

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÄNKSKÄRMEN 41

Org nr 702002-2278

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Org nr 702002-2278

Årsredovisning 2012

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 41 med organisations nr. 702002-2278 i Stockholms stad, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2012. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse**Föreningens verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Stänkskärmen 41, 35 och 42 med värdeår 1959

Föreningens fastighet består av sex stycken flerbostadshus med totalt 78 bostadsrätter. Den totala boytan är 4876 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå
10 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
2 st 2 rum och kokvrå
36 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Övrigt:

5 st garage separat
10 st p-platser i gemensamt garage
4 st mc platser i gemensamt garage
55 st p- platser ute

Taxeringsvärdet för fastigheten är 53 995 222:- varav byggnad 34 595 000:-

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Bostadsrättstilläggsförsäkring för medlemmarna ingår i fastighetsförsäkringen, detta innebär att endast hemförsäkring behöver tecknas av medlem.

Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	737	719	705	692	692
Lån/kvm bostadsrättsyta	655	673	688	808	850
Elkostnad/kvm totalyta	12	16	16	15	15
Värmekostnad/kvm totalyta	154	141	153	137	120
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	17	16	17

Org nr 702002-2278

Genomförda åtgärder

1999	Renovering fasad Åkerögränd 4-10
2000	PCB inventering
2000	Renovering trapphus Gamla Huddingevägen och Åkerögränd
2000	Renovering yttertak Turingevägen 45-47 och 53-55
2003	Renovering yttertak Turingevägen 49-51
2004	Förnyelse trapphusbelysning på Åkerögränd och Turingevägen
2005	Uppställning kärlskåp för hushållssopor
2006	Konvertering från oljeeldning till fjärrvärme
2006	Obligatorisk ventilationskontroll
2008	Husen energideklarerar
2009	Renovering yttertak och målning fönster Gamla Huddingevägen
2009	Radonmätning
2011	Förnyelse allmänbelysning på Turingevägen och Gamla Huddingevägen
2011	Fibernät från Telia installerat
2011	Renovering yttertak Åkerögränd 4-8. Uppfräschning av fönster och portar
-2012	Genom åren har park och asfaltytor förnyats löpande

Det underhåll som kommer att göras av föreningens fastighet under det närmaste året beräknas täckas av fonderade och likvida medel.

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i föreningens stadgar är fullgjord.

Fastighetsförvaltning

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel sköts av Farsta Förvaltning AB, Stockholm.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lokal (orenoverad)	82	Outhyrd
Kontor och lager	44	14-09-30
Kontor	76	13-09-30
Kontor och verkstad	58	16-09-30
Lager	27	15-09-30
Larm och säkerhet	409	14-09-30
Lager	29	1 år 3 mån uppsägning

Utöver dessa finns fem stycken mindre förrådslokaler som hyrs ut till medlemmar i föreningen

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar, vilket är oförändrat sedan förra året.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

K

B

Org nr 702002-2278

Under året har 12 överlåtelser skett och 5 st andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen. Policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker i spekulationssyfte.

I fastigheten finns två tvättstugor, mangelrum och sex gemensamma utrymmen för cyklar och / eller barnvagnar.

Föreningen är med i Manhem-Gruppen tillsammans med föreningarna: Hamnskär 1, Hamnskär 2, Hamnskär 3, Björkö 3, Tosterö 3, Adelsö 2, Blidö 1, Vindö 1 och Kråkskär.

I gruppen tillgodoser vi gemensamma intressen och gör större gemensamma upphandlingar som t.ex. för föreningarnas förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-05-10 bestått av

Ordförande	Jan Sterge
Sekreterare	Gunborg Öhberg
Ledamot	Anna Lovén
Ledamot	Per Roslin
Ledamot	Folke Levin

Suppleant	Marie Ahlman
Suppleant	Robert Karlsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 95 000:- (exkl sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten.

Revisorer

Ebbe Larsson	extern	ordinarie
Lisbeth Karlbom	intern	ordinarie
Jonas Helleklint	extern	suppleant
Anette Gustavsson	intern	suppleant

Valberedning

Susanne Kender
Björn Hedstrand

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2007-07-27.

