

Årsredovisning för

# **Föreläsningen 9**

716418-2391

Räkenskapsåret

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

## FÖRVALNINGSBERÄTTELSE 2012

Styrelsen för BRF Föreläsningen 9 avger här redovisning för verksamhetsåret 2012.

### Styrelse

Styrelsen valdes på den ordinarie föreningsstämman och konstituerades enligt följande:

Inga-Britt Claesson	Ordförande
Svante Setterkrans	Sekreterare
Elmeri Syrjänen	Kassör
Marcus Olsson	Ledamot
Fredrik Ström	Ledamot
Ann-Sofie Skoglund-Marouf	Suppleant
Elise Adelsköld	Suppleant

### Revisor

Som revisor valdes Borevision. Jörgen Götehed – ordinarie samt Marcus Noreby – suppleant.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16:e april 2012.  
Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.  
Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme och Comhem-kabelnät installerat.  
Grundutbudet ingår i avgiften/hyran.  
Digital-TV/Internet är tillgängligt mot individuella abonnemang.  
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

### Lägenheter och lokaler


Nya medlemmar som tillkommit under året:  
Elise Adelsköld, Siri Maassen, Helene Gullberg, Eva Hamberg, Linnea Lundby,  
Jonathan Tallroth, Helena Andersson och David Eriksson.

Antal	Benämning	Total yta
23	Bostadsrättslägenheter	1242 m <sup>2</sup>
1	Hyseslägenhet	54 m <sup>2</sup>
1	Bostadsrättslokal	54 m <sup>2</sup>
1	Hysesrättslokal	54 m <sup>2</sup>

### Förvaltning

Stockholms Fastighetsägarförening hanterar den löpande ekonomiska förvaltningen.  
Föreningskassören är kontaktperson.  
Fastighetshjälpen hanterar övrig skötsel som städning, underhåll gräsklippning och snöskottning.

### Utförda arbeten, förbättringar och investeringar

Asfalt på gården lagades där det var håll eller dålig avrinning.  
Kulvert grävdes mellan husen för internetkabel.  
Tvättstugan renoverades med nya tvätt- torkmaskiner.  
Fastighetshjälpen ansade buskarna och byggde en ny plantering mellan 54-56'ans utgångar.  
Balkongerna besiktades och bedömdes som ok.  
Lånen flyttades till Handelsbanken med en betydlig sänkning i ränteutgifterna som påföljd.  
Stadsfibernät kopplades in i el-centralen på 56'an.  
En ny vattenpost monterades på ytterväggen bredvid 56'ans utgång.  
Brytskydd monterades på samtliga ytterdörrar.  
Sättningskador i väggarna i garagen mot cykelrum lagades i hus 54-56. 

### Övrigt

Sekreterare Svante Setterkrans avgick ur styrelsen, suppleant Elise Adelsköld ersatte.

Städdagar genomfördes 6/5 och 21/10.

Alla parkeringsplatser och garage är uthyrda

### Ekonomi

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF.

Hyra för garage är 500.-/mån

Hyra för parkeringsplats, inkl motorvärmare är 300.-/mån.

En mindre justering av hyrorna och avgifterna på 2 % infördes 1/1 2012.

Lånen ökades med 200 000.-

Styrelsearvoden utgick med 4,000.-

### Förslag till resultatdisposition 2012

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-133,018
Ansamlad förlust	-1,064,223
	<hr/>
	-1,197,241

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-75,000
Överföring till fond för yttre underhåll	5,657
Ansamlad förlust	-1,127,898
	<hr/>
	-1,197,241

### Årets resultat

Som de står ovan så är resultatet för 2012 negativt. Att resultatet blir sämre än de två senaste åren beror främst på underhållskostnader. Föreningens ekonomi är i grunden god, men den höga avskrivningstakten driver resultatet ned. Med den kommande avgiftshöjningen på 5 % som styrelsen rekommenderar bör vi visa positivt resultat för kommande år. Med fortsatt relativt låga avgifter och lån så är föreningen väl rustad för framtiden och attraktiv för eventuella nya medlemmar.

### Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter tkr.	1019	992	948	850	828
Årets resultat tkr.	-133	-71	-48	-167	-283
Balansomslutning tkr.	3812	3774	3877	3942	4082
Soliditet <sup>1</sup>	22.8%	26.6	27.7%	28.4%	31.6%
Likviditet <sup>2</sup>	210%	151%	124%	163%	154%
Årsavgiftsnivå, kr / kvm	644	629	605	570	560
Driftkostnad kr / kvm	548	544	529	497	575
Ränta kr / kvm	88	89	59	81	101
Underhållsfond, kr / kvm	64	32	23	27	19
Lån, kr / kvm	2176	2015	1990	2124	2151

<sup>1</sup> Eget kapital/balansomslutning. <sup>2</sup> Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

## 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	1 018 726	992 376
		<u>1 018 726</u>	<u>992 376</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-769 464	-763 564
Underhåll	5	-75 000	-
Avskrivningar		-199 383	-188 611
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-25 121</u>	<u>40 201</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 287	748
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-109 184	-111 530
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-133 018</u>	<u>-70 581</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-133 018</u>	<u>-70 581</u>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-133 018</u>	<u>-70 580</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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	3 151 797	3 332 400
Maskiner och inventarier	7	123 590	34 650
		<u>3 275 387</u>	<u>3 367 050</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 275 387</u>	<u>3 367 050</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 728
Övriga fordringar	8	36 901	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 936	34 460
		<u>74 837</u>	<u>37 232</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	461 677	370 009
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>536 514</u>	<u>407 241</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 811 901</u>	<u>3 774 291</u>

x

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		79 202	79 202
Insatser		1 908 447	1 908 447
Fond för yttre underhåll		79 198	39 599
		<u>2 066 847</u>	<u>2 027 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 064 223	-954 044
Årets resultat		-133 018	-70 580
		<u>-1 197 241</u>	<u>-1 024 624</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>869 606</u>	<u>1 002 624</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>2 703 000</u>	<u>2 502 697</u>
		2 703 000	2 502 697
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		-	58 172
Leverantörsskulder		70 226	24 914
Skatteskulder		2 149	4 209
Övriga skulder		12 619	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>154 301</u>	<u>175 675</u>
		239 295	268 970
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 811 901</u>	<u>3 774 291</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
<b>Summa</b>		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

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

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	2,0
-Ombyggnad, stambyte	2,0
-Fasadrenovering	2,5
-Ombyggnader	5,0
-Markanläggning	5,0
-Inventarier	10,0-20,0
-Källsorteringskärl + belysning	10,0

### 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.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befärade 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	800 114	780 660
Hyror	206 346	205 938
Panter & Överlåtelse	12 266	5 778
<b>Summa</b>	<b>1 018 726</b>	<b>992 376</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	131 770	92 447
Reparationer	34 272	103 177
El	34 772	37 617
Uppvärmning	241 535	226 306
Vatten	31 736	35 850
Sophämtning	20 738	21 296
Försäkringspremier	32 487	21 152
Fastighetsavgift bostäder	32 760	31 248
Fastighetsskatt lokaler	4 320	4 320
Tomträttsavgäld	66 000	49 500
Övriga fastighetskostnader	2 922	740
Kabel-TV	34 520	33 892
Styrelsearvoden	4 537	20 664
Sociala avgifter	-	4 163
Revisionsarvoden	15 125	13 000
Förvaltningsarvode	52 232	50 492
Övr externa tjänster	6 975	-
Bankkostnader	-	5 926
Övriga driftskostnader	22 763	11 774
<b>Summa</b>	<b>769 464</b>	<b>763 564</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	1 282	748
Ränteintäkter skattefria	5	-
<b>Summa</b>	<b>1 287</b>	<b>748</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader till kreditinstitut	108 929	110 857
Övriga finansiella kostnader	255	673
<b>Summa</b>	<b>109 184</b>	<b>111 530</b>



