



ÅRSREDOVISNING

År 2012



BRF GÄSTSALEN 4

Org. nr 769602-5159



Styrelsen för BRF GÄSTSALEN 4 kallar härmed till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Torsdagen den 25 april 2013 kl. 18:00
Plats: Gästsalens Gemensamhetslokal, plan 15

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisor och revisorssuppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (proposition) samt av föreningsmedlem anmält ärende (motion)
- § 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !



Innehållsförteckning	Sida
- Kallelse med förslag till dagordning	2
- Innehållsförteckning	3
- Förvaltningsberättelse	4 - 9
- Resultaträkning	10
- Balansräkning	11 - 12
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
- Kassaflödesanalys	13
- Tilläggsupplysningar	14 - 15
- Upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 19
- Underskrifter	19
- Revisionsberättelse	20 - 21
- Årsredovisningen i bilder	22 - 25
- Ordlista	26
- Egna anteckningar	27
- Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 1997-10-01 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2012-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Gästsalen 4 i Stockholm

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 18 april 2012

Ordinarie:

Gertz Sjöberg	Ordförande
Nils Henrik Möller	Administration
Lars-Erik Jansson	Ekonomi och teknik

Suppleant:

Anita Söderberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 18 april 2012

Ordinarie:

Gertz Sjöberg	Ordförande
Nils Henrik Möller	Administration
Lars-Erik Jansson	Ekonomi och teknik

Suppleant:

Anita Söderberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor
Kleberg Revision AB	

Suppleant:

Eva Eriksson

Valberedning

Anna-Liisa Altin	Sammanställande
Bengt Thunvall	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 18 april 2012.

Extra föreningsstämman hölls den 31 oktober 2012. Vid stämman beslutades om stadsgeändring beträffande åldersgränser och styrelsesammansättning.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 4 (f.å 1) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 71 (f.å 70) stycken. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Gästsalen 4 i Stockholm

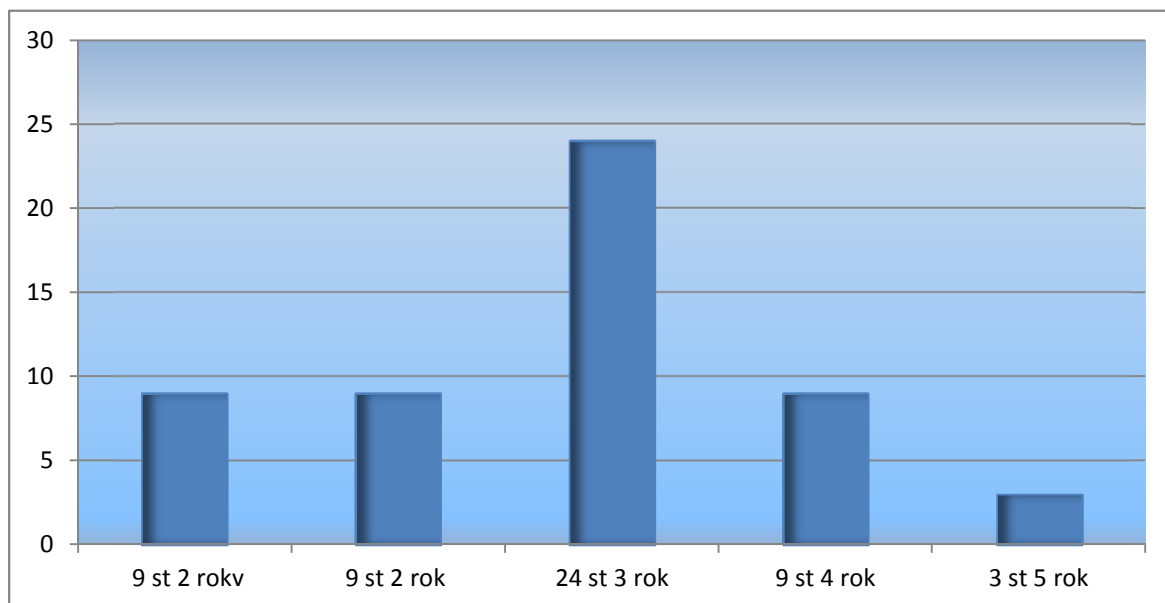
Nybyggnadsår och värdeår är 1969.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	58 600 000	58 600 000
Varav byggnader:	41 000 000	41 000 000
Varav mark:	17 600 000	17 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring, olycksfallsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 15 våningar med totalt 54 lägenheter. Den totala bostadsytan är 3 936 kvm. Föreningen har också 17 stycken parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning



