
Årsredovisning

**HSB BRF
STENBOCKEN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 712800-0614**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

D. Gm

Dagordning för ordinarie stämma enligt stadgarnas § 18:

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor / er och suppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbin	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för HSB BRF STENBOCKEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.*

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Christer Hernborg	Ordförande
Sigvard Eklöf	Vice ordförande tom maj 2012
Virginia Ryglert	Sekreterare
Gunilla Söderlund	Vice ordförande från juni 2012
Lena Ingren, HSB	Ledamot

Sigvard Eklöf var vice ordförande men har avlidit under året.

Styrelsesuppleanter

Birgitta Lindgren
Hans Martedal, tjänstgörande suppleant från juni 2012.
Hans-Peter Cleve

I tur att avgå är: Christer Hernborg, Birgitta Lindgren, Hans Martedal och Hans-Peter Cleve.

Ordinarie revisorer

Christina Gelin	Revisor
KPMG AB, Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Rolf Andersson	Revisorsuppleant
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Karin Follstad (sammanställande), Ann Hultman och Angelos Xanthoulidis.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Klockarberget 1 & 2 och Trälberget 5 i Botkyrka kommun. Fastigheterna innefattar 367 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976-1977.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2016-01-01 med en årlig avgäld på 930 950 kr. *lon*

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
19	76	186	59	27

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
51	187	155	3

Total bostadsarea:

28 015 kvm

Total lokalarea:

463 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Föreningen är medlem i HSB Södertörn.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 256 tkr det planerade underhållet uppgår till 2 818 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 april 2012. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	19 901	19 545	19 287	18 922	18 445
Årets resultat	352	692	1 591	- 517	1 140
Resultat efter fondförändringar	695	181	577	1 307	639
Balansomslutning	115 307	114 861	113 812	112 821	111 516
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	677	667	657	644	629
Driftskostnad, kr / kvm	302	311	316	278	280
Ränta, kr / kvm	135	146	137	134	125
Underhållsfond, kr / kvm	277	289	272	236	300
Lån, kr / kvm	3 037	3 059	3 082	3 096	2 979

Arsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 1.5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1.5% från 1 januari 2013.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 50 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 37 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	11 909 631
Årets resultat före fondförändring	351 812
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 475 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 818 665
Summa överskott	<u>12 605 108</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 12 605 108

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Å Gm

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	19 929 537	19 573 249
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 46 246	- 71 548
Övriga förvaltningsintäkter	3	18 155	43 253
		<u>19 901 446</u>	<u>19 544 953</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 256 182	-1 126 698
Planerat underhåll	5	-2 818 665	-1 963 229
Fastighetsavgift/skatt		- 527 655	- 504 534
Driftskostnader	6	-8 667 516	-8 851 690
Övriga kostnader	7	- 634 474	- 423 395
Personalkostnader	8	- 817 603	- 800 200
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 130 369	-1 141 083
		<u>-15 852 463</u>	<u>-14 810 828</u>
Rörelseresultat		4 048 983	4 734 125
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	158 978	115 837
Räntekostnader, fastighetslån		-3 856 149	-4 157 589
		<u>-3 697 171</u>	<u>-4 041 752</u>
Resultat efter finansiella poster		351 812	692 372
Årets resultat		<u>351 812</u>	<u>692 371</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 475 000	-2 475 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 818 665	1 963 229
Förändring av underhållsfond		343 665	- 511 771
Resultat efter fondförändring		695 477	180 601

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	105 167 997	106 238 318
Inventarier, verktyg och installationer	12	376 366	436 414
Pågående renovering garage		577 614	0
		<u>106 121 977</u>	<u>106 674 732</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>106 122 477</u>	<u>106 675 232</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 939	26 870
Övriga fordringar	14	55 825	51 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	380 899	368 936
		<u>443 663</u>	<u>446 844</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 900 000	6 100 000
Kassa och bank			
Handkassa		4 685	4 685
Bankmedel	17	82 151	81 492
Avräkning med Swedbank		2 753 540	1 553 046
		<u>2 840 376</u>	<u>1 639 223</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 184 039</u>	<u>8 186 067</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>115 306 516</u>	<u>114 861 299</u>