## Not 5 Underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Perrys Schaktmaskiner	75 000	0
	<u>75 000</u>	<u>0</u>

## Not 6 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 885 750	1 885 750
-Ombyggnad	4 642 793	4 642 793
-Markanläggningar	20 625	20 625
-Byggnadsinventarier	53 820	-
-Nyanskaffning	-	53 820
	<u>6 602 988</u>	<u>6 602 988</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad		
Vid årets början	-1 008 876	-971 161
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-37 715	-37 715
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad vid årets början	-2 250 144	-2 113 669
-Årets avskrivning ombyggnad	-136 475	-136 475
Ackumulerade avskrivningar markanläggning vid årets början	-6 186	-5 155
-Årets avskrivning markanläggningar	-1 031	-1 031
Ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier vid årets början	-5 382	-
-Årets avskrivning byggnadsinventarier	-5 382	-5 382
	<u>-3 451 191</u>	<u>-3 270 588</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 151 797</b>	<b>3 332 400</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	9 541 000	9 541 000
Mark	6 891 000	6 891 000
	<u>16 432 000</u>	<u>16 432 000</u>
Bostäder	16 000 000	16 000 000
Lokaler	432 000	432 000
	<u>16 432 000</u>	<u>16 432 000</u>

Marken innehas med tomträtt



### Not 7 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	251 058	212 558
-Årets anskaffning	107 720	38 500
	<u>358 778</u>	<u>251 058</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-216 408	-208 400
-Årets avskrivning inventarier enligt plan	-8 008	-8 008
-Årets avskrivning maskiner enligt plan	-10 772	
	<u>-235 188</u>	<u>-216 408</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>123 590</b>	<b>34 650</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	4 401	44
	32 500	-
	<u>36 901</u>	<u>44</u>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Tomträttsavgäld	16 500	16 500
Försäkring	7 482	9 411
Com-Hem	8 804	8 549
Funktionskontroll värmepanna	5 150	-
	<u>37 936</u>	<u>34 460</u>

### Not 10 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	2 145	2 145
Bank	1 997	89 074
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	457 535	278 790
	<u>461 677</u>	<u>370 009</u>

## Not 11 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	1 908 447	79 202	39 599	-954 044	-70 580	1 002 624
Disposition enligt stämmobeslut			39 599	-110 179	70 580	
Årets resultat	-	-			133 018	-133 018
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 908 447</b>	<b>79 202</b>	<b>79 198</b>	<b>-1 064 223</b>	<b>133 018</b>	<b>869 606</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>
SHYP	2014-12-01	2,88%	1 200 000	-
SHYP	2016-12-01	3,09%	1 503 000	-
NHYP			-	1 390 869
NHYP			-	1 170 000
Kortfristig del				-58 172
			<b>2 703 000</b>	<b>2 502 697</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	74 945	69 138
Räntor	4 050	14 480
Sociala avgifter	-	10 563
El	3 455	4 000
Beräknat revisionsarvode	15 000	13 000
Beräknat styrelsearvode	-	20 000
Panter & överlåtelse	4 180	5 778
Fjärrvärme	39 662	27 412
Reparationer	-	3 504
Vatten	1 825	7 800
Fastighetsskötsel	4 209	-
Konsultarvode	6 975	-
	<b>154 301</b>	<b>175 675</b>

## Underskrifter

Johanneshov 2013-04-02



Inga-Britt Claesson




Elsie Adelsköld



Fredrik Ström



Elmeri Syrjänen



Markus Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-03

Den avser från  
standardutgåvan.



Jörgen Göfæhed  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 9

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 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 bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Upplysning av särskild betydelse*

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen besluta om årsavgiftens storlek. Årsavgiften ska avvägas så att den motsvarar föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att årsavgifterna 2012 har varit otillräckliga i detta avseende.

Stockholm den 3 april 2013

Jörgen Götehed

BoRevision AB