Org nr 702002-2278

Verksamhet under året som gått

Grundvattenpumpen på Åkerögränd 4-8 har bytts ut.
 Förstärkning av bristfälligt monterade balkongstegar på Turingevägen har utförts.
 P-platsen på Turingevägen har underhållits.
 Putsfasaden på Gl. Huddingevägen har reparerats.
 Lokalen på Åkerögränd 4-6 har fått elen uppgraderad samt nya entrédörrar.
 I cykelrummet på Gl. Huddingevägen har en cirkulationsfläkt installerats.
 En större vattenskada har åtgärdats.
 Stadgeenlig fastighetsbesiktning är utförd.
 Container för grovsopor har funnits uppställd.

Verksamhet under det kommande året

Infodring av avloppsstammar med början Gl.a Huddingevägen.
 Målning takplåt på Åkerögränd 10.

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	4 490	4 068	3 944	3 881	3 852
Rörelseresultat tkr	144	285	43	-796	957
Resultat efter finansiella poster tkr	2	166	-85	-888	888
Balansomslutning tkr	6 810	7 208	6 633	7 365	8 375
Årsavgift för bostäder kr/kvm	737	719	705	692	692
Fond för yttre underhåll tkr	2 038	1 784	1 772	2 953	2 699

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att hålla efter arbeten som behöver göras och förbättra och modernisera efter de likvida medel som finns.
 Avgifterna till föreningen höjs med 3 % from 2013-01-01

Förslag till resultatdisposition**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	441 618
Årets resultat	<u>1 937</u>
Summa fritt eget kapital	443 555

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Summa fritt eget kapital	443 555
Reservering till fond för yttre underhåll 2013	<u>-254 000</u>
Balanseras i ny räkning	189 555

Org nr 702002-2278

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

12

12

BRF Stänkskärmen 41

Org nr 702002-2278

Årsredovisning 2012

Sid 7 (13)

RESULTATRÄKNING 120101 - 121231	2012	2011
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	1 <u>4 490 092</u>	<u>4 068 058</u>
Fastighetskostnader		
Underhållskostnader	-1 376 181	-1 096 515
Driftskostnader	-2 252 981	-2 067 368
Fastighetsskatt	-160 375	-151 746
Avskrivning	2 <u>-411 093</u>	<u>-319 547</u>
Summa fastighetskostnader	<u>-4 200 630</u>	<u>-3 635 176</u>
Bruttoresultat	289 462	432 882
Administrationskostnader	3 -145 724	-147 690
Rörelseresultat	143 738	285 192
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	4 7 703	27 924
Räntekostnader	5 <u>-149 504</u>	<u>-146 657</u>
	-141 801	-118 733
Resultat efter finansiella poster	1 937	166 459
Årets resultat	1 937	166 459

BRF Stänkskärmen 41

Sid 8 (13)

Org nr702002-2278

BALANSRÄKNING

	2012	2011
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2 <u>5 294 274</u>	<u>5 705 367</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	5 294 274	5 705 367
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	7 390	21 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>191 510</u>	<u>175 522</u>
Summa omsättningstillgångar	198 900	197 146
Kassa och bank	7 1 316 599	1 305 917
SUMMA TILLGÅNGAR	6 809 773	7 208 430
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	8 445 000	445 000
Fond för yttre underhåll	6 <u>2 038 403</u>	<u>1 784 403</u>
Summa bundet eget kapital	2 483 403	2 229 403
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	8 441 618	529 159
Årets resultat	<u>1 937</u>	<u>166 459</u>
Summa fritt eget kapital	443 555	695 618
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10 <u>3 135 395</u>	<u>3 212 513</u>
Summa långfristiga skulder	3 135 395	3 212 513
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 69 900	69 900
Förskottshyror	173 539	315 855
Leverantörsskulder	289 691	553 631
Depositioner	12 066	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>202 224</u>	<u>131 510</u>
Summa kortfristiga skulder	747 420	1 070 896
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 809 773	7 208 430
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter fastighetsinteckningar	8 185 000	8 185 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

BRF Stänkskärmen 41

Org nr 702002-2278

Noter**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättat enl Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning byggnad sker med 1,6%. Avskrivning panncentral sker med 4,66%
Avskrivning fönsterbyte sker med 2,48%. Avskrivning takrenovering Åkerögränd
sker med 5% samt fjärrvärmeinstallation sker med 5%.

