

Kallelse till årsstämma

Årsredovisning 2012

Brf Stören 19

Årsredovisning 2012

BRF STÖREN 19
769600-0863

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Marianne Gut (Ordförande), Jan Friberg (Kassör), Lena Andersson (Ledamot), Jeffrey Ganellen (Ledamot), Helena Bjuremalm (Sekreterare), Anna-Lena Ekgren (Suppleant), Anna Von Werder (Suppleant) och Olof Strinning (Suppleant).

Revisorer

Jan-Ove Brandt, KPMG.
Ann-Sofie Lindberg, Internrevisor

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2010-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2010-01-01 är Boax Service AB. Tekniska förvaltare byts ut 2013.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom If.

Sammanträden

Elva protokollförda styrelsemöten har genomförts under året.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 96 st medlemmar. Under året har 5 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 61 st bostadsrätter, 2 st hyresrätter och 2 st lokaler.

9
Mfha
KOB

Fastigheten och utfört underhåll

Resultat av radonmätningen som påbörjades 2011 visade att värdena låg långt under gränsvärden.

Reparation efter läckage på vinden i 75 har utförts under februari

Ventilationslisterna som sitter ovanför fönstren rengjordes och breddades för att få ett bättre luftflöde i lägenheterna.

Under våren och sommaren utfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som blev godkänd och injustering av ventilationen.

Vattenläckage från ett radiatorrör i ett källarförråd i november. Detta gav inte upphov till några vattenskador. Radiatorröret har bytts ut.

Installation av nytt passersystem och påbörjan av användning av tillhörande brickor/taggar.

De gamla trasiga centrifugerna har tagits bort från tvättstugorna.

Nya växter har planterats i rabatterna. gårdsprojektet avslutat.

Det är för tidigt dra slutsatser från Brf Dykärret mindres fläktaggregatsbyte, vi avvaktar vidare information.

Vi avvaktar renovering av hissarna det finns indikationer på att nya regler för hissrenovering kan bli aktuella

Planerade underhåll

I underhållsplanen finns inget planerat för 2013.

Samfälligheten för sopsugsanläggningen har beslutat att byta styrsystem, detta kommer att ske under 2013-2014. Den beräknade kostnaden för BRF Stören 19 är ca 16 000 kr

Ekonomi

Inga hyreshöjningar har genomförts under året. Bredbandsavgiften ingår numera i hyran, för de tidigare anslutna hushållen innebär det i praktiken en hyressänkning.

Arvode

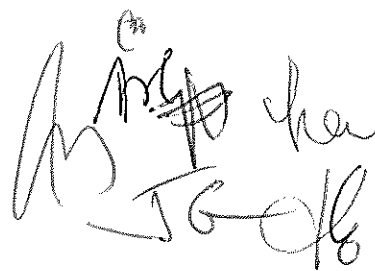
Gut Marianne, 25875 kr

Friberg Jan, 25850 kr

Andersson Lena 12425 kr

Ganellen Jeffery 12425 kr

Bjuremalm Helena 12425 kr

Handwritten signature and date "2013-01-16".

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Tomrättsavgälden, det vi betalar till Stockholms stad för hyra av mark, kommer att höjas. Det sker i etapper med början från och med 2013. Höjningen är 75% av dagens när den är helt genomförd 2015. Under 2012 utgjorde tomrättsavgälden 17% av fastighetskostnaderna och 11% av totalkostnaderna. För 2013 då första steget träder ikraft blir höjningen ca 30%, uppdelat på lokaler och lägenheter så är höjningen 75% för lokaler och 25% för lägenheter.

I januari 2013 blev Jensen Drift & Underhåll AB tekniska förvaltare.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	414 928
Ansamlad förlust	-305 660
Till föreningsstämmans förfogande	<u>109 268</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

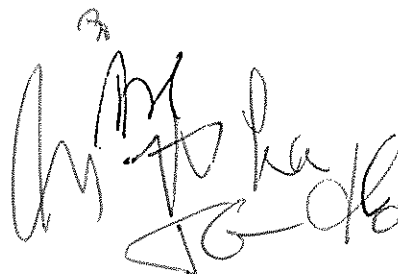
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

att i ny räkning överförs

310 000
<u>-200 732</u>
<u>109 268</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.



Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 243	2 243
Hysesintäkter		1 568	1 533
Övriga intäkter		45	44
Summa nettoomsättning		3 856	3 821
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-409	-353
Reparation och underhåll	3	-156	-473
Taxebundna kostnader	4	-946	-883
Fastighetsförsäkring		-39	-32
Fastighetsskatt		-191	-187
Övriga driftskostnader	5	-438	-426
Kameral förvaltning		-56	-53
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-98	-98
Löner och övriga personalkostnader		-26	-26
Övriga kostnader		-41	-45
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 400	-2 577
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-761	-641
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		695	603
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	7
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-290	-337
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-4	-2
Summa resultat från finansiella investeringar		-281	-332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		415	271
ÅRETS VINST		415	271

Not	2012-12-31	2011-12-31
-----	------------	------------

87 999 87 612

W. H. H. H. H.

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		68 766	68 766
Reservfond och fond för yttre underhåll		863	838
Upplåtelseavgifter		9 018	9 018
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>78 646</u>	<u>78 621</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-306	-552
Årets vinst		415	271
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>109</u>	<u>-281</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>78 755</u>	<u>78 340</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 000	8 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 000</u>	<u>8 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		165	173
Skatteskulder		378	372
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	701	727
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 244</u>	<u>1 272</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 999</u>	<u>87 612</u>
Ställda säkerheter	13	24 600	24 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature and stamp, likely indicating approval or audit.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stören 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

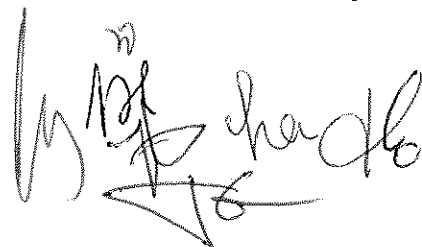
Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 365 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp containing the text "Brf Stören 19".

Not 2, Fastighetsskötsel

	2012	2011
Besiktningar och service	71	31
Snöskottning	17	15
Städning och fastighetsskötsel	303	274
Trädgårdsarbete	18	20
Övrigt	0	14
Summa	409	353

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	156	473
Summa	156	473

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	206	196
Sophämtning	115	121
Vatten	98	105
Värme	527	461
Summa	946	883

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Bredband	66	54
Kabel-TV	17	16
Tomträttsavgäld	356	356
Summa	438	426

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	10	10
Styrelsearvoden	88	88
Summa	98	98

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 967	86 865
Inköp/aktiveringar	2 421	1 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>90 388</u>	<u>87 967</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 798	-5 172
Årets avskrivningar	-757	-626
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 555</u>	<u>-5 798</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>83 834</u>	<u>82 170</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 600	57 600
Taxeringsvärde mark	56 880	56 880
	<u>114 480</u>	<u>114 480</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	165	122
Inköp	0	43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>165</u>	<u>165</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-123	-108
Avskrivningar	-4	-15
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-128</u>	<u>-123</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>37</u>	<u>41</u>

Handwritten signature and initials, possibly 'M. J. G.' and 'H. J. G.', with a large 'X' mark.

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Bredband	22	22
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	4	4
Tomträtt	107	89
Övriga poster	56	24
Summa	203	153

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	68 765 630	-	-	68 765 630
Upplåtelseavgifter	9 017 745	-	-	9 017 745
Fond, yttre underhåll	837 729	-	25 000	862 729
Balanserat resultat	-551 801	271 141	-25 000	-305 660
Årets resultat	271 141	-271 141	414 928	414 928
Eget kapital 2012-12-31	78 340 444	0	414 928	78 755 372

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek 8 000 000 kr 2,93 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-02-18.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	32	31
Fastighetsskötsel	0	9
Fjärrvärme	91	61
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	415	455
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	98	98
Räntor	29	39
Sociala avgifter	26	26
Vatten	9	0
Övriga poster	0	8
Summa	701	727

[Handwritten signature]

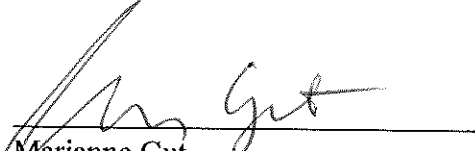
Not 13, Ställda säkerheter

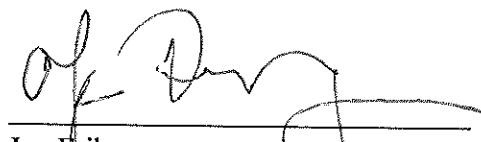
	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 600	24 600
	<u>24 600</u>	<u>24 600</u>

