

Årsredovisning för

Brf Stengodset 6

714000-2192

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 6 (714000-2192) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Oettinger	Ordförande
Sofi Sjöholm Jenssen	Sekreterare
Linda Nörle	Ledamot
Jenny Norelius	Ledamot
Caroline Mårtensson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sofi Sjöholm Jenssen och Linda Nörle.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Börje Krafft, Add Subtract Revision AB, med Marit Tyrell som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2011-05-15 . På stämman deltog 14 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar (föregående år).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stengodset 6 i Stockholm kommun omfattande adressen Bråvallagatan 3. Bostadsrättsföreningen Stengodset 6 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 29 medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 1368 Kvm, varav 1094 utgör lägenhetsyta.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna var oförändrade under 2011 men beslut togs om höjning med 15% från 2012-01-01.

Budget för år 2012

Budgeten visar ett plusresultat på 71 750kr efter avgiftshöjningen från 2012-01-01.

Under 2012 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	840 104	863 493	931 644	856 905	853 697
Rörelseresultat	210 957	3 468	256 991	204 603	22 559
Res. efter fin. Poster	-12 180	-173 356	70 578	-59 928	-208 702
Balansomslutning	6 676 796	6 705 914	6 902 236	6 832 349	6 865 340
Fond för yttre underhåll	350 409	468 475	320 793	173 000	321 000

Väsentliga händelser under året

Fastighetsboxar installerades under hösten i farstun för att tillgodose Postens krav och för att möjliggöra leverans av större försändelser än vad som får plats i dörrinkasten.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2010	Byte av elservis
2007	Ommålning av lägenhetsfönstrenas utsida
2002	Avlopps- och vattenstammarna byttes
1999	Värmeväxlare byttes
1998	Byte av tak
1998	Renovering och ommålning av entré
1998	Byte av stammar i smålägenheterna

Förväntad framtida utveckling

Ett mindre lån på 110 000 kr med hög ränta ska läggas om till sommaren i samband med att ett av dem ordinarie lånen ska läggas om.

Framtida underhåll

Fasadrenovering och dragnig av elstigare till samtliga lägenheter kan bli aktuellt inom en 5-årsperiod. Elinstallatör har konstaterat att elförbrukningen ligger på samma nivå som för 2009 när ny elservis installerades, vilket gör att dragnig av elstigare ej är akut. Besiktningsman konstaterade under 2010 att fasadrenoveringen inte heller är akut.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-230 356
Årets resultat	<u>-12 180</u>
	-242 536

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	66 600
Balanserat resultat	<u>-309 136</u>
	-242 536

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	840 104	863 493
		<u>840 104</u>	<u>863 493</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-493 909	-530 330
Underhåll		-	-184 666
Avskrivningar		-135 238	-145 029
Rörelseresultat		<u>210 957</u>	<u>3 468</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 736	5 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-224 873	-182 251
Resultat efter finansiella poster		<u>-12 180</u>	<u>-173 356</u>
Resultat före skatt		<u>-12 180</u>	<u>-173 356</u>
Skatt på årets resultat		-	3
Årets resultat		<u>-12 180</u>	<u>-173 353</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 620 384	5 738 542
Maskiner och inventarier	6	112 211	110 910
		<u>5 732 595</u>	<u>5 849 452</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 732 595</u>	<u>5 849 452</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 104	2 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 421	36 886
		<u>39 525</u>	<u>39 208</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	904 676	817 254
Summa omsättningstillgångar		<u>944 201</u>	<u>856 462</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 676 796</u>	<u>6 705 914</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		461 600	461 600
Upplåtelseavgifter		19 997	19 997
Fond för yttre underhåll		350 409	468 475
		<u>832 006</u>	<u>950 072</u>
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-230 356	-175 069
Årets resultat		-12 180	-173 353
		<u>-242 536</u>	<u>-348 422</u>
Summa eget kapital		<u>589 470</u>	<u>601 650</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 932 794	5 932 794
		<u>5 932 794</u>	<u>5 932 794</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 048	36 391
Skatteskulder		1 410	909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	125 074	134 170
		<u>154 532</u>	<u>171 470</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 676 796</u>	<u>6 705 914</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panten för fastighetslån		6 182 000	6 182 000
Summa		<u>6 182 000</u>	<u>6 182 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,75
-Ombyggnad	2,00
-Undercentral	5,00
-Torktumlare, torkskåp	10,00
-Postboxar	10,00

