

Årsredovisning 2012

BRF SOLGÅRDEN I STOCKHOLM 702002-0538

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Tomas Norring (Ordförande), Anna Kristina Taavo Dickman (Kassör), Jakob Theorell (sekreterare), Johan Modig (Ledamot) och Ulrika Sjöholm (ledamot). Joel Sanderi (Suppleant).

Revisorer

Marie Nordlander och Arne Kjellman

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Övriga avtal:

Städning: Anders Lindberg Städservice AB

Kontroll Värmeanläggning: Energisparkonsult AB

Hisskötsel: Kone AB

Brandsläckare: Presto Brandsäkerhet AB

El: Fortum Markets AB

Fjärrvärme: Fortum Värme AB

Vatten: Stockholm Vatten AB

Sophämtning: Trafikkontoret

Kabel-TV: Com Hem

Försäkring

Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Föreningsinformation

Styrelsen har sedan tidigare beslutat om nya rutiner vid försenad betalning av medlemsavgift. Enligt de nya rutinerna har föreningens medlemmar en månad på sig att betala avgiften från det att påminnelseavin skickas, därefter går skulden till föreningen till inkasso.

Fastigheten

Projekt: Renovering av tak och fasader. Arbete med teknisk beskrivning/ upphandling av entreprenörer inkl. förfrågningsunderlag pågick under 2012. Ett externt konsultföretag fick uppdraget att utföra arbetet.

Utförda underhåll

- Inköp av enhetliga entrémattor till alla lägenhetsdörrar.
- Maskinskurning av golv i A- och B uppgångens entréplan.
- Storstädning av gemensamma utrymmen utfördes av de boende under 2012.
- Arbete med att skapa en egen webbplats för föreningens medlemmar pågår. Syftet är att sprida information till föreningens medlemmar, men även till mäklare och potentiella köpare. Hemsidan kommer att vara tillgänglig för föreningens medlemmar under 2013.

Planerade underhåll

- Renovering av tegeltäckta takfallet: Det stora tegeltäckta takfallet läggs om, nytt papp och läkt och säkras med krok till varje panna; De mindre tegeltäckta takfallet (flygel A och B) läggs om med befintliga pannor på befintligt underlag och säkras med rostfri tegelkrok till varje panna.
- Genomgång och målning av plåttaken.
- Ny plåtinklädnad av skorsten mot öst samt översyn av övriga skorstenarnas plåtbeslagning.
- Samtliga gesimrännor mot bakgården och gatan läggs om.
- Två nya takluckor samt komplettering av taksäkerhet såsom stegar, skyddsräcken, snörasskydd.
- Putslagning av skador på fasaden. Samtliga fasaderna avfärgas inklusive innegården. Silikatfärg använts.

Ekonomi

Avgifterna är oförändrade sedan 2008-07-01.

Arvode

Ersättning till styrelsen enligt beslut på årsstämman 2012 med 10 000kr per år att fördela mellan ordförande, kassör och sekreterare utöver de 999 kr som varje ordinarie styrelseledamot har i arvode. Motivet är att öka attraktiviteten att sitta i styrelsen och att ha en ersättning som bättre reflekterar det arbete styrelsen utför.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styreslen fattar beslut den 4 februari 2013 om den planerade tak- och fasadrenoveringen inkl avfärgning av fasaderna. Arbetet pågår under andra kvartalet 2013.

Övrig rubrik

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Kontrakt för andrahandsuthyrning skall upprättas och styrelsen ska godkänna
- Uthyrningen skall vara tidsbegränsad (max ett år i taget)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Valberedningen har varit Yvonne Fagell, sammankallande, samt Kristina Kjellman.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 av Fastighetsägarnas förening och som sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående större åtgärder har genomförts.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Elstamsbyte	1976	
Omläggning av tak	1997	Målning och delvis omläggning
Rörstamsbyte	1998	Kökstammar
Nya ytterportar i ek	2002	
Fönsterrenovering	2002	Målning och lagning
Renovering & delvis utbyte av undercentral till fjärrvärme	2003-2004	
Rörstamsbyte	2003	Bad och WC
Nya brandfönster	2008	
BIOBE-Ventiler	2009	Fönster och torkrum och ny fläkt
Reparation av hissorgarna	2010	
Målning av trappuppgångarna	2011	Inkl. dekorationsmålning

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
10	10	12	5	2

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1916-1918 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2700 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
SKÅLEN 7	1918	Stockholm

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	4 459
Ansamlad förlust	-120 698
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-116 239</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

159 000
<u>-275 239</u>
<u>-116 239</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.
Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 335	1 335
Övriga intäkter		-0	0
Summa nettoomsättning		<u>1 335</u>	<u>1 336</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-85	-118
Reparation och underhåll	3	-59	-97
Taxebundna kostnader	4	-576	-522
Fastighetsförsäkring		-21	-20
Fastighetsskatt		-53	-51
Övriga driftskostnader	5	-10	-9
Kameral förvaltning		-29	-28
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-41	-25
Löner och övriga personalkostnader		-8	-5
Övriga kostnader		-43	-42
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-927</u>	<u>-920</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-228	-220
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>181</u>	<u>196</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	12
Räntebidrag		0	-0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-183	-161
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-176</u>	<u>-149</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>4</u>	<u>47</u>
Skatt		0	22
ÅRETS VINST		<u>4</u>	<u>69</u>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	6 873	7 097
Maskiner och inventarier	8	7	10
Pågående projekt		60	0
Finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		6 940	7 108
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		14	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30	34
Kassa och bank		886	656
Summa omsättningstillgångar		930	706
SUMMA TILLGÅNGAR		7 871	7 815

