

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 1994-12-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatet 5		Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

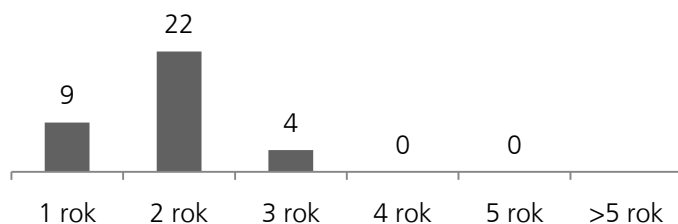
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 kvadratmeter, varav 1 894 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 101 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Arkitektbyrå	71 kvm	2016-04-30
Fransförlängning	30 kvm	2016-04-30

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2012 - 2013	Pasela miljösupport AB
Utvändig målning av samtliga fönster	2009	
Byte av torkskåp och torktumlare		
Byte el och belysning: Vind		
Byte el och belysning: Källare		
Byte av stamventiler		AB Solvo VVS & ISOL
Målning källare		Utfört av styrelsen.
Målning av nedre fasad		Utfört av styrelsen.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2016	Vid behov på Torsgatan

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Analog kabel TV	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Com Hem eller valfri operatör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Golvslipningsbolaget I Stockholm AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Snöskottning av tak (2012-2013)	PDK Entreprenad
Service av maskiner i tvättstuga	Electrolux
VVS	AB Solvo VVS & ISOL

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Michael Stavbäck	Ordförande	Avgående
Jenni Linnéa Lundin	Sekreterare	Avgående
Lars Johan Lowe Ekman	Kassör	
Sami Petteri Jokinen	Ledamot	
Fredrik Axel Lundgren	Ledamot	
Annegret Helga L Stackenström	Suppleant	
Ida Kristin Maria Hammarbäck	Suppleant	
Karin Kerstin Kihlgren	Suppleant	Avgående

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Kerstin Kihlgren, Anders Michael Stavbäck och Jenni Linnéa Lundin

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Tennevik

Ordinarie Extern

PriceWaterhouseCoopers PWC

Valberedning

Ulla-Britt Björkman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 installerades nya stamventiler för värmesystemet. Med fungerande stamventiler kan delar av värmesystemet stängas av om någon radiator går sönder och föreningen slipper tömma hela värmesystemet. Detta gör att övriga stammar har full värme vid ett byte av en trasig radiator.

Byte av läckande radiator i entrén på Rödabergsgatan gjordes i samband med installationen av stamventilerna.

Torktummlaren och torkskåpet har bytts ut i tvättstugan.

Den lilla lokalen har fått en ny hyresgäst som betalar en för området marknadsmässig hyra. Vidare har förvaltningsavtalet med SBC (som inte utnyttjades) sagts upp. Tillsammans innebär dessa åtgärder en årlig besparing/vinst på omkring 80.000 kronor.

Kontrakten för lokalerna har synkroniserats så att de löper ut vid samma tidpunkt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Den gamla stenmangeln har avlägsnats från gamla mangelrummet.

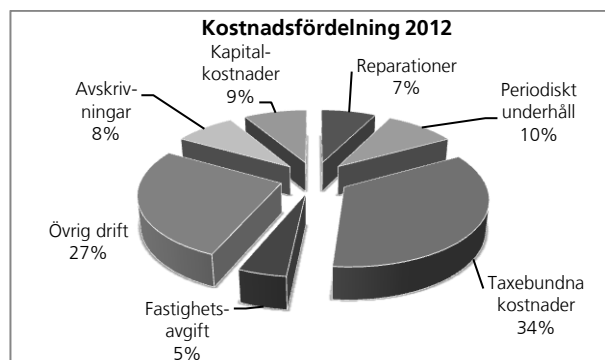
Inga större underhållsarbeten finns planerade.

Föreningens ekonomi

Tack vare en ökning av hyran i den lilla lokalen får vi omkring 30.000 kr mer i årliga intäkter framöver. Kombinerat med det uppsagda förvaltningsavtalet som kostade omkring 50.000 kr/år så får föreningen omkring 80.000 kr mer varje år jämfört med innan dessa åtgärder genomfördes.

En del av föreningens kassa har förts över till SBAB för att få ökade ränteintäkter.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 kvm bostäder och 101 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	579	579	579	579
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 157	1 088	1 061	1 087
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 580	1 580	1 654	1 997
Elkostnad/kvm totalyta	19	21	18	19
Värmekostnad/kvm totalyta	154	141	157	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	10	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	53	51	48	50

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 142
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	645 955
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 057
summa balanserat resultat	527 756

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	117 570
att i ny räkning överförs	645 326

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 214 074	1 207 020
Övriga rörelseintäkter		7 121	4 676
		1 221 195	1 211 696
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-69 934	-68 498
Reparationer		-92 550	-146 200
Periodiskt underhåll		-117 570	-48 750
Taxebundna kostnader		-425 145	-396 416
Övriga driftskostnader		-74 720	-75 392
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-57 965	-55 760
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-154 766	-135 580
Personalkostnader		-30 459	-45 361
Avskrivningar		-102 241	-102 241
		-1 125 350	-1 074 197
RÖRELSERESULTAT		95 845	137 499
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 177	1 154
Räntekostnader		-105 164	-101 436
		-99 987	-100 282
ÅRETS RESULTAT		-4 142	37 217