Totalt yta 3 936 kvm.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen i samarbete med Tekniska Gruppen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer:

Teknisk förvaltning	Den egna Tekniska Gruppen
Fastighetsskötsel	Den egna Tekniska Gruppen
Städning	Städpoolen AB
Markskötsel	Den egna Gröna Gruppen
Snöröjning	Den egna Vita Gruppen
Hissavtal	Kone AB, Inspecta
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Com Hem AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret, Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2012 har följande arbeten utförts:

Inspektion och åtgärder av skador på samtliga tegelfasader enligt byggkonsults anvisningar. Arbetet utfördes av Rope Access Stockholm AB som lämnade en skriftlig rapport med bilder för kommande uppföljning.

Återinstallation av den bortblåsta och återfunna rökluckan.

Dagsljus- och rörelsebaserad styrning av belysningsystemet. Ombyggnad av ljuskällorna på samtliga plan till lågenergi fortgår.

Ombyggnad av fläktar och styrning av ventilationssystemet.

Byte av radiatorfilter, byte/reparation av skadade purmolås och radiatorupphängning samt ventiljustering av värmesystemet.

Fastighetsrondering två gånger per månad med åtgärder av noterade brister/skador.

Installation av ny mangel i tvättstugan.

Vi följer en underhållsplan som sträcker sig tre år framåt i tiden och uppdateras årligen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Föreningens styrelse har följande planer för kommande året, 2013:

Rökgasfläkt skall renoveras med nytt styrsystem.

Besparingsprojektet belysning i trapphusen fortsätter.

En större insats på värmesystemet med hjälp av VVS-leverantör.

Uppdatering/arkivering av husets tekniska dokumentation.

Målning av alla väggar och dörrar på plan 1 och 2.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

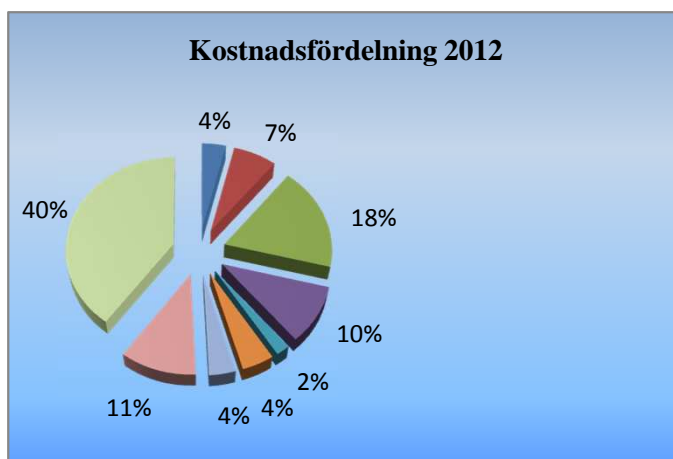
Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 401
Hyresintäkter	69
Övriga intäkter	22
Kapitalintäkter	7
Summa	3 500

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	133
Reparation/underhåll	240
Taxebundna kostnader	628
Övriga driftkostnader	347
Fastighetsskatt	69
Övr. förv/rörelsekostn.	158
Arvode styrelsen och T.G	130
Avskrivning	375
Kapitalkostnader	1 384
Summa	3 465



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	3 493	3 472	3 453	3 302	3 323
Resultat efter fin. poster, tkr	35	101	176	134	332
Balansomslutning, tkr	66 605	67 264	68 219	68 882	68 812
Soliditet, %	51%	51%	50%	49%	49%
Kassalikviditet, %	42%	194%	270%	315%	452%
Snittränta, %	4,34%	4,34%	4,30%	4,30%	4,15%
Årsavgift, kr/kvm boyta	861	861	852	814	814
Lån, kr/kvm boyta	8 104	8 290	8 538	8 746	8 832
Ränta, kr/kvm boyta	352	360	367	376	367
Värme, kr/kvm boyta	119	107	113	104	96
El, kr/kvm boyta	21	24	27	28	27
Vatten, kr/kvm boyta	12	10	12	10	11

