

ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2012

Bostadsrättsföreningen StudioApt.46

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen StudioApt.46 avger härmed sin redovisning för föreningens verksamhet under kalenderåret 2012.

<i>Innehåll</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning, ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6-7
Notförteckning, redovisningsprinciper, kommentarer	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelse, revisorer och föreningsstämma

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan förra ordinarie föreningsstämma:

Sverker Eriksson
Johan Fernholm
Jack Gustafsson
Mats Krönlein

Revisor i föreningen har varit Mattias Kjellman hos Grant Thornton.

Senaste lydelse av föreningens stadgar registrerades den 2012-12-27.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad den 2012-12-28.

Medlemsförändringar

Inga överlåtelser har skett under 2012.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Sjöraån 24 har under 2011 och 2012 genomgått en genomgripande renovering, utförd av föregående ägare.

Vid årsskiftet 2013 återstod åtgärder för ca 9 Mkr vilket inte belastar föreningen utan avräknas gentemot den säljarrevers som föreligger i samband med förvärvet av fastigheten.

De delar som sedan återstår är beskrivna i den tekniska besiktning som upprättats i samband med föreningens bildande och som är bilagd den ekonomiska planen.

I samband med att återstående ej upplåtna lägenheter per 2013-06-30 upplåts till en av föregående ägares koncernbolag, R46-PL8 AB, kommer medel om 470 tkr. avsättas för täckande av dessa återstående renoveringsåtgärder.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har 2012 ombesörjts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB.

Föreningen har under året haft en anställd fastighetsskötare boende i fastigheten och som har utförd löpande fastighetskötsel. Städning har ombesörjts av AB TIBHAUS.

Övriga anlitade entreprenörer av betydelse är bl a:

- Dygnet Runt Service
- Holmans Rörjour AB
- KLB Bygg AB
- Com Hem AB
- Målerimetoder
- Oljibe AB
- Järfälla Fasad
- Färingsö El AB
- Fristedts Håltagning
- Antenn Service
- Strategia Projektledning
- Notos Consult AB
- F Alaton AB
- Ballingslöv Stockholm
- Mälar Sprinkler AB
- Elteknik AB
- Stockholms Låsservice
- Din Box AB
- Structor

Ekonomisk förvaltning / ekonomisk redovisning

Den ekonomiska förvaltningen har 2012 ombesörjts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB.

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, vilket också inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens ekonomi

Medlemmarnas avgifter som fastställdes i den ekonomiska planen inför köpet 2012 ger en årsintäkt på ca 1 508 000 kr. Lokalerna ger f n (2013, efter rabatter) ca 1 437 000 kr per år, och garageplatserna ca 537 000 kr per år.

Den ekonomiska ställningen vid årets slut, samt intäkter och kostnader framgår av nedan intagna resultat- och balansräkning.

Styrelsens målsättning är att föreningen 2013-06-30 ska ha ett resultat och en balansräkning som överensstämmer med den ekonomiska planens uppställning.

Styrelsen föreslår att stadgeenlig avsättning sker till föreningens fond för yttre underhåll med 25 kr per kvm och år av fastighetens totala lägenhets- och lokalyta, varav 3 månader; 18 300 kr, och att resterande resultat balanseras i ny räkning enligt följande;

Balanserat resultat	0
Avsättning yttre fond	-18 300 (1 kv)
Årets resultat	<u>-5 007 829</u>
I ny räkning överföres	-5 026 129

Föreningen har sin likviditet placerad i enlighet med gällande placeringspolicy.

Föreningen har per 2012-12-31 lån på totalt 100 000 000 kr placerade i SBAB enligt följande;

	Belopp		
Rörligt	30 000 000	SBAB	22435973
Bundet	20 000 000	SBAB	22436023
Bundet	40 000 000	SBAB	22434802
Bundet	5 000 000	SBAB	22674900
Bundet	5 000 000	SBAB	433 616 938

Under första kvartalet 2013 har samtliga lån i SBAB inlösts, och ersatts med nya lån med varierande löptid på totalt 75 000 000 kr i Ålandsbanken.

RESULTATRÄKNING

	Not	2012	2011
Intäkter			
Brf-avgifter		0	0
Hyror		93 089	0
Lokalhyror		424 125	0
Garagehyror		55 966	0
Fastighetsskatt		2 479	0
Blockhyror		620 302	0
Hysesreduktion		-69 161	0
Försäkringsersättning		126 100	0
Övrig intäkt		10 002	0
		1 262 902	0
Drift- och underhållskostnader			
Underhåll fastighet	1	-287 236	0
Vatten		-15 665	0
Elkostnader		-79 618	0
Fjärrvärme		-164 360	0
Sprinkler & Brandlarm		-1 821	0
Sophämtning		-29 979	0
Internet & Kabel-TV		-1 327	0
		-580 006	0
Övriga fastighetskostnader			
Fastighetsförsäkring		-10 717	0
Självrisk		-44 000	0
Fastighetsskatt/avgift	2	-1 554	0
Förvaltningsarvode		-42 146	0
Övrig fastighetskostnad	3	-216 821	0
		-315 238	0
Kostnader för personal			
Lön		-6 750	0
Arbetsgivaravgift		-1 044	0
		-7 794	0
Resultat före avsättning		359 864	0
Avskrivningar	4	-615 082	0
		-615 082	0
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter	5	372 822	0
Räntekostnader lån	5	-5 125 433	0
		-4 752 611	0
Resultat före skatt		-5 007 829	0
Årets resultat		-5 007 829	0

BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad		115 450 371	0
V.M. Byggnad		-1 889 304	0
Projekt		2 280 630	0
V.M. Projekt		-3 801	0
Projekt vind		10 991 026	0
V.M. Projekt vind		-18 318	0
Mark		95 582 704	0
		222 393 307	0
Omsättningstillgångar			
Hyses-/avgiftsfordran		32 118	0
Momsfordran		55 440	0
Förutbetalda kostnader/upplopna int.	6	2 078 078	0
Skattekonto		13	0
		2 165 649	0
Kassa och bank			
Handelsbanken		-1 280 828	0
HAB 734 699 212		97 800	0
		-1 183 028	0
SUMMA TILLGÅNGAR		223 375 928	0
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		0	0
Upplåtelseavgifter		0	0
		0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		5 007 829	0
		5 007 829	0
Långfristiga skulder		-100 000 000	0

FORTSÄTTNING BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-2 125 451	0
Skatteskuld		-350 746	0
Ingående moms		-684	0
Upplupen källskatt		-1 350	0
Upplupna sociala avgifter		-696	0
Avräkning Great Endings		26 237 018	0
Upplupna räntekostnader lån		-627 449	0
Upplupna räntekostnader revers		-4 164 381	0
Förutbetalda avgifter & hyror		-37 992	0
Övriga interimsskulder		-736 828	0
Övriga upplupna kostnader	7	-146 575 199	0
		-128 383 757	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		-223 375 928	0
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		100 000 000	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTFÖRTECKNING MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Värderingsprinciper m m

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

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

2012

Not 1

Städning	-19 365
Snöskottning	-49 227
U.H. Lägenhet	-273
U.H. Lokal	-2 575
U.H. Trapphus	-3 819
U.H. Källare & pannrum	-3 129
U.H. VVS	-2 800
U.H. Uppvärmning	-14 845
U.H. Ventilation	-12 402
U.H. Hiss	-35 203
U.H. Fasad	-142 112
U.H. Internet & Kabel-TV	-2 008
Projekt	522
	-287 236

Not 2

Fastighetsskatt lokal är beräknad med 1,0% av taxeringsvärdet 2012 (1 kv)	-31 500
Korrigerig av fastighetsavgift föregående år	29 946
	-1 554

Not 3

Lagfart / Pantbrev	-825
Evakuering hyresgäst	-13 070
Förhandlingsersättning	-1 610
Trycksak, tel, porto	-473
Övrig förvaltningskostnad	-120 611
Konsultkostnad	-61 871
Bankavgifter	-372
Påminnelse	-50
Övriga kostnader	-17 939
	-216 821

Not 4

<u>Investering i byggnad och avskrivningar;</u>		<u>Avskrivning;</u>	<u>Anskaffningsvärde;</u>
Avskrivning byggnad	592 963	2%, 90 dagar	44 389 498
Avskrivning projekt 1	3 801	2%, 30 dagar	2 280 629
Avskrivning vind	18 318	2%, 30 dagar	10 991 025
	615 082		57 661 152

Fortsättning Notförteckning, samt underskrifter

Not 5

Ränteintäkt, skattekonto	11
Ränteintäkt	372 811
Räntekostnad	-9 160
Räntekostnad, lån	-951 863
Reversränta	-4 164 381
Övrig räntekostnad	-29
	-4 752 611

Not 6

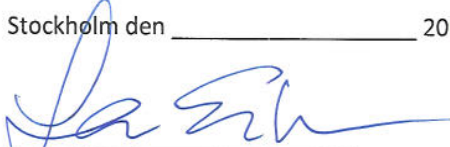
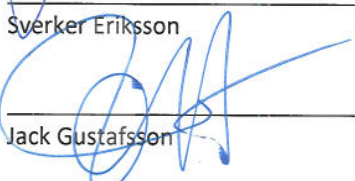
Förskottsbetald försäkring	45 498
Upplupen ränteintäkt	1 965 787
Övriga interimfordringar	66 793
	2 078 078

Avsättning för yttre reparationer görs stadseenligt med 25 kr kvm/år av total uthyrbar yta.

Not 7

Kortfristig skuld Great Endings	-146 575 239
Kortfristig skuld AH	40
	-146 575 199

Stockholm den _____ 2013


Sverker Eriksson
Jack Gustafsson
Johan Fernholm
Mats Krönlein

Vår revisionsberättelse har avgivits den _____

4/9

2013.

Den avviker från standard -
utformningen.


Mattias Kjellman

Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen StudioApt.46
Org.nr. 769619-1613

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen StudioApt.46 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Bostadsrättsföreningen StudioApt.46 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Årsredovisningen har ej upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla föreningsstämma inom den tid som föreningens stadgar anger.

Stockholm den 4 september 2013

Grant Thornton Sweden AB



Mattias Kjellman

Auktoriserad revisor