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 3 735 419	3 837 660
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	3 735 419	3 837 660
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 735 419	3 837 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	39 811	33 868
Övriga fordringar	11 173	10 921
Förutbetalda kostnader	Not 5 20 140	22 383
	71 124	67 172
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	410 981	6 520
SBC klientmedel i SHB	363 223	650 150
	774 204	656 670
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	845 328	723 842
SUMMA TILLGÅNGAR	4 580 747	4 561 502

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		244 009	244 009
Reservfond		43 776	43 776
Fond för yttre underhåll	Not 7	549 942	435 885
		837 727	723 670
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		531 898	608 738
Årets resultat		-4 142	37 217
		527 756	645 955
SUMMA EGET KAPITAL		1 365 483	1 369 624
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 991 675	2 991 675
		2 991 675	2 991 675
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		51 850	38 051
Skatteskulder		8 148	0
Upplupna kostnader	Not 9	80 747	62 422
Förutbetalda avgifter och hyror		82 844	99 730
		223 589	200 203
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 580 747	4 561 502
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 082 000	4 500 000
Varav i eget förvar		95 000	95 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Yttre anläggningar	5,0%	5,0%
Markanläggning	10,0%	10,0%
Maskiner		20,0%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 097 172	1 097 180
Hysesintäkter	116 902	109 840
	1 214 074	1 207 020

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	8 550	8 125
Städning entreprenad	38 976	38 976
Mattvätt/Hyrmattor	0	3 891
Sotning	2 986	6 141
Hissbesiktning	2 293	3 721
Gemensamma utrymmen	0	629
Gård	3 044	1 248
Serviceavtal	14 086	3 250
Förbrukningsmateriel	0	947
Fordon	0	1 570
	69 934	68 498

Reparationer		
Tvättstuga	52 843	2 173
Entré/trapphus	0	1 932
VVS	25 975	63 699
Värmeanläggning/undercentral	0	2 851
Elinstallationer	3 475	975
Hiss	1 386	13 405
Fasad	8 872	0
Fönster	0	11 800
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 571
Vattenskada	0	46 794
	92 550	146 200

	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Stambyte	117 570	0
Elinstallationer	0	48 750
	117 570	48 750
Taxebundna kostnader		
El	38 898	41 468
Värme	308 161	280 894
Vatten	38 206	35 073
Sophämtning/renhållning	32 424	32 424
Grovsopor	7 456	6 557
	425 145	396 416
Övriga driftskostnader		
Försäkring	28 107	27 156
Kabel-TV	46 613	48 236
	74 720	75 392
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 965	55 760
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	299	0
Revisionsarvode extern revisor	18 300	11 000
Föreningskostnader	500	0
Styrelseomkostnader	2 355	249
Fritids och Trivselkostnader	574	0
Förvaltningsarvode	121 711	116 552
Administration	2 082	2 999
Konsultarvode	4 165	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 780
	154 766	135 580
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	23 500	35 000
Sociala kostnader	6 959	10 361
	30 459	45 361
Avskrivningar		
Byggnad	70 036	70 036
Förbättringar	10 625	10 625
Markanläggning	21 580	21 580
	102 241	102 241
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 125 350	1 074 197

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 477 362	5 477 362
Utgående anskaffningsvärde	5 477 362	5 477 362
	2012	2011
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 639 702	-1 537 461
Årets avskrivningar enligt plan	-102 241	-102 241
Utgående avskrivning enligt plan	-1 741 943	-1 639 702
Planenligt restvärde vid årets slut	3 735 419	3 837 660
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 040 000	15 040 000
Taxeringsvärde mark	22 979 000	22 979 000
	38 019 000	38 019 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	37 000 000	37 000 000
Lokaler	1 019 000	1 019 000
	38 019 000	38 019 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	108 287	108 287
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	108 287	108 287
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-108 287	-108 287
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-108 287	-108 287
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	7 087	6 847
Kabel-TV	7 549	12 286
Serviceavtal	3 313	3 250
Vatten	2 191	0
	20 140	22 383

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	244 009	0	0	244 009
Reservfond	43 776	0	0	43 776
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	549 942	114 057	0	435 885
Summa bundet eget kapital	837 727	114 057	0	723 670
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	531 898	-114 057	37 217	608 738
Årets resultat	-4 142	-4 142	-37 217	37 217
Summa fritt eget kapital	527 756	-118 199	0	645 955
Summa eget kapital	1 365 483	-4 142	0	1 369 624

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	435 885	321 828
Reservering enligt stadgar	114 057	114 057
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	549 942	435 885

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Stadshypotek AB	3,070 %	686 250	686 250	Rörligt
Stadshypotek AB	3,120 %	458 550	458 550	Rörligt
Stadshypotek AB	2,970 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,070 %	846 875	846 875	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 991 675	2 991 675	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 991 675	2 991 675	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 Kr.

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 429	3 346
Värme	52 999	34 556
Extern revisor	15 300	12 000
Ränta	9 019	12 520
	80 747	62 422

STOCKHOLM den / 2013

Anders Michael Stabäck
Ordförande

Jenni Linnéa Lundin
Sekreterare

Lars Johan Lowe Ekman
Kassör

Sami Petteri Jokinen
Ledamot

Fredrik Axel Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Eva Tennevik
Extern revisor