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		603	603
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 588	1 504
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 191</u>	<u>2 107</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-121	-106
Årets vinst		4	69
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-116</u>	<u>-37</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>2 075</u>	<u>2 071</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 356	5 379
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 356</u>	<u>5 379</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23	23
Leverantörsskulder		89	51
Övriga kortfristiga skulder		4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	323	286
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>439</u>	<u>365</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 871</u>	<u>7 815</u>
Ställda säkerheter	13	6 305	6 305
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0-8,0 %
Maskiner och inventarier	13-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 365 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2012	2011
Besiktningar och service	21	13
Snöskottning	4	28
Städning och fastighetsskötsel	50	51
Trädgårdsarbete	10	17
Övrigt	0	10
Summa	85	118

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Projektvalskonto	0	0
Rep./underhåll fast	59	97
Summa	59	97

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	38	53
Sophämtning	36	36
Vatten	38	41
Värme	464	392
Summa	576	522

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Kabel-TV	10	9
Summa	10	9

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	13	13
Styrelsearvoden	29	12
Summa	41	25

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 894	8 672
Inköp/aktiveringar	<u>0</u>	<u>1 222</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 894	9 894
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 797	-2 581
Årets avskrivningar	<u>-224</u>	<u>-216</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 021	-2 797
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	6 873	7 097
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	481	481
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 000	21 000
Taxeringsvärde mark	<u>32 000</u>	<u>32 000</u>
	53 000	53 000

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125	125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>125</u>	<u>125</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-114	-111
Avskrivningar	<u>-4</u>	<u>-4</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118	-114
Utgående restvärde enligt plan	<u>7</u>	<u>10</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning	8	7
Kabel-TV	2	2
Räntor	1	0
Övriga poster	19	24
Summa	30	34

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	603 000	-	-	603 000
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	1 483 875	-	84 005	1 567 880
Reservfond	20 400	-	-	20 400
Balanserat resultat	-105 698	69 005	-84 005	-120 698
Årets resultat	69 005	-69 005	4 459	4 459
Eget kapital 2012-12-31	2 070 582	0	4 459	2 075 041

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	2 160 886 kr	3,46 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2015-03-25.
Swedbank	1 000 000 kr	3,93 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-03-26.
Swedbank	1 718 386 kr	3,53 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2012-04-24.
Swedbank	500 000 kr	3,174 % ränta per 2012-12-31.
<i>Varav</i>	<i>23 000 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

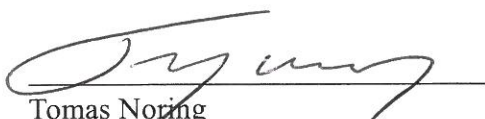
	2012-12-31	2011-12-31
El	3	3
Fjärrvärme	84	48
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	182	200
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	24	10
Räntor	17	16
Sociala avgifter	8	5
Vatten	3	3
Övriga poster	0	0
Summa	323	286

Not 13, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 305	6 305
	<u>6 305</u>	<u>6 305</u>


Underskrifter

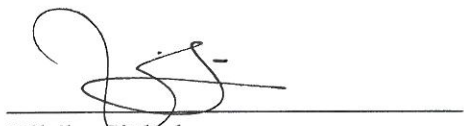
STOCKHOLM, 15/4-13
Ort och datum


Tomas Norring
Ordförande



AnnaKristina TaavoDickman
Kassör



Johan Modig


Vasola Kazana
Kassör


Ullrika Sjöholm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013 - 04 - 23


Marie Nordlander
Godkänd revisor


Arne Kjellman
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solgården i Stockholm
Org.nr. 702002-0538

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solgården i Stockholm 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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 23 april 2013



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Arne Kjellman
Internrevisor

	Utfall per 2012-12-31	Budget 2013
3021 Årsavg. bostäder	1 335	1 335
3740 Öresutjämning	-0	0
3990 Övriga intäkter	-	0
4000 Fastskötsel,städ material	-5	-5
4120 Entrepkostn städ	-45	-46
4130 Sotning	-	0
4140 Besiktningkostnader	-4	-4
4150 Hiss,serviceavtal	-4	-4
4160 Trädgård,blommor	-10	-6
4170 Snöskottning	-4	-5
4186 Service värmeanläggning	-13	-13
4190 Övriga köpta tjänster	-	-40
4300 Rep./underhåll fast	-59	-30
4611 Fastighetsel	-38	-43
4623 Fjärrvärme	-464	-430
4630 Vatten	-38	-39
4640 Sophämtning	-35	-36
4641 Grovsopor, tidningar	-1	-1
4710 Fastighetsförsäkringar	-21	-22
4760 Kabel-TV	-10	-10
4800 Fastighetsskatt	-53	-55
5013 Hyra, lokal	-1	-1
5410 Förbrukningsinventarier	-6	-3
6250 Postbefordran	-2	-2
6320 Avg juridiska åtgärder	-2	0
6410 Styrelsearvoden	-29	-15
6420 Revisionsarvoden	-13	-13
6470 Styr.möte/stämma/städdag	-6	-6
6480 Arvode förv avtal	-29	-30
6482 Extradebiteringar	-11	-11
6490 Övr förvaltningskostnader	-1	-1
6500 Övr externa kostnader	-0	0
6550 Konsultkostnader	-	0
6560 Serv.avg branschorg.	-10	-5
6570 Bankkostnader	-3	-3
6990 Övriga externa kostnader	-2	0
7510 Lagstadgade arb giv avg	-8	-4
7821 Avskrivn byggnader	-10	-10
7822 Avskrivn fastförbättr	-214	-249
7830 Avskrivn maskiner o inv	-4	-4
8311 Ränteint fr bank	6	6
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0
8410 Räntekostn för långfr sk	-183	-236
8422 Dröjsmålsränta	-0	0
Resultat	4	-41