

Årsredovisning
för
Brf Stengodset 5

716422-1660

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Stengodset 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Stengodset 5

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-17 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-30 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Petra Almert	Ordförande
Christoffer Henriksson	Kassör
Tobias Helmer	Ledamot
Ebba Hultkvist Stragne	Ledamot
Martin Stenberg	Ledamot
Karolina Nordemar	Suppleant
Daniel Riccius	Suppleant
Elisabeth Scholander	Suppleant

Revisor har varit Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit sju stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsearvode har under året betalats ut med 7 992 kronor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltnings AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 26 stycken medlemslägenheter varav 5 stycken har överlåtit under året.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Moderna Försäkringar, filial till Tryg Forsikring A/S.

Föreningen har inte genomfört några större underhållsarbeten eller andra investeringar under 2012.

Föreningen har inga större planerade underhållsarbeten eller andra investeringar planerade för 2013.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 25 400 000 kronor varav 14 000 000 kronor avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	556	559	556	587	618
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 185	4 185	4 185	4 223	3 795
Elkostnad/kvm totalyta	27	29	22	20	22
Värmekostnad/kvm totalyta	144	155	160	142	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	27	28	28	28

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-502 502
avsättning till yttre underhållsfond	-76 200
årets förlust	-151 912
	-730 614
behandlas så att i ny räkning överföres	-730 614

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

19

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	650 886	650 916
Övriga rörelseintäkter		6 901	4 280
		657 787	655 196
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-32 779	-79 948
Driftskostnader		-109 773	-87 820
Taxebundna kostnader		-260 334	-264 485
Administrationskostnader		-58 585	-58 950
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-35 490	-33 852
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-7 992	0
Avskrivningar		-157 558	-157 558
		-662 511	-682 613
Rörelseresultat		-4 724	-27 417
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 156	1 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 344	-149 280
		-147 188	-147 445
Resultat efter finansiella poster		-151 912	-174 862
Justering statlig skatt		0	6 254
Årets resultat		-151 912	-168 608

A

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	11 975 701	12 124 400
Maskiner och Inventarier	4	44 289	53 148
		12 019 990	12 177 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 022 790	12 180 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 758	0
Skattefordringar		0	1 175
Förutbetalda kostnader	5	13 704	13 277
		15 462	14 452
Kassa och bank		195 287	141 202
Summa omsättningstillgångar		210 749	155 654
Summa tillgångar		12 233 539	12 336 002

19

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 123 797	7 123 797
Särskilt tillskott		49 159	49 159
Balkongfond		27 624	22 704
Upplåtelseavgifter		450 000	450 000
Fond för yttre underhåll		286 800	210 600
		7 937 380	7 856 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-578 702	-333 894
Årets resultat		-151 912	-168 608
		-730 614	-502 502
Summa eget kapital		7 206 766	7 353 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 750 000	4 750 000
Övriga skulder		148 883	148 883
Summa långfristiga skulder		4 898 883	4 898 883
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		500	0
Leverantörsskulder		68 906	26 366
Skatteskulder		391	0
Upplupna kostnader	8	17 832	16 666
Förutbetalda avgifter och hyror		40 261	40 329
Summa kortfristiga skulder		127 890	83 361
Summa eget kapital och skulder		12 233 539	12 336 002
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
		5 290 900	5 290 900
Ansvarsförbindelser		5 290 900	5 290 900
		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar i procent

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %	2,50 %
Soprum	0,00 %	20,00 %
Maskiner	10,00 %	10,00 %
Inventarier	10,00 %	10,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	650 887	650 916
	650 887	650 916

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	12 003	0
VA	3 732	1 975
Ventilation	1 700	1 550
El	0	7 233
Hissar	8 366	3 800
Gård	6 978	1 799
Tak	0	6 600
Vattenskada	0	56 991
	32 779	79 948

Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	31 740	30 944
Fastighetsskötsel extradeb	425	0
Trädgårdsskötsel	0	674
Snöröjning/sandning	19 269	0
Städning grundavtal	26 461	24 240
Hiss serviceavtal	2 934	3 038
Grovsopor	5 556	5 112
Fastighetsförsäkring	9 876	10 203
Kabel-tv	6 874	6 513
Bredband	1 784	1 948
Förbrukningsinventarier	908	2 380
Förbrukningsmaterial	3 367	2 400
Trivselkostnader	580	368
	109 774	87 820
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	32 186	34 420
Uppvärmning	173 977	181 615
Vatten	37 567	32 374
Sophämtning	16 604	16 076
	260 334	264 485
Administrationskostnader		
Administration, kontorsmateriel	3 865	3 553
Styrelseomkostnader	3 700	4 800
Revisionsarvode extern revisor	13 625	13 375
Arvode ekonomisk förvaltning	30 088	17 776
Konsultarvoden	0	12 676
Bankkostnader	3 037	2 500
Medlems- och föreningsavgifter	4 270	4 270
	58 585	58 950
Fastighetsskatt/kommunal avgift		
Kommunal fastighetsavgift	35 490	33 852
	35 490	33 852
Arvoden, löner och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	7 992	0
	7 992	0
Avskrivningar		
Avskrivning byggnad	29 442	29 442
Avskrivning fastighetsförbättringar	119 257	119 257
Avskrivning maskiner	5 796	5 796
Avskrivning inventarier	3 063	3 063
	157 558	157 558

19

Not 3 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 815 285	10 815 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 815 285	10 815 285
Ingående avskrivningar	-1 861 543	-1 712 843
Årets avskrivningar	-148 699	-148 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 010 242	-1 861 543
Utgående redovisat värde	8 805 043	8 953 742
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	25 400 000	25 400 000
Bokfört värde byggnader	8 805 043	8 953 742
Bokfört värde mark	3 170 657	3 170 657
	11 975 700	12 124 399

Not 4 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 583	88 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 583	88 583
Ingående avskrivningar	-35 435	-26 576
Årets avskrivningar	-8 859	-8 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 294	-35 435
Utgående redovisat värde	44 289	53 148

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	3 119	3 507
Förutbetald kabel-TV	1 686	1 834
Förutbetald fastighetsskötsel	7 964	7 935
Förutbetald hiss-service	771	0
Förutbetalt bredband	164	0
	13 704	13 276

M

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl.avg särs.tills.	Yttr.resv& balk.fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 123 797	499 159	233 304	-333 894	168 608
Reservering yttre fond			76 200	-76 200	
Balkongfond			4 920		
Disposition av föregående års resultat:				-168 608	-168 608
Årets resultat					-151 912
Belopp vid årets utgång	7 123 797	499 159	314 424	-578 702	-151 912

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank	2,96	3 mån	1 300 000	1 300 000
Swedbank	2,96	3 mån	3 450 000	3 450 000
			4 750 000	4 750 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	782	866
Upplupet extern revisor	13 500	13 000
Upplupen kostnad för vatten	2 550	2 000
Upplupen kostnad el	1 000	800
	17 832	16 666

Stockholm den 9 / 4 2013



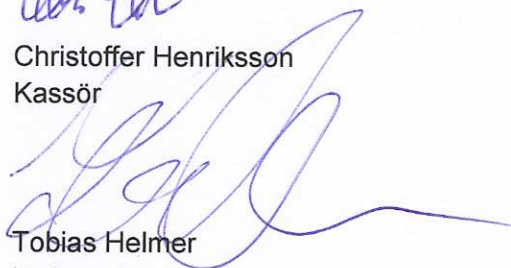
Petra Almert
Ordförande



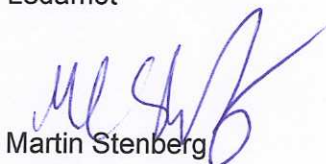
Christoffer Henriksson
Kassör



Ebba Hultkvist Stragne
Ledamot



Tobias Helmer
Ledamot



Martin Stenberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2013



Per Engzell
Revisor
Auktoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 5, org.nr 716422-1660

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 5 för år 2012.

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 2012-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2013

Per Engzell
Auktoriserad revisor