Underskrifter

STOCKHOLM 6/5-2013

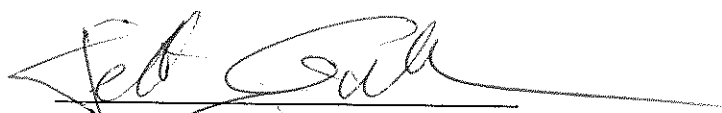
Ort och datum


Marianne Gut
Ordförande


Jan Friberg
Kassör

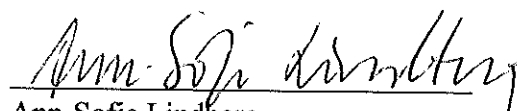

Helena Bjuremalm
Sekreterare


Lena Andersson


Jeffery Gänellen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 07


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Ann-Sofie Lindberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Brf Stören 19, org. nr 769600-0863

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stören 19 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 Stören 19s 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 Stören 19 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 ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

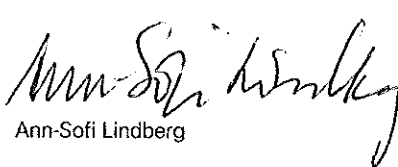
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2013


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Ann-Sofi Lindberg

Motion till föreningsstämman 2013, Brf Stören 19

Renovering av snickarrummet.

Föreningens mycket populära snickarrum är i behov av renovering. Bl.a behöver väggar och tak målas samt rörisoleringen runt rören i taket åtgärdas. För att bättre anpassa lokalen för sitt ändamål föreslår jag att även ventilation och belysning förbättras, samt att hyllplan för förvaring av material monteras på en av väggarna.

Jag förslår stämman att:

- väggar och tak målas i snickarrummet.
- rörisoleringen åtgärdas.
- hyllplan för förvaring av material monteras på en av väggarna.
- ventilationen förbättras.
- belysningen förbättras.

Johan Palén
Bengt Ekehjelmsgatan 2B

Motion till föreningsstämman 2013, Brf Stören 19

Grus i ovalen

Vid renoveringen av gården valde man att ta bort gruset som fanns i ovalen och istället ersätta det med sand. Tyvärr har sanden den egenskapen att den smutsar ner och "klibbar" fast, vilket man tydligt ser på bl.a utemöbler och grill samt på den träsarg som omger ovalen. För att öka trivseln på gården och skapa en trevlig uteplats föreslår jag att vi lägger grus i ovalen liknande de som låg där tidigare.

Jag förslår stämman att:

- grus läggs i ovalen.

Johan Palén
Bengt Ekehjelmsgatan 2B

Motion till föreningsstämman 2013, Brf Stören 19

Borttagning av det stora(största) trädet vid planket

Det stora trädet som växer vid planket har nu blivit allt för stort med påföljden att nästan allt solljus försvunnit på vår uteplats och även för oss boende. I och med att solljuset försvinner blir marken under mörk och naken och mindre växter och träd får svårt att växa. Detta kan man idag se då marken under trädet nästan är helt död, eftersom trädet även tar all näring från kringliggande växter och träd. Tydligast kan man se detta på det lilla trädet bredvid som i princip slutat växa.

En ytterligare anledning till att ta bort trädet är att dess blommor/frön skräpar ner vår gård. Jag förslår därför att det stora trädet tas bort och att det lilla trädet flyttas närmare de två andra träden och att vi på detta sätt får en ljusare och trevligare uteplats.

Vi förslår stämman att:

- det stora trädet tas bort/fälls.
- det lilla trädet flyttas närmare de två kvarvarande träden.

Johan Palén
Bengt Ekehjelmsgatan 2B

Styrelsens svar på motion gällande renovering av snickarrummet:

Styrelsen anser att snickarrummet är i behov av allmän uppfräschning och att det även bör inspekteras. Ventilationen går inte att åtgärda, men i övrigt föreslår styrelsen stämman att motionen bifalles.

Styrelsens svar på motion gällande grus i ovalen:

Styrelsen är medveten om de klagomål som framförts på sanden i ovalen, men anser att det medför en alltför stor kostnad att lägga grus i ovalen och föreslår därför stämman att avslå motionen.

Styrelsens svar på motion angående borttagning av det största trädet vid planket:

Styrelsen instämmer med att det stora trädet tar för mycket solljus och näring och föreslår därför stämman att bifalla motionen.