

Årsredovisning för

Brf Stengodset 6

714000-2192

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 6 (714000-2192) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Oettinger	Ordförande
Anna Björling	Sekreterare
Caroline Mårtensson	Ledamot
Jenny Norelius	Ledamot

Karin Thorgren	Suppleant
----------------	-----------

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Norelius och Karin Thorgren.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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 2012-05-06. På stämman deltog 9 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

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 Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 29 medlemslägenheter har 7 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 höjdes från och med 2012-01-01 med 15 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 846 kr per kvm.

Budget för år 2013

Budgeten visar ett plusresultat på 274 000 kr.

Under 2013 planerar styrelsen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Resultat och ställning (kr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	962 656	840 104	863 493	931 644	856 905
Rörelseresultat	313 429	210 957	3 468	256 991	204 603
Res. efter fin. Poster	92 679	-12 180	-173 356	70 578	-59 928
Balansomslutning	6 374 007	6 676 796	6 705 914	6 902 236	6 832 349
Fond för yttre underhåll	417 009	350 409	468 475	320 793	173 000

Väsentliga händelser under året

Styrelsen såg över sina lån i samband med att ett lån hos SEB skulle bindas om. Resultatet belv följande:

2012-09-28 Flyttade ett rörligt lån på 110 000 kr från Stadshypotek till ett befintligt rörligt lån i SEB med lägre ränta.

2012-09-28 Ett befintligt lån på 1 940 660 kr, med 5,07% ränta, hos SEB gick ut och bands om på två år till 2,78% ränta.

2012-12-19 Amorterade 400 000 kr på föreningens rörliga lån hos SEB.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2010	Byte av elservis
2007	Ommålning av lägenhetsfönstrena insida
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

Ombindning och amortering av lån under 2012 gör att föreningen ser ut att göra ett bättre ekonomiskt resultat under 2013.

Framtida underhåll

Fasaden bör renoveras ca var 25e år. Senaste fasadrenoveringen genomfördes 1983. Besiktningsman konstaterade 2010 att renovering ej var nödvändig.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-242 536
Årets resultat	<u>92 679</u>
	-149 857

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	66 600
Balanserat resultat	<u>-216 457</u>
	-149 857

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>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	962 656	840 104
		<u>962 656</u>	<u>840 104</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-513 980	-493 909
Avskrivningar		-135 247	-135 238
Rörelseresultat		<u>313 429</u>	<u>210 957</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 046	1 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-222 796	-224 873
Resultat efter finansiella poster		<u>92 679</u>	<u>-12 180</u>
Resultat före skatt		<u>92 679</u>	<u>-12 180</u>
Årets resultat		<u>92 679</u>	<u>-12 180</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 502 217	5 620 384
Maskiner och inventarier	6	95 131	112 211
		<u>5 597 348</u>	<u>5 732 595</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 597 348</u>	<u>5 732 595</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 121	2 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 188	37 421
		<u>41 309</u>	<u>39 525</u>
Kassa och bank	8	735 350	904 676
Summa omsättningstillgångar		<u>776 659</u>	<u>944 201</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 374 007</u>	<u>6 676 796</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		417 009	350 409
		<u>898 606</u>	<u>832 006</u>
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-309 136	-230 356
Årets resultat		92 679	-12 180
		<u>-216 457</u>	<u>-242 536</u>
Summa eget kapital		<u>682 149</u>	<u>589 470</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 532 794	5 932 794
		<u>5 532 794</u>	<u>5 932 794</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 360	28 048
Skatteskulder		3 208	1 410
Övriga skulder		11	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	124 485	125 074
		<u>159 064</u>	<u>154 532</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 374 007</u>	<u>6 676 796</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

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

	2012	2011
Årsavgifter	953 660	832 852
Övriga intäkter	8 996	7 252
Summa	962 656	840 104

