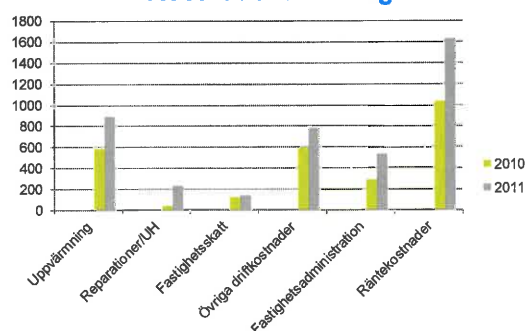
Styrelsen har begärt in offert från Fortum angående pris på installation av egen undercentral för fjärrvärme. I dag är föreningen inkopplad på AB Stockholmshems fjärrvärme och faktureras schablonmässigt för föreningens andel av förbrukningen. Genom att investera i en egen undercentral för fjärrvärme kan föreningen själva anpassa förbrukningen och på detta sätt spara pengar.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

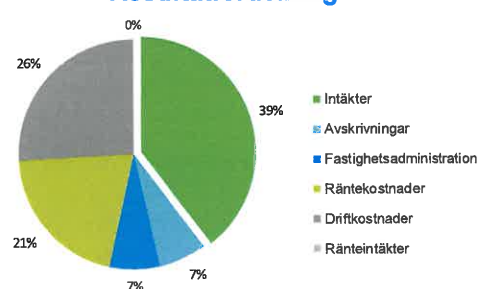
Föreningens resultat för år 2011 är -1 146 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på -128 Kkr. Förändringen mellan åren baseras på ändring i redovisningsprincipen för avskrivningsförfarandet avseende byggnaden där avskrivning sker enligt plan. Kostnader för värme har minskat som en följd av fjärrvärmeanläggningen som togs i bruk i mitten av 2010.

Kostnadsutveckling



I resultatet ingår avskrivningar med 53 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -1 093 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatfördelning



En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

u

I samband med budgetarbetet inför år 2012 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 6 % fr.o.m. 1 januari 2012.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 ökat och det har ett samband med att den högre räntenivån som belastat föreningen.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	557	573
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 762	10 833
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 263	22 448
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,12	4,57
Fastighetens belåningsgrad, % *	43,8	32,7

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	- 127 983
Årets förlust	- 1 146 218
	<hr/>
	- 1 274 201
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	- 1 274 201
	<hr/>
	- 1 274 201

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



Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

lu

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskotts-inbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

U

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	<u>3 133 603</u> 3 133 603	<u>2 549 170</u> 2 549 170
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 883 693	-1 236 966
Fastighetsförsäkring		-42 667	-31 243
Fastighetsavgift / skatt		-144 060	-120 783
Fastighetsadministration	3	-521 296	-225 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-53 393</u>	<u>-30 490</u>
		-2 645 109	-1 645 214
Rörelseresultat		488 494	903 956
Resultat från finansiella poster			
Räntebidrag		7 406	516
Räntekostnader		<u>-1 642 118</u>	<u>-1 032 395</u>
		-1 634 712	-1 031 879
Arets resultat		-1 146 218	-127 923

LM

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	94 032 453	93 638 670
Inventarier	5	16 186	0
Installationer	6	83 471	0
		<u>94 132 110</u>	<u>93 638 670</u>
Summa anläggningstillgångar		94 132 110	93 638 670
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		27 085	7 656
Övriga fordringar		10 994	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 908	36 160
		<u>75 987</u>	<u>43 816</u>
Kassa och bank		2 712 613	3 280 604
Summa omsättningstillgångar		2 788 600	3 324 420
SUMMA TILLGÅNGAR		96 920 710	96 963 090

M

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Eget kapital ekonomisk förening		66 726 878	55 526 973
		<u>66 726 878</u>	<u>55 526 973</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-127 923	0
Årets resultat		-1 146 218	-127 923
		<u>-1 274 141</u>	<u>-127 923</u>
Summa eget kapital		<u>65 452 737</u>	<u>55 399 050</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		30 684 097	41 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>30 684 097</u>	<u>41 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		38 296	0
Leverantörsskulder		41 852	51 956
Aktuell skatteskuld		144 060	0
Övriga skulder		0	28 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	559 668	483 807
Summa kortfristiga skulder		<u>783 876</u>	<u>564 040</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 920 710	96 963 090
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		41 000 000	41 000 000
		<u>41 000 000</u>	<u>41 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		488 494	903 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		53 393	30 490
Erhållen ränta mm		7 406	516
Erlagd ränta		<u>-1 642 118</u>	<u>-1 032 395</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 092 825	-97 433
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-19 429	-7 656
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-12 742	-36 160
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-10 104	51 956
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		<u>191 644</u>	<u>512 084</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-943 456	422 791
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-440 669	-93 669 160
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar		-18 692	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		<u>-87 472</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-546 833	-93 669 160
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		9 206 495	54 455 350
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 993 410	1 071 623
Upptagna långfristiga lån		0	41 000 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		38 296	0
Amortering långfristiga lån		<u>-10 315 903</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		922 298	96 526 973
Förändring av likvida medel		-567 991	3 280 604
Likvida medel vid årets början		<u>3 280 604</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut		2 712 613	3 280 604



