

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen ST Eriksgatan 101**

769606-3853

Räkenskapsåret

**2012-01-01 - 2012-12-31**

## ÅRSREDOVISNING 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksgatan 101 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2012

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

#### Styrelsen har utgjorts av:

Sofia Lundgren	ordförande
Anders Ackebo	sekreterare
Larissa Sandström	kassör
Malin Casserstedt	ledamot
Andreas Edhe	ledamot
Maud Hallerby	ledamot
Gullvi Löow	suppleant
Gregor Stalinski	suppleant

#### Revisorer har varit:

Henrik Karlsson	ordinarie
Gunnar Nyberg	suppleant

#### Valberedning:

Bertil Fransson  
Thomasine Rudebeck-Nilsson

#### Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2012

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden (årsstämma ej inräknad). Under året har 4 bostadsrätter överlåtit. Antalet medlemmar vid årets slut utgjorde 26 (föregående år 26)

#### **Verksamheten:**

Föreningen äger fastigheten Sigyn 19. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes år 1926 och som renoverades år 1996. Föreningen upplåter 26 bostadslägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

#### **Fastigheten:**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I enlighet med underhållsplanen har föreningen under året genomfört en genomgripande renovering av gården. Arbetet har utförts av DAB-Domiflex AB. I ett senare skede har föreningen också med hjälp av DAB ombesörjt en dränering av marken under den mur som vetter mot Blomsterfondens fastighet. Blomsterfonden har bidragit ekonomiskt till en viss del för detta arbete. Föreningens kostnader för renoveringarna har i övrigt till största delen täckts med hjälp av intäkter från upplåtelseerna av vindsutrymmen i våra två hus.

Planer finns även att under år 2013 renovera trapphusen i båda huskropparna. Styrelsen har börjat infordra anbud för ett sådant arbete.

I samband med renoveringen av gården aktualiserades också frågan om cykelparkering på gården. Föregående årsstämma beslutade tillsätta en arbetsgrupp som fick uppgift att komma med förslag på hur detta ska lösas. Något slutligt beslut är dock ännu inte fattat.

Under året bestämde sig styrelsen för att säga upp avtalet med den tidigare fastighetsförvaltaren BFAB. Innan beslutet hann verkställas gick emellertid BFAB i konkurs. Styrelsen har därefter tecknat ett nytt förvaltningsavtal med Rubin Facilitetsservice AB/Jidek Förvaltning.

Fastigheten är kostnadsfritt anslutet till stadsnätets fiber, och möjlighet finns att koppla in detta till varje lägenhet. Detta kommer dock att medföra extra kostnader. Något ytterligare har inte gjorts i denna fråga heller under år 2012.

### **Ekonomi:**

Föreningens ekonomiska förhållanden medger troligen att det inte heller under år 2013 ska behöva bli några höjningar av årsavgifterna.

### **Framtida utveckling:**

Styrelsen ska bearbeta underhållsplanen samt inleda en renovering av trapphusen.

### **Förslag till resultatdisposition**

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar. Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	119 846
Årets resultat	-106 649
	<hr/>
	<b>13 197</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

---

Återföring från fond för yttre underhåll	-75 327
Överförs till fond för yttre underhåll (0,3 %)	88 524
Balanseras i ny räkning	0
	<hr/>
	<b>13 197</b>

## 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	1 602 777	1 550 756
		<u>1 602 777</u>	<u>1 550 756</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-867 659	-797 382
Avskrivningar		-276 197	-56 416
<b>Rörelseresultat</b>		<u>458 921</u>	<u>696 958</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 383	3 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-568 953	-510 345
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-106 649</u>	<u>190 473</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-106 649</u>	<u>190 473</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-106 649</u>	<u>190 473</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	46 785 627	41 410 924
		<u>46 785 627</u>	<u>41 410 924</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>46 785 627</u>	<u>41 410 924</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		110 007	109 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 892	51 567
		<u>148 899</u>	<u>161 126</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7	989 558	2 842 209
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 138 457</u>	<u>3 003 335</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>47 924 084</u>	<u>44 414 259</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 196 810	27 196 810
Upplåtelseavgifter		2 634 504	-1 008 990
Fond för yttre underhåll		576 932	488 408
		<u>30 408 246</u>	<u>26 676 228</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		119 846	17 897
Årets resultat		-106 649	190 473
		<u>13 197</u>	<u>208 370</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 421 443</u>	<u>26 884 598</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 949 250	16 954 750
		<u>16 949 250</u>	<u>16 954 750</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		66 237	56 576
Skatteskulder		180 175	177 975
Övriga skulder		9 984	13 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	296 995	327 089
		<u>553 391</u>	<u>574 911</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>47 924 084</u>	<u>44 414 259</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	18 900 000	18 900 000
<b>Summa</b>	<b>18 900 000</b>	<b>18 900 000</b>