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 372 737
årets vinst	35 208
	<hr/>
	5 407 945
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	78 720
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-148 921
i ny räkning överföres	5 478 146
	<hr/>
	5 407 945

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 470 417	3 449 916
Övriga rörelseintäkter	2	22 312	22 076
		3 492 729	3 471 992
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-133 131	-158 862
Reparationer	4	-91 351	-35 580
Underhåll	5	-148 921	-89 110
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-628 225	-588 364
Övriga driftkostnader	7	-347 494	-344 338
Fastighetsskatt	8	-68 958	-68 958
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-157 785	-174 571
Arvoden styrelse och T.G	10	-130 278	-117 483
		1 786 587	1 894 726
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-374 915	-365 940
		1 411 672	1 528 786
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		7 121	15 569
Räntekostnader		-1 383 585	-1 443 034
		35 208	101 321
Årets resultat		35 208	101 321

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	65 897 916	66 255 622
Maskiner, inventarier och installationer	12	183 418	65 871
Summa anläggningstillgångar		66 081 334	66 321 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Skattefordringar		12 785	12 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	137 085	139 304
		149 870	151 481
Kassa och bank	17	374 256	790 634
Summa omsättningstillgångar		524 126	942 115
SUMMA TILLGÅNGAR		66 605 460	67 263 608

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		8 766 000	8 766 000
Upplåtelseavgifter		18 996 000	18 996 000
Yttre fond		1 012 970	1 023 360
		28 774 970	28 785 360

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 372 737	5 261 026
Årets resultat		35 208	101 321
		5 407 945	5 362 347

Summa eget kapital

34 182 915 **34 147 707**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	31 166 008	31 653 852
Summa långfristiga skulder		31 166 008	31 653 852

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld		731 766	975 688
Leverantörsskulder		18 006	83 801
Skatteskulder		0	2 856
Övriga kortfristiga skulder		42 464	4 482
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		331 523	289 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	132 778	105 736
Summa kortfristiga skulder		1 256 537	1 462 049

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

66 605 460 **67 263 608**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		44 040 000	44 040 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		35 208	101 321
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		374 915	365 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		410 123	467 261
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 611	83 121
Förändring av kortfristiga skulder		38 410	-81 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten		450 144	469 230
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-134 756	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-134 756	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-731 766	-975 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-731 766	-975 688
Årets kassaflöde		-416 378	-506 459
Likvida medel vid årets början		790 634	1 297 093
Likvida medel vid årets slut	17	<u>374 256</u>	<u>790 634</u>
		-416 378	-506 459

Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

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.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,50%
	Installationer	6,66% -10%
	Inventarier	10,0%

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

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle övertiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned 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.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Enligt en 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 %.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll har gjorts enligt stadgarna med ett belopp motsvarande minst 20 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta i föreningens hus.

Brf Gästsalen nr 4
769602-5159

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa och banktillgodohavanden, kortfristiga placering som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	3 400 992	3 389 916
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	60 000	60 000
		3 470 417	3 449 916
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Gemensamhetslokal	6 476	12 500
	Överlåtelse- & pantavgifter	6 810	3 830
	Övriga intäkter	9 026	5 746
		22 312	22 076
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	-17 641	38 798
	Städ	80 989	93 923
	Besiktningkostnader	41 537	2 363
	Inspektion hissar	0	5 123
	Markskötsel	264	0
	Förbrukningsmaterial	27 982	18 655
		133 131	158 862
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	18 687	5 150
	Reparation hiss	19 953	26 945
	Reparation tvättstuga	19 988	1 488
	Reparation installationer	23 709	501
	Reparation värmeinstallationer	9 014	1 496
		91 351	35 580

Brf Gästsalen nr 4
769602-5159

Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll bostäder	0	56 260
	Underhåll gemens. utrymme	0	7 600
	Underhåll installationer	148 921	25 250
		148 921	89 110
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	81 685	94 187
	Fjärrvärme	467 762	422 582
	Vatten	45 317	38 210
	Sophämtning	33 461	33 385
		628 225	588 364
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	38 510	38 615
	Tomträttsavgäld	244 200	244 200
	Kabel-TV/Datakommunikation	62 322	61 304
	Övrigt	2 462	219
		347 494	344 338
Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	68 958	68 958
		68 958	68 958
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Trivselkostnader	146	9 547
	Förbrukningsinventarier	9 041	0
	Telekommunikation	9 109	8 735
	Indrivningskostnader	0	750
	Revisionsarvode	12 828	10 391
	Arvode ekonomisk förvaltning	69 767	68 333
	Konsultarvoden	19 000	34 175
	Medlemsavgift organisationer	5 420	5 420
	Övriga externa tjänster	15 286	15 216
	Övriga omkostnader	17 188	22 004
		157 785	174 571
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
	<i>Kleberg Revision AB</i>		
	Revisionsuppdrag	12 828	10 391
		12 828	10 391