Avsättningar

Minimiavsättningar till fond för yttre underhåll görs enl stadgarna med minst 0,3 % av
anskaffningsvärdet på fastigheterna.

Fordringar

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	2012	2011
Not 1, Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 613 356	3 508 068
Hyror lokaler	401 888	400 696
Hyror övrigt	104 248	102 311
Återbetalning inkomstskatt	0	56 682
Försäkringsersättningar	369 999	0
Övriga intäkter	601	301
Summa nettoomsättning	<u>4 490 092</u>	<u>4 068 058</u>
Not 2, Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	14 186 114	12 355 214
Ingående anskaffningsvärde takrenov Åkerögränd	0	1 830 900
Utgående anskaffningsvärde byggnad	<u>14 186 114</u>	<u>14 186 114</u>
Ingående avskrivningar byggnad	-8 480 747	-8 161 199
Årets avskrivningar byggnad	-411 093	-319 548
Utgående ack avskrivningar byggnad	<u>-8 891 840</u>	<u>-8 480 747</u>
Netto bokfört värde byggnad	5 294 274	5 705 367
Taxeringsvärde byggnad	34 595 000	34 595 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
Summa taxeringsvärde	<u>53 995 000</u>	<u>53 995 000</u>

Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-95 500	-95 000
Sociala kostnader	-19 664	-20 664
Kostnader revision	-26 750	-25 875
Övriga administrationskostnader	-3 810	-6 151
Summa administrationskostnader	<u>-145 724</u>	<u>-147 690</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	7 703	27 924
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>7 703</u>	<u>27 924</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-149 504	-146 657
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-149 504</u>	<u>-146 657</u>

Not 6 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 784 403	1 771 896
Uttag från fonden för yttre underhåll enl stämmobeslut	0	-241 493
Avsättning enl stämmobeslut	254 000	254 000
Summa fond för yttre underhåll	<u>2 038 403</u>	<u>1 784 403</u>

Not 7 Likvida medel

Kassa, bank och plusgiro	1 316 599	1 305 917
Summa likvida medel	<u>1 316 599</u>	<u>1 305 917</u>

Not 8 Eget kapital

	Inbetalt insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	445 000	1 784 403	529 159	166 459
Överföring resultat		0	166 459	-166 459
Årets avsättning		254 000	-254 000	0
Uttag fond yttre underhåll		0	0	
Årets resultat				1 937
Vid årets slut	<u>445 000</u>	<u>2 038 403</u>	<u>441 618</u>	<u>1 937</u>

16

P

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Swedbank Investeringslån

Swedbank Hypotek 2658967902

566 450

583 350

2 638 8452 699 063

3 205 295

3 282 413


Kortfristig del

69 900

69 900

Underskrift Styrelsen

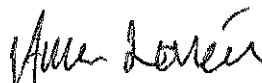
Stockholm 2013

Jan Sterge
ordförande

Folke Levin



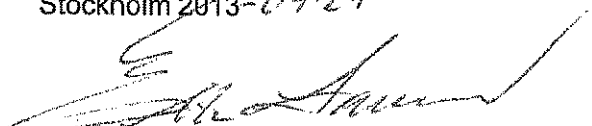
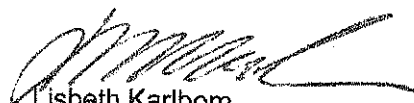
Gunborg Ohberg



Anna Lovén

Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2013-04-24

Ebbe Larsson
Godkänd revisorLisbeth Karlbom
av föreningen utsedd internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stänkskärmen 41
Org.nr. 702002-2278

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stänkskärmen 41 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stänkskärmen 41 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.

Revisorns 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.

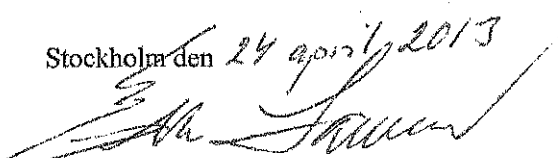
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2013


Ebbe Larsson
Godkänd revisor


Lisbeth Karlbom
av föreningen utsedd internrevisor