

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stengodset 9

769608-5146

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 9, Norrbackagatan 14 i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01-2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stengodset 9 i Stockholm. Fastighetens adress är Norrbackagatan 14, 113 41 Stockholm. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna samt uthyrning av en lokal.

Föreningen omfattar 27 bostadslägenheter och 1 lokal. Vid årets utgång var 26 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lägenhet och 1 lokal uthyrda.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-06-18 haft följande sammansättning:

Stefan Hagdahl	Ordförande
Thomas Andersson	Kassör
Lars Jansson	Sekreterare

Linnéa Kåreke	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsens sammansättning 2011-05-31 - 2012-06-18. Stefan Hagdahl ordförande, Thomas Andersson kassör, Lars Jansson sekreterare, Katarina Lindahl suppleant.

Styrelsen arvoderas enligt stämmobeslut ett basbelopp per arbetsår, 44.000 kr för 2012.

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Peter Grönström	Godkänd revisor	Ankega Revisionsbyrå AB
-----------------	-----------------	-------------------------

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BEJO AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Birkagården Fastighets AB. Under hösten gick Birkagården i konkurs och köptes upp av T&T Förvaltning AB. Vi har nu ett avtal om förvaltning med T&T istället.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-06-18. Det har även hållits en extrastämma för att godkänna balkongbygge hos några medlemmar i föreningen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 10 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året en överlåtit. Föreningen upplåter med hyresrätt en bostad samt en mindre lokal.

1/9

Ett urval av några aktiviteter och händelser under 2012:

- Städning av gården och gemensamma utrymmen genomfördes under vår och höst.
- Omförhandling av lokalens kontrakt och hyreshöjning av densamma skedde under hösten.
- Ett gruppavtal avseende kabel-tv och internetuppkoppling har tecknats med ComHem. Föreningen står för detta avtal mot leverantören och avgiften debiteras medlemmarna på hyresavin. Avtalet ger fördelaktiga priser och även rabatt för medlemmar som väljer att teckna tilläggstjänster.
- Arbetet med att ta fram en teknisk plan för fastighetens underhållsbehov inom de kommande åren har med hjälp av fastighetsförvaltaren pågått under hösten och beräknas bli klart under våren 2013.
- Fastigheten har under året haft inbrott i källaren och flera inbrottsförsök samt obehöriga som övernatat i soprummet. Vi har gradvis uppgraderat våra lås och skalskydd och har nu förhoppningsvis löst problemet.
- Styrelsen har även varit inblandad i och bevakat det balkongbygge som planerades under hösten och genomförs under våren 2013.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-771 158
årets resultat	-56 760
Totalt	-827 918
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	58 000
överföring till balanserat resultat	-885 918
Totalt	-827 918

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

10

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>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter	1	691 872	671 712
Hyror bostäder		40 452	40 452
Hyror lokaler		26 475	23 400
Övriga intäkter		6 457	4 573
Nettoomsättning		765 256	740 137
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-642 621	-605 713
Avskrivning byggnad	3	-49 970	-49 970
Rörelseresultat		72 665	84 454
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 793	1 784
Räntekostnader		-131 218	-136 015
Resultat efter finansiella poster		-56 760	-49 777
Resultat före skatt		-56 760	-49 777
Årets skattekostnad		-	3 386
Årets resultat		-56 760	-46 391

10

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	3	18 003 312	18 053 282
Inventarier	4	-	-
		<u>18 003 312</u>	<u>18 053 282</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 003 312</u>	<u>18 053 282</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 890	2 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 426	8 549
		<u>30 316</u>	<u>11 102</u>
Kassa och bank		<u>1 027 513</u>	<u>193 456</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 057 829</u>	<u>204 558</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 061 141</u>	<u>18 257 840</u>

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		15 774 448	15 774 448
Fond för yttre underhåll		161 000	103 000
		<u>15 935 448</u>	<u>15 877 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-771 158	-666 767
Årets resultat		-56 760	-46 391
		<u>-827 918</u>	<u>-713 158</u>
Summa eget kapital		<u>15 107 530</u>	<u>15 164 290</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 900 000	2 900 000
		<u>2 900 000</u>	<u>2 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		78 516	-
Skatteskulder		39 300	37 662
Balkonger		779 085	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 710	155 388
		<u>1 053 611</u>	<u>193 550</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 061 141</u>	<u>18 257 840</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

1/5

Allmänna upplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med EU-anpassade nya årsredovisningslagen.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Noter

Not 1 Medlemsavgifter

Medlemsavgiften har höjts med 3 % fr.o.m. 2012-01-01.

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel	38 188	14 469
Städning	35 832	35 256
Sotning	2 860	-
Hiss	6 738	4 950
Gård	-	1 358
Undercentral	4 749	6 850
Snöröjning	13 938	25 292
Reparation och underhåll	72 450	55 337
Elavgifter	17 169	19 306
Uppvärmning	178 552	161 763
Vatten och avlopp	16 202	17 922
Sophämtning	27 126	29 328
Fastighetsförsäkringar	25 697	22 563
Kabel-TV	22 748	6 043
Teknisk förvaltning	7 769	-
Övriga fastighetskostnader	3 951	615
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	39 300	37 662
Styrelsearvoden	43 400	84 800
Revisionsarvoden	7 500	8 688
Ekonomisk förvaltning	38 229	35 028
Övriga förvaltningskostnader	7 729	7 946
Konsultarvoden	20 000	3 715
Arbetsgivaravgift, löneskatt	12 494	26 822
Summa	642 621	605 713

Not 3 Byggnad och mark

Byggnaden skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden med 0,5 % av byggnadsvärdet.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen äger fastigheten Stengodset 9 i Stockholms kommun.

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	9 994 076	9 994 076
Ingående avskrivning enligt plan	-351 251	-301 281
Årets avskrivning enligt plan	-49 970	-49 970
Mark	8 410 457	8 410 457
Utgående bokfört värde	18 003 312	18 053 282
Taxeringsvärde bostäder	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde lokaler	381 000	381 000
	19 181 000	19 181 000

Not 4 Inventarier

Avskrivning av inventarier har gjorts enligt plan med 20 %.

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärde	57 460	57 460
Ingående avskrivning enligt plan	-57 460	-57 460
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 774 448	-	103 000	-666 767	-46 391
Disposition enligt årsstämmobeslut			58 000	-104 391	46 391
Årets resultat					-56 760
Vid årets slut	15 774 448	-	161 000	-771 158	-56 760

10

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank Hypotek, bundet till 2013-01-24		
Ränta 5,09 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,354 %		
Ingående bokfört värde	900 000	900 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	900 000	900 000
Summa utgående bokfört värde	2 900 000	2 900 000

Underskrifter

Stockholm 2013-05-24



Stefan Hagdahl

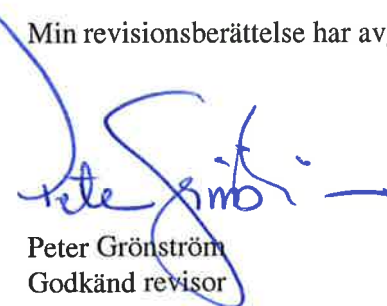


Thomas Andersson



Lars Jansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-05-27



Peter Grönström
Godkänd revisor

Ankega Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 9
Org.nr. 769608-5146

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 9 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 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 för föreningen.

Ankega Revisionsbyrå AB

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 Bostadsrättsföreningen Stengodset 9 för år 2012.

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 lagen om 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 revisionsssed 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.

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

Solna den 27 maj 2013



Peter Grönström
Godkänd revisor