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Brf Gästsalen nr 4
769602-5159

Not 10 Anställda och personalkostnader	2012	2011
Arvoden till styrelsen	55 000	55 000
Ersättning till Tekniska Gruppen	64 000	52 000
Övriga ersättningar	4 514	4 000
Arbetsgivaravgifter	6 764	6 483
	130 278	117 483
Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	71 541 250	71 541 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 541 250	71 541 250
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 285 628	-4 927 922
Årets avskrivningar	-357 706	-357 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 643 334	-5 285 628
Utgående planenligt restvärde	65 897 916	66 255 622
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	17 600 000	17 600 000
	58 600 000	58 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	58 600 000	58 600 000
Lokaler	0	0
	58 600 000	58 600 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	229 827	229 827
Årets anskaffningsvärde	134 756	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 583	229 827
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-163 956	-155 722
Årets avskrivningar enligt plan	-17 209	-8 234
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-181 165	-163 956
Utgående planenligt restvärde	183 418	65 871

Brf Gästsalen nr 4
769602-5159

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Försäkring	20 925	18 784
Förvaltningsarvode	22 210	30 471
Vatten	2 700	0
Kabel-TV/Bredband	15 693	15 052
Tomträttsavgäld	61 050	61 050
Hisservice	7 637	7 482
Förutbetalt övrigt	6 870	6 465
	137 085	139 304

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	8 766 000	0	8 766 000
Upplåtelseavgifter	18 996 000	0	18 996 000
Yttre underhållsfond	1 023 360	-10 390 *	1 012 970
	28 785 360		28 774 970
Balanserat resultat	5 261 026	111 711	5 372 737
Resultat föregående år	101 321	-101 321	0
Årets resultat	0	35 208	35 208
	5 362 347		5 407 945

* Avsättning enligt stämmobeslut 78 720
Ianspråktagande enligt stämmobeslut -89 110
-10 390

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2012	2011
Stadshypotek 2013-06-01 5,700%	6 808 542	7 540 308
Stadshypotek 2014-06-01 3,200%	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek 2015-12-01 3,930%	9 789 232	9 789 232
Stadshypotek 2016-06-30 4,220%	9 300 000	9 300 000
	31 897 774	32 629 540
Nästa års amortering	-731 766	-975 688
	31 166 008	31 653 852


Årets amortering uppgår till 732 tkr.


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Räntekostnader	32 060	27 658
El	9 255	8 768
Fjärrvärme	77 463	53 552
Sophämtning	0	1 758
Revisionsarvode	14 000	14 000
	132 778	105 736


Brf Gästsalen nr 4
769602-5159

Not 17 Likvida medel	2012	2011
Affärskonto Handelsbanken	336 350	753 181
Bank	37 906	37 453
	374 256	790 634
Räntor		
Under perioden betald ränta	-1 383 585	-1 443 034
Under perioden erhållen ränta	7 121	15 569

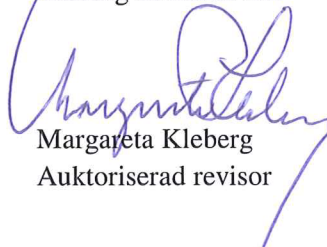
Stockholm den 11/3 2013


Gertz Sjöberg
Ordförande


Nils Henrik Möller
Administration


Lars-Erik Jansson
Ekonomi och teknik

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2013
Kleberg Revision AB


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Gästsalen nr 4

769602-5159

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision årsredovisningen för Brf Gästsalen nr 4 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.