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. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar (linjär avskrivning)	50 år
Inventarier och installationer (linjär avskrivning)	5 - 20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalts med 55 998 kr enligt beslut på föregående års föreningsstämma.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
	Årsavgifter, bostäder	1 722 626	924 084
	Hyresintäkter, bostäder	433 690	870 515
	Hyresintäkter, lokaler	937 753	724 067
	Hyresintäkter, p-platser	5 760	4 640
	Överlåtelse-/pansättningsavgifter	18 592	1 060
	Övriga intäkter och ersättningar	15 182	24 804
	<i>M</i>	<u>3 133 603</u>	<u>2 549 170</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsskötsel	415 195	355 395
	Städ	89 297	41 799
	Reparation och underhåll	206 897	45 052
	Fastighetsel	55 712	32 862
	Fjärrvärme	838 420	546 046
	Vatten	89 743	73 679
	Sophämtning	117 549	56 590
	Kabel-TV	19 974	10 855
	Hyra tvättstuga	15 418	59 785
	Övriga driftkostnader	35 488	14 903
		<u>1 883 693</u>	<u>1 236 966</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2011	2010
	Ekonomisk förvaltning	100 774	76 161
	Revisionarvode	28 728	10 000
	IT-kostnader	25 273	20 062
	Styrelsearvode inkl soc avg	73 593	102 318
	Försäljningskostnader	195 581	0
	Advokatkostnader	75 391	0
	Övriga administrationskostnader	21 956	17 191
		<u>521 296</u>	<u>225 732</u>
Not 4	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	93 669 160	0
	Inköp	440 669	93 669 160
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>94 109 829</u>	<u>93 669 160</u>
	Ingående avskrivningar	-30 490	0
	Årets avskrivningar	-46 886	-30 490
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-77 376</u>	<u>-30 490</u>
	Utgående redovisat värde	<u>94 032 453</u>	<u>93 638 670</u>
	Redovisat värde byggnader	45 207 435	45 248 405
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	434 753	0
	Redovisat värde mark	<u>48 390 265</u>	<u>48 390 265</u>
		<u>94 032 453</u>	<u>93 638 670</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	66 645 000 32 068 000	65 961 000 31 885 000
Not 5	Inventarier	2011-12-31	2010-12-31
	Inköp	18 692	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 692</u>	<u>0</u>
	Årets avskrivningar	-2 506	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 506</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	<u>16 186</u>	<u>0</u>

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Installationer	2011-12-31	2010-12-31
	Inköp	87 472	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 472	0
	Årets avskrivningar	-4 001	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 001	0
	Utgående redovisat värde	83 471	0

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Försäkringspremie	7 221	6 442
	Ekonomisk förvaltning	20 729	20 078
	Övriga förutbetalda kostnader	9 958	9 640
		37 908	36 160

Not 8	Eget kapital	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	54 455 350	1 071 623		-127 923
	Ökning av insatskapital	9 206 495	1 993 410		
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
	Överföring i ny räkning			-127 923	127 923
	Årets förlust				-1 146 218
	Belopp vid årets utgång	63 661 845	3 065 033	-127 923	-1 146 218

Not 9	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
	Amortering inom 1 år	38 296	0
	Amortering inom 2 till 5 år	153 184	0
	Amortering efter 5 år	30 530 913	41 000 000
		30 722 393	41 000 000

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2012	Lånebelopp 2011-12-31
SBAB	2012-03-19	4,29	38 296	10 222 393
SBAB	2014-12-09	4,03		10 250 000
SBAB	2019-12-13	4,85		10 250 000
			38 296	30 722 393

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Upplupna räntekostnader	110 299	120 010
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	265 104	275 118
	Fastighetsel	15 361	10 226
	Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga upplupna kostnader	158 904	68 453
		<u>559 668</u>	<u>483 807</u>

Stockholm 2012-05-²³



Sven Gustavsson



Klas Wilborg

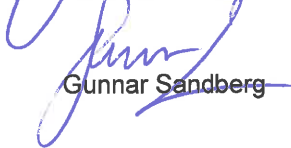


Jane Almkvist



Jan Dahlgren

Lola Bodin

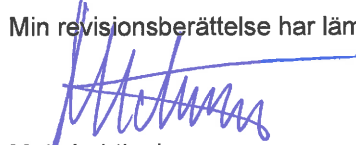


Gunnar Sandberg



Christopher Stålberg

Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁸ maj 2012.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dubbelbössan
Org.nr. 769618-8437

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Dubbelbössan 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.

Revisorns 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dubbelbössan för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28 maj 2012



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far