## 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	0,2
-Ombyggnad	0,5
-Gårdsrenovering	10

### 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 underhållet 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 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	1 011 021	978 780
Hyror	535 068	566 416
Övriga intäkter	56 688	5 560
<b>Summa</b>	<b>1 602 777</b>	<b>1 550 756</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	131 939	160 377
Reparationer	68 965	30 252
El	41 068	61 992
Uppvärmning	284 484	256 351
Vatten	39 808	34 221
Sophämtning	23 905	39 955
Försäkringspremier	38 758	32 655
Fastighetsskatt	90 875	89 000
Övriga fastighetskostnader	16 701	4 210
Kabel TV	11 150	9 907
Förvaltningsarvode	71 710	69 659
Övr externa tjänster	40 373	6 494
Övriga driftskostnader	7 923	2 309
<b>Summa</b>	<b>867 659</b>	<b>797 382</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	3 383	3 487
Räntebidrag	-	-200
Ränteintäkter skattefria	-	573
<b>Summa</b>	<b>3 383</b>	<b>3 860</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	568 953	510 345
<b>Summa</b>	<b>568 953</b>	<b>510 345</b>



## Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 905 319	19 905 319
-Mark	22 051 406	22 051 406
-Ombyggnad	2 930 619	2 930 619
-Fjärrvärmecentral	352 688	352 688
-Vindsförberedelser	-	-3 453 087
- Gårdsrenovering	2 197 814	-
	<hr/>	<hr/>
	47 437 846	41 786 945
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-376 021	-319 605
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-40 000	-40 000
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-16 416	-16 416
-Årets avskrivning gårdsrenovering	-219 781	-
	<hr/>	<hr/>
	-652 218	-376 021
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<hr/> <b>46 785 628</b>	<hr/> <b>41 410 924</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	16 263 000	16 263 000
Mark	21 612 000	21 612 000
	<hr/>	<hr/>
	37 875 000	37 875 000
Bostäder	32 200 000	32 200 000
Lokaler	5 675 000	5 675 000
	<hr/>	<hr/>
	37 875 000	37 875 000

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	36 940	33 630
Birkagårdens Fastighetsförvaltning AB	-	16 001
ComHem	1 952	1 936
	<hr/>	<hr/>
	<b>38 892</b>	<b>51 567</b>

## Not 7 Kassa och bank

SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	989 558	2 842 209
	<hr/>	<hr/>
	<b>989 558</b>	<b>2 842 209</b>

## Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	27 196 810	-1 008 990	488 408	17 897	190 473
Disposition enligt stämmobeslut			88 524	101 949	-190 473
Årets förändring		- 3 643 494			-106 649
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 196 810</b>	<b>2 634 504</b>	<b>576 932</b>	<b>119 846</b>	<b>-106 649</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>
SEB	23857448	rörlig	5 600 000		5 600 000
SEB	23857561	rörlig	5 488 000		5 488 000
SEB	23857618	rörlig	5 600 000		5 600 000
SEB	29860327	rörlig	261 250	5 500	266 750
			<b>16 949 250</b>	<b>5 500</b>	<b>16 954 750</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Förutbetalda hyror och avgifter	163 468	242 135
Räntor	17 811	16 059
Pant- & överlåtelseavgifter	3 630	
El	3 497	4 026
Skötselkostnader	59 339	34 531
Fjärrvärme	48 885	29 869
Övrigt	365	469
	<b>296 995</b>	<b>327 089</b>

## Underskrifter

Stockholm 2013

Sofia Lundgren

Larissa Sandström

Andreas Ehde

Anders Acebo

Malin Casserstedt

Maud Hallerby

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm 2013

Henrik Karlsson

Av föreningen vald revisor