Gm

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital		2 377 400	2 377 400
Insatser		43 829	43 829
Upplåtelseavgifter		7 896 086	8 239 751
Underhållsfond		<u>10 317 315</u>	<u>10 660 980</u>
Fritt eget kapital		7 552 879	7 552 879
Dispositionsfond		4 356 752	4 176 151
Balanserat resultat		351 812	692 372
Årets resultat		-2 475 000	-2 475 000
Avsättning till underhållsfond		2 818 665	1 963 229
Ianspråktagande av underhållsfond		<u>12 605 108</u>	<u>11 909 631</u>
Summa eget kapital		22 922 423	22 570 611
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	85 804 221	86 743 621
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		717 119	356 048
Leverantörsskulder		1 003 752	762 566
Skatteskulder		44 454	35 755
Medlemmarnas reparationsfond		1 648 732	1 614 663
Övriga kortfristiga skulder	20	701 973	294 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 463 841	2 483 898
Summa skulder		<u>6 579 871</u>	<u>5 547 067</u>
		92 429 825	92 290 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>115 306 516</u>	<u>114 861 299</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		94 818 000	94 818 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	100
Inventarier	Rak	5

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	18 972 780	18 692 555
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 200 016	- 200 016
Hyror, lokaler	314 121	306 321
Hyror, garage	565 312	521 637
Hyror, p-platser	274 700	250 113
Hyror, övriga	2 640	2 640
	<u>19 929 537</u>	<u>19 573 249</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 21 813	- 20 734
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 411	- 31 565
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 19 022	- 19 250
	<u>- 46 246</u>	<u>- 71 548</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Inkassointäkter	12 706	29 343
Övriga rörelseintäkter	5 449	13 910
	<u>18 155</u>	<u>43 253</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	1 932	4 285
Vattenskador	309 748	336 346
Bostäder	0	1 993
Lokaler	0	1 215
Tvättstugor	96 214	96 865
Gemensamma utrymmen	35 546	59 503
Vatten/Avlopp	201 545	139 234
Värme	51 066	99 019
Ventilation	68 772	83 418
Elinstallationer	46 870	54 803
Tele/TV/Porttelefon	0	1 481
Lås och nycklar	22 274	29 272
Övriga installationer	47 392	0
Huskropp	102 433	5 536
Gårdar och grönanläggningar	261 660	207 728
Garage och parkeringsplatser	3 125	6 000
Vandalisering	7 605	0
	<u>1 256 182</u>	<u>1 126 698</u>

Not 5 Planerat underhåll

Målning	1 023 945	1 699 284
Tvättstugeutrustning	41 176	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	90 718	0
VA/Sanitet	122 295	0
Värme	747 777	0
Huskroppar	245 625	0
Gårdar och grönanläggningar	547 129	263 945
	<u>2 818 665</u>	<u>1 963 229</u>

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	930 950	930 950
Fastighetsförsäkring	185 422	181 439
Arvode förvaltning	941 488	955 653
Kabel-TV	357 133	350 581
Inkssokostnader	12 345	0
Revisionsarvode, externt	37 300	18 875
Möteskostnader	13 250	12 750
Övriga förvaltningskostnader	74 684	36 751
Fastighetsskötsel	3 061	20 931
Systematiskt brandskyddsarbete	5 686	0
Städ	577 539	551 791
Bevakningskostnader	67 936	28 086
Snöröjning	115 016	115 199
Förbrukningsmateriel	93 346	100 665
Fordons- och maskinkostnader	85 747	128 643
Vatten	800 442	901 272
El	1 534 349	1 756 659
Uppvärmning	2 386 348	2 278 150
Sophantering	445 474	483 295
	<u>8 667 516</u>	<u>8 851 690</u>



Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	7 560	16 759
Seniorverksamhet	52 055	62 870
Gårdskassor	46 504	41 199
Kreditupplysningar	6 875	5 500
Kontorsmateriel	25 300	29 280
Telefon och porto	15 734	16 038
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10 849	1 434
Medlems- och föreningsavgifter	180 230	165 475
IT-kostnader	19 432	16 024
Konsultarvoden	9 336	46 788
Bankkostnader	174	90
Advokat och rättegångskostnader	39 125	21 938
Statuskontroll av samtliga lägenheter	212 300	0
Julgranar	9 000	0
	<u>634 474</u>	<u>423 395</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	344 049	357 027
Lön till fastighetskötare	92 437	110 205
Uttagsskatt	261 643	226 000
Styrelsearvode	4 500	0
Övriga ersättningar till förtroendevalda	20 352	20 372
Arvode vicevärd	6 000	6 000
Föreningsvald revisor	<u>728 981</u>	<u>719 604</u>
Summa	88 622	80 596
Sociala kostnader	<u>817 603</u>	<u>800 200</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 070 321	1 081 035
Sopanläggning	26 567	26 567
Installationer	33 481	33 481
	<u>1 130 369</u>	<u>1 141 083</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	659	967
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 868	2 038
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	150 944	107 089
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	5 273	5 286
Övriga ränteintäkter	234	458
	<u>158 978</u>	<u>115 837</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 11 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	65 262 142	65 262 142
Byggnadsinventarier	31 370 158	31 370 158
Fönsterrenovering	23 645 989	23 645 989
Standardförbättringar	792 321	792 321
Markanläggning	191 250	191 250
Summa anskaffningsvärden	121 261 860	121 261 860
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 994 853	-13 923 381
Markanläggningar	- 28 689	- 19 126
	-15 023 542	-13 915 940
Årets avskrivning byggnader	-1 060 758	-1 071 472
Årets avskrivning markanläggningar	- 9 563	- 9 563
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 093 863	-15 023 542
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 167 997	106 238 318
Varav		
Byggnader	104 222 678	105 283 436
Standardförbättringar	792 321	792 321
Markanläggningar	152 998	162 561
Taxeringsvärden		
bostäder	162 800 000	162 800 000
lokaler	2 670 000	2 670 000
Totalt taxeringsvärde	165 470 000	165 470 000
<i>varav byggnader</i>	130 163 000	130 163 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	3 179 481	3 179 481
Installationer	398 507	0
	3 577 988	3 179 481
Årets anskaffningar		398 507
	0	398 507
Summa anskaffningsvärden	3 577 988	3 577 988