K L E B E R G R E V I S I O N A B

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 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 beträffande 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

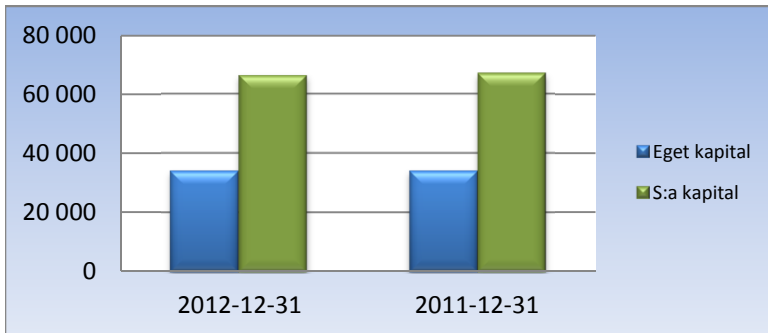
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 april 2013


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

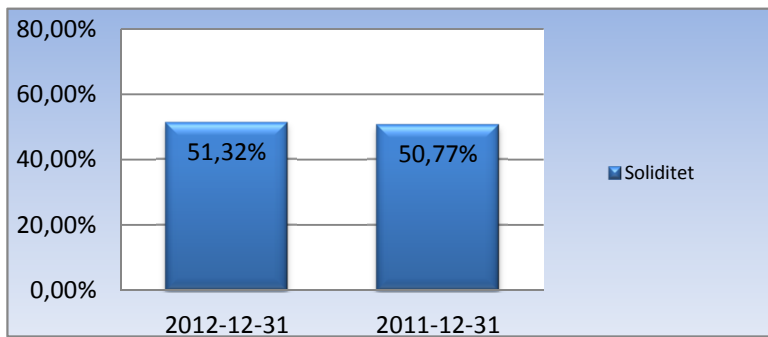
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

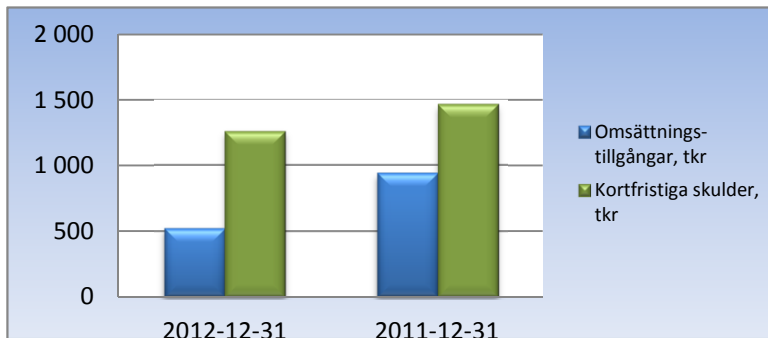


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

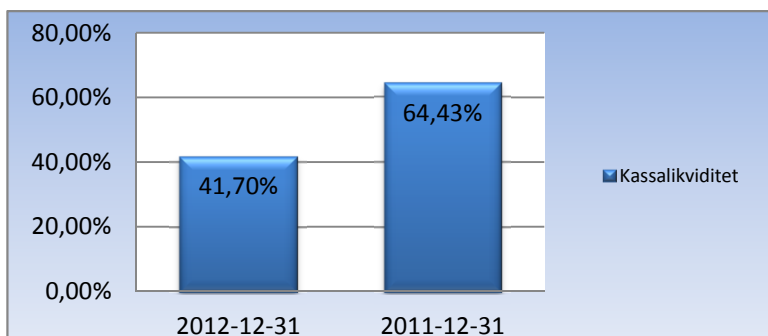


Kassalikviditet



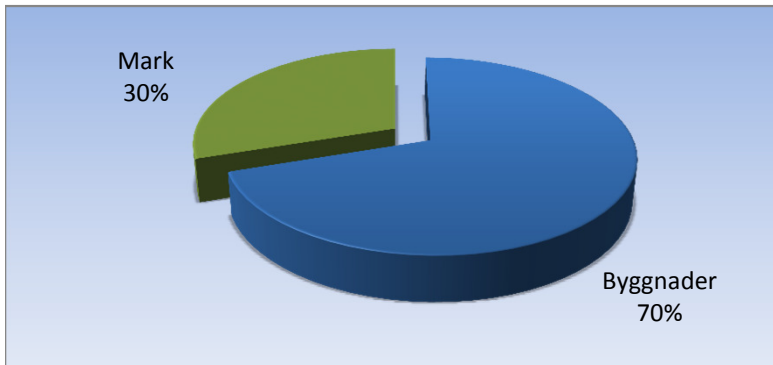
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