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	27 695	35 570
Reparationer	31 925	29 157
El	26 751	29 317
Uppvärmning	189 178	176 704
Vatten	19 506	15 794
Sophämtning	24 583	17 860
Försäkringspremier	24 207	22 322
Fastighetsavgift, bostäder	39 585	37 758
Övriga fastighetskostnader	588	2 450
Kabel TV	36 512	36 509
Revisionsarvoden	16 000	16 100
Förvaltningsarvode	48 036	47 036
Medlemsavgift	4 971	4 971
Styrelsemöten/årsstämma	11 231	9 000
Övriga köpta tjänster	1 095	2 990
Administration	12 117	10 371
Summa	513 980	493 909

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

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 000	1 730
Ränteintäkter skattekonto	46	6
Summa	2 046	1 736

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	222 796	224 873
Summa	222 796	224 873

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2012-12-31	2011-12-31
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	-1 664 854	-1 546 696
-Årets avskrivning enligt plan	-118 167	-118 158
	<u>-1 783 021</u>	<u>-1 664 854</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 502 217	5 620 384
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

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	294 956	276 575
-Årets anskaffningar	-	18 381
	<u>294 956</u>	<u>294 956</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-182 745	-165 665
-Årets avskrivning enligt plan	-17 080	-17 080
	<u>-199 825</u>	<u>-182 745</u>
Redovisat värde vid årets slut	95 131	112 211

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbetald fastighetsförsäkring	25 974	24 207
Avtal driftkontroll	4 167	4 167
Kabeltv	9 047	9 047
	<u>39 188</u>	<u>37 421</u>

Not 8 Kassa och bank

Kassa	2 015	2 174
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	733 335	902 502
	<u>735 350</u>	<u>904 676</u>

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	461 600	19 997	350 409	-230 356	-12 180	589 470
Disposition enligt stämmobeslut			66 600	-78 780	12 180	
Årets resultat	-	-			92 679	92 679
Belopp vid årets utgång	461 600	19 997	417 009	-309 136	92 679	
	S:a bundet eget kapital			S:a ansamlad förlust		
			898 606		-216 458	682 149

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta i %	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Stadshypotek			-	-110 814	110 814
SEB Bolån	2014-09-28	2,78	1 940 660		1 940 660
SEB Bolån	2014-06-28	3,79	1 940 660		1 940 660
SEB Bolån	2013-09-28	2,89	1 651 474	-289 186	1 940 660
			5 532 794	-400 000	5 932 794

Amortering kommande bokslutsperiod

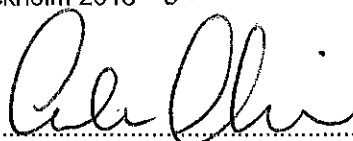
0 kr

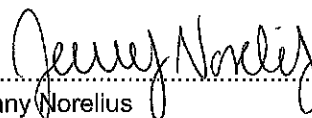
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

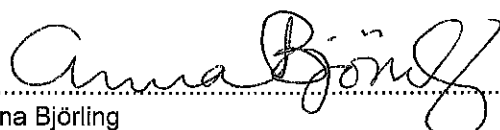
	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	59 339	72 816
Räntor	2 951	3 797
Ei	3 091	2 017
Revisionsarvode	16 062	16 000
Avfallskostnader	2 013	213
Fjärrvärme	31 584	20 586
Städkostnader	2 100	4 000
Vatten	1 489	2 077
Pant och överlåtelseavgifter	5 500	3 210
Bankavgifter	356	358
	124 485	125 074

Underskrifter

Stockholm 2013 - 02 - 22

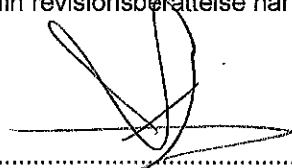

.....
Caroline Mårtensson


.....
Jenny Norelius


.....
Anna Björling


.....
Göran Oettinger

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 01-17


.....
Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stengodset 6

Org.nr 714000-2192

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Stengodset 6 för räkenskapsåret 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 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 i Brf Stengodset 6 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, 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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

STOCKHOLM 2013-04-17



Börje Krafft
Auktoriserad revisor