Con

2012-12-31 2011-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-2 771 280	-2 744 713
Inventarier och verktyg	- 396 861	- 363 380
	<u>-3 141 574</u>	<u>-3 081 526</u>

Årets avskrivningar

Maskiner	- 26 567	- 26 567
Inventarier och verktyg	- 33 481	- 33 481
	<u>- 60 048</u>	<u>- 60 048</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 201 622 -3 141 574

Restvärde enligt plan vid årets slut

376 366 436 414

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	51 272	51 038
Andra kortfristiga fordringar	<u>4 553</u>	<u>0</u>
	55 825	51 038

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	91 849	89 207
Förutbetald tomträttsavgäld	232 850	232 850
Upplupna ränteintäkter	9 622	1 714
Förutbetalda försäkringspremier	<u>46 578</u>	<u>45 165</u>
	380 899	368 936

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 5 900 000 6 100 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 500 000	2,25	2013-01-07
30 dagar	1 500 000	2,25	2013-01-07
90 dagar	2 900 000	2,45	2013-03-07

Not 17 Bankmedel

Penningmarknadkonto i Swedbank 82 151 81 492
82 151 81 492

2012-12-31 2011-12-31

Not 18	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början		7 596 708	2 377 400	8 239 751	4 356 752
Förändring av underhållsfond					343 665
Avsättning till underhållsfond				2 475 000	
Uttag ur underhållsfond				-2 818 665	
Årets resultat					351 812
Vid årets slut		7 596 708	2 377 400	7 896 086	5 052 229

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån		86 521 340	87 099 669
Avgår nästa års amortering		- 717 119	- 356 048
Skuld vid årets slut		85 804 221	86 743 621

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort./Oms.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	5,15%	2015-06-30	7 399 357	77 276	7 322 081
STADSHYPOTEK	4,25%	2011-12-30	16 027 206	-16 027 206	
SBAB	3,12%	2013-12-04	från Stadshypotek		15 976 500
STADSHYPOTEK	4,57%	2017-01-30	11 218 321	118 118	11 100 233
STADSHYPOTEK	5,76%	2018-06-01	16 037 500		15 893 613
STADSHYPOTEK	5,81%	2016-06-01	10 000 000		10 000 000
SWEDBANK	4,85%	2012-06-21	10 000 000	-10 000 000	
SBAB	3,16%	2014-06-04	från Swedbank	125 000	9 875 000
SBAB	3,24%	2015-06-04	16 417 285	63 372	16 353 913
			87 099 669	-25 643 440	86 521 340

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 717 119 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	19 284	20 680
Skuld sociala avgifter och skatter	45 342	32 232
Ränta och amortering på lån betalda 2 januari 2013	576 688	158 029
Depositioner	60 659	60 659
Övriga kortfristiga skulder	0	22 537
	701 973	294 137

Con

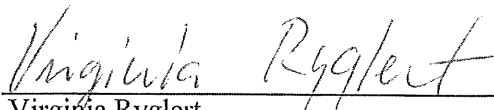
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterlöneskuld	73 968	74 668
Upplupna räntekostnader	130 391	98 623
Upplupna elkostnader	199 460	129 540
Upplupna vattenavgifter	0	217 437
Upplupna värmekostnader	378 697	395 398
Upplupna revisionsarvoden	39 000	39 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 170	5 532
Upplupen kostnad städning	43 756	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 351 399	1 523 500
	<u>2 463 841</u>	<u>2 483 898</u>