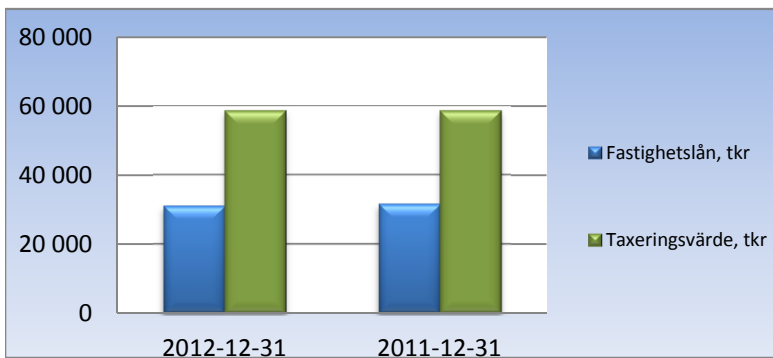
Taxeringsvärde



Kommentar

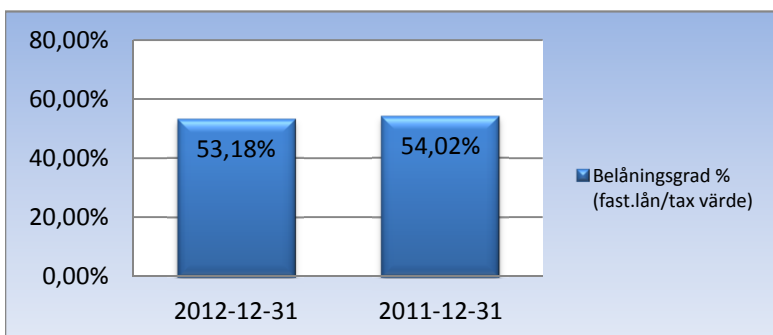
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