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	832 852	832 246
Övriga intäkter	7 252	31 247
Summa	840 104	863 493

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	35 570	47 486
Reparationer	29 157	19 438
El	29 317	39 033
Uppvärmning	176 704	187 878
Vatten	15 794	20 623
Sophämtning	17 860	21 217
Försäkringspremier	22 322	20 439
Fastighetsavgift, bostäder	37 758	37 033
Övriga fastighetskostnader	2 450	2 352
Kabel TV	36 509	36 691
Revisionsarvoden	16 100	15 600
Förvaltningsarvode	47 036	46 160
Medlemsavgift	4 971	4 971
Styrelsemöten/årsstämma	9 000	9 777
Övriga köpta tjänster	2 990	-
Administration	10 371	21 632
Summa	493 909	530 330

Föreningen har ingen fast anställd personal. Inga styrelsearvoden har betalats ut.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 730	87
Räntebidrag	-	5 340
Ränteintäkter skattefria	6	-
Summa	1 736	5 427

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	224 873	182 251
Summa	224 873	182 251

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 876 238	6 876 238
-Mark	409 000	409 000
	<u>7 285 238</u>	<u>7 285 238</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 546 696	-1 416 909
-Årets avskrivning enligt plan	-118 158	-129 787
	<u>-1 664 854</u>	<u>-1 546 696</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 620 384	5 738 542
Taxeringsvärde		
Byggnader	9 200 000	9 200 000
Mark	13 000 000	13 000 000
	<u>22 200 000</u>	<u>22 200 000</u>
Bostäder	22 200 000	22 200 000
	<u>22 200 000</u>	<u>22 200 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	276 575	276 575
-Årets anskaffningar	18 381	-
	<u>294 956</u>	<u>276 575</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-165 665	-150 423
-Årets avskrivning enligt plan	-17 080	-15 242
	<u>-182 745</u>	<u>-165 665</u>
Redovisat värde vid årets slut	112 211	110 910

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbetald fastighetsförsäkring	24 207	22 322
Upplupet räntebidrag	-	1 350
Avtal driftkontroll	4 167	4 167
Kabeltv	9 047	9 047
	<u>37 421</u>	<u>36 886</u>

Not 8 Kassa och bank

Kassa	2 174	2 174
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	902 502	815 080
	<u>904 676</u>	<u>817 254</u>

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	461 600	19 997	468 475	-175 069	-173 353	601 650
Disposition enligt stämmbeslut			-118 066	-55 287	173 353	
Årets resultat	-	-			-12 180	-12 180
Belopp vid årets utgång	461 600	19 997	350 409	-230 356	-12 180	
		S:a bundet eget kapital	832 006	S:a ansamlad förlust	-242 536	589 470

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

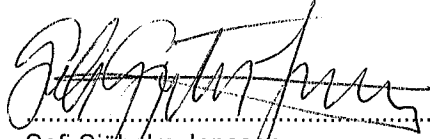
<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta i %</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Amortering/ upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
Stadshypotek	Rörlig	6,55	110 814		110 814
SEB Bolån	2012-06-28	5,07	1 940 660		1 940 660
SEB Bolån	2014-06-28	3,79	1 940 660		1 940 660
SEB Bolån	2012-06-28	3,00	1 940 660		1 940 660
			5 932 794	-	5 932 794

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

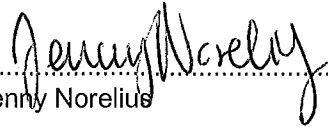
	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	72 816	71 609
Räntor	3 797	3 933
EI	2 017	4 442
Revisionsarvode	16 000	15 694
Avfallskostnader	213	
Fjärrvärme	20 586	26 620
Städkostnader	4 000	
Vatten	2 077	1 272
Pant och överlåtelseavgifter	3 210	10 600
Bankavgifter	358	-
	125 074	134 170

Underskrifter

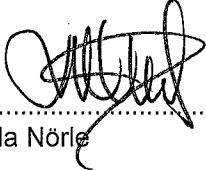
Stockholm 2012-03-25



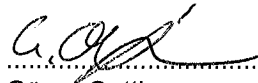
Sofi Sjöholm Jenssen



Jenny Norelius



Linda Nörle



Göran Oettinger

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-03-27



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 6

Org.nr 714000-2192

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Stengodset 6 för räkenskapsåret 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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Stengodset 6 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.


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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar -242.536 kr enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

STOCKHOLM 2012-03-27



Börje Krafft
Auktoriserad revisor