Stockholm 2013-03-06



Christer Hernborg



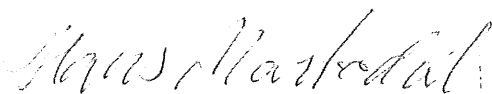
Virginia Ryglert



Gunilla Söderlund



Lena Ingren, HSB

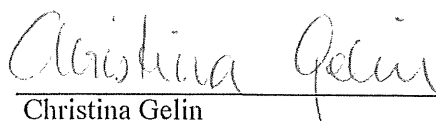


Hans Martedal

(ersätter Sigvard Eklöf)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-03-26

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Christina Gelin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stenbocken, org. nr 712800-0614

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenbocken 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 auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 Brf Stenbockens 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stenbocken 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

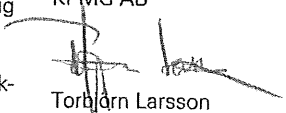
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.


Uttalanden

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

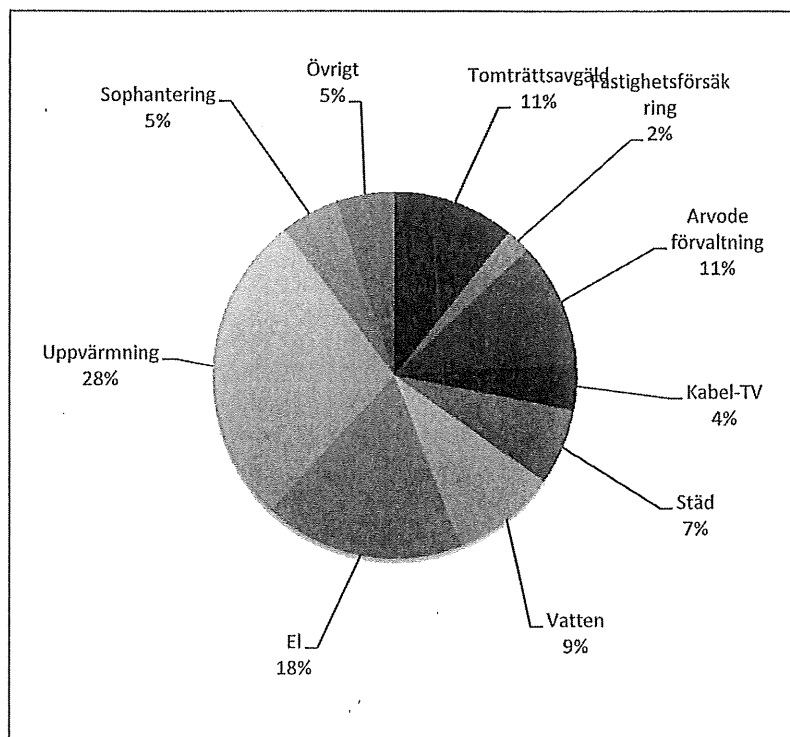
Stockholm den 26 mars 2013

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Christina Gelin
Förtroendevald revisor

Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld	930 950	930 950
Fastighetsförsäkring	185 422	181 439
Arvode förvaltning	941 488	955 653
Kabel-TV	357 133	350 581
Inkssokostnader	12 345	0
Revisionsarvode, externt	37 300	18 875
Möteskostnader	13 250	12 750
Övriga förvaltningskostnader	74 684	36 751
Fastighetsskötsel	3 061	20 931
Systematiskt brandskyddsarbete	5 686	0
Städ	577 539	551 791
Bevakningskostnader	67 936	28 086
Snöröjning	115 016	115 199
Förbrukningsmateriel	93 346	100 665
Fordons- och maskinkostnader	85 747	128 643
Vatten	800 442	901 272
El	1 534 349	1 756 659
Uppvärmning	2 386 348	2 278 150
Sophantering	445 474	483 295
Summa driftskostnader	8 667 516	8 851 690



Nyckeltalsanalys för driftskostnader 2012 2011

BOA (kvm): 28015 28015
 Kr / kvm Kr / kvm

Tomträttsavgäld	33	33
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	34	34
Kabel-TV	13	13
Revisionsarvode, externt	1	1
Övriga förvaltningskostnader	3	1
Fastighetsskötsel	0	1
Städ	21	20
Bevakningskostnader	2	1
Snöröjning	4	4
Förbrukningsmateriel	3	4
Fordons- och maskinkostnader	3	5
Vatten	29	32
El	55	63
Uppvärmning	85	81
Sophantering	16	17
Summa driftskostnader	309	316

GM

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



HSB BRF STENBOCKEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB BRF STENBOCKEN i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