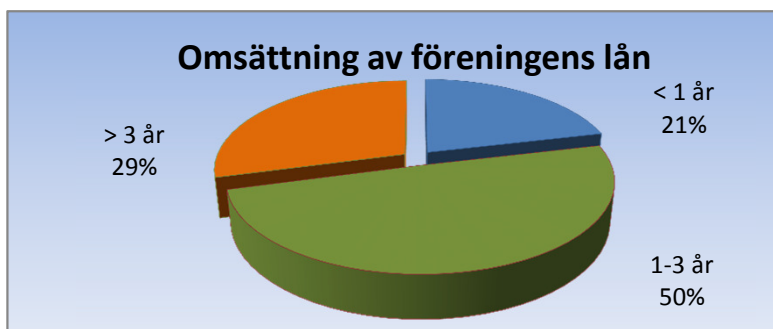


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

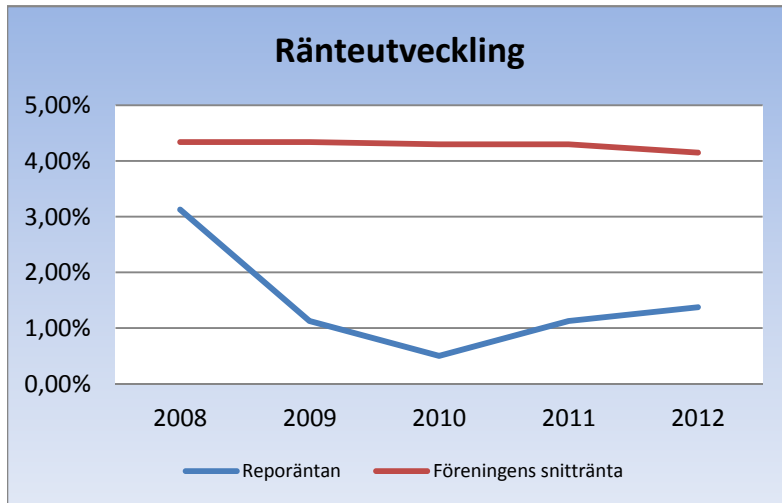


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

Årsredovisningen i bilder

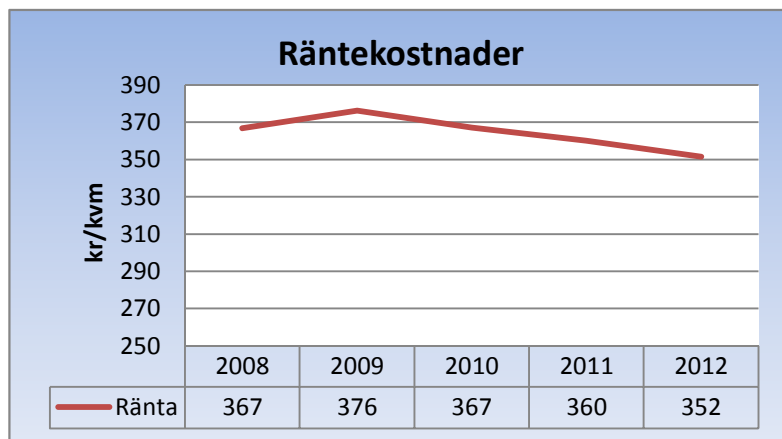
Ränteutveckling



Kommentar

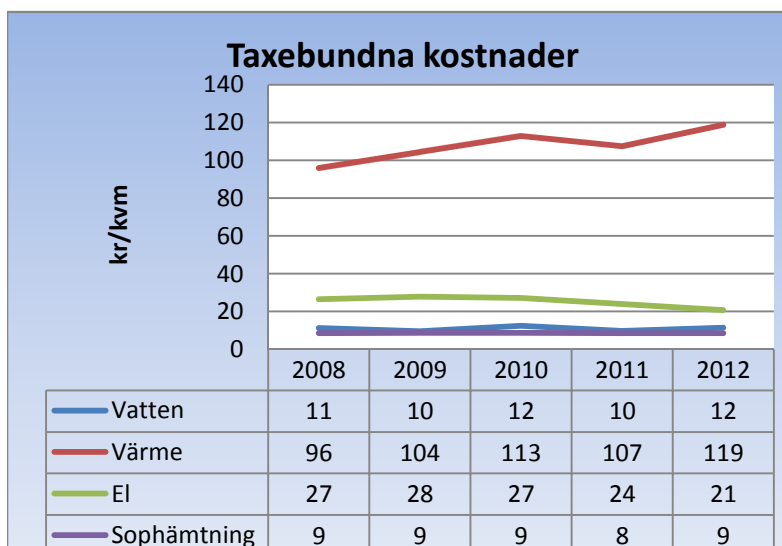
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Ingen



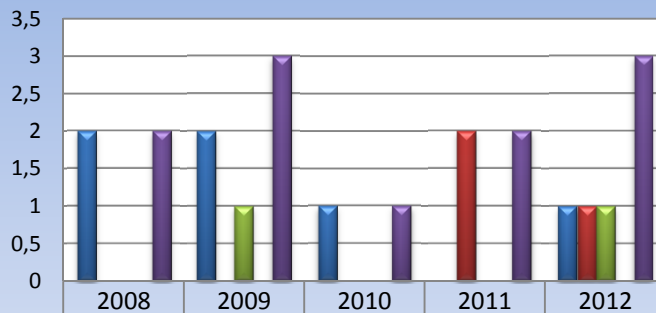
Kommentar

Tidig vinter både 2010/2011 och 2011/2012 påverkar värmekostnaden.

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

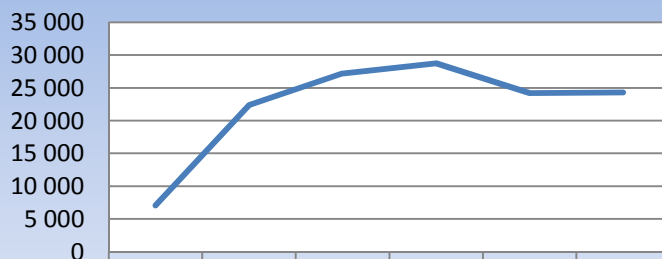


	2008	2009	2010	2011	2012
2 rok	2	2	1	0	1
3 rok	0	0	0	2	1
4 rok	0	1	0	0	1
5 rok	0	0	0	0	0
Summa	2	3	1	2	3

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. plan	2008	2009	2010	2011	2012
kr/kvm	7 053	22 340	27 189	28 723	24 204	24 306

Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser och upplåtelseavgifter.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapital-skuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF GÄSTSALEN 4
Org. nr 769602-5159