

Årsredovisning för

Brf Rensnålen 3

769606-5445

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3 får härmed avge redovisning för föreningens 12:e verksamhetsår 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-06

Styrelse

Henrik Hjorth, ordförande
Lina Novén, sekreterare
Fredric Mellberg, ledamot
Johan Lind, ledamot
Niklas Eriksson, suppleant

Styrelsen har haft 15 protokollförda möten och några icke protokollförda sammanträden. Mellan mötena har styrelsen haft en kontinuerlig dialog främst via e-post. Niklas Eriksson utträdde ur styrelsen mot slutet av året då han flyttade från föreningen.

Revisor

Revisor har under året varit Åsa Boström, som är medlem i föreningen.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger följande fastighet: Stockholm Rensnålen 3 med adress Essinge Brogata 15-17. På fastigheten finns 1 st bostadshus som byggdes år 1939.

Föreningen förvärvade fastigheten Rensnålen 3 den 13 december 2001 från Familjebostäder. Föreningen upplåter **38** lägenheter och **0** lokaler med bostadsrätt samt **3** lägenheter och **2** lokaler med hyresrätt. Lokalvärdarna består av en frisör och ett bageri/café.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Som tilläggförsäkring finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Under verksamhetsåret har totalt 4 överlåtelser genomförts i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upphandlat den ekonomiska förvaltningen. Resultatet blev ett byte av förvaltare från Fastighetsägarna Service till Akevo.

En genomgång av brandskyddet i fastigheten har genomförts. Rökluckan visade sig vara ur funktion och arbete med att byta ut denna kommer att ske under början av innevarande år.

Delar av de horisontella avloppsstammarna har renoverats genom relining och stambyte där relining ej varit möjligt att genomföra. Detta gäller de stammar som är dragna under fastighetens lokaler samt under cykelrum och tvättstuga.

Årets resultat har påförts en försäkringsersättning på 198 249:- som utbetalades i samband med ovan nämnda stamrenovering. Försäkringen täckte delar av skadorna som uppstått i bageriet och cykelrummet p g a de trasiga stammarna. Resultatet bör alltså räknas ner med detta belopp för att bättre spegla verkligheten. I balansräkningen har detta bokförts som en upplupen intäkt.

Hyseskontrakten med lokalhyresgästerna har förhandlats om, de nya avtalen gäller från och med 1 oktober.

Under året har 535 000 amorterats på föreningens lån, varav 511 000 var en engångsinbetalning.

Framtida utveckling

Resterande horisontella avloppsstammar och dagvattenledningarna kommer att inspekteras för att se status på dessa. Renovering av dessa kommer att genomföras om behov finns.

Tätskiktet på terrassen behöver åtgärdas då fuktproblem uppstått i taket i lägenheten under terrassen.

Den tidigare inplanerade fasadrenovering har styrelsen beslutat att skjuta på framtiden efter rekommendation från besiktningsman. Bedömningen gjordes att fasaden är i sådant skick att inget akut behov finns att renovera. Ny besiktning bör göras inom 10 år för omprövning. Istället planeras att se över behovet av att täta runt fönster och balkongdörrar för att minska kallras runt dessa och förbättra isoleringen.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande medel

Årets resultat	252 694
Balanserat resultat	- 2 868 715
Uttag ur fond för yttre underhåll	97 785
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	<u>- 97 785</u>
	- 2 616 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres **- 2 616 021**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 592 000	1 283 134
		<u>1 592 000</u>	<u>1 283 134</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-936 437	-908 476
Underhåll		-	-91 479
Avskrivningar		-303 714	-265 529
Rörelseresultat		<u>351 849</u>	<u>17 650</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	82 095	40 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-181 250	-191 142
Resultat efter finansiella poster		<u>252 694</u>	<u>-133 472</u>
Resultat före skatt		<u>252 694</u>	<u>-133 472</u>
Inkomstskatt		-	-
Årets resultat		<u>252 694</u>	<u>-133 471</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 977 683	24 312 996
Maskiner och inventarier	6	113 702	134 389
		<u>25 091 385</u>	<u>24 447 385</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 091 385</u>	<u>24 447 385</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 387	-
Skattefordringar		70 103	69 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	250 342	52 420
		<u>346 832</u>	<u>121 683</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	3 257 888	4 464 341
Summa omsättningstillgångar		<u>3 604 720</u>	<u>4 586 024</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 696 105</u>	<u>29 033 409</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 758 720	19 758 720
Upplåtelseavgifter		5 428 930	5 428 930
Fond för yttre underhåll		857 078	843 507
		<u>26 044 728</u>	<u>26 031 157</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 868 715	-2 721 673
Årets resultat		252 694	-133 471
		<u>-2 616 021</u>	<u>-2 855 144</u>
Summa eget kapital		<u>23 428 707</u>	<u>23 176 013</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 943 000	5 478 000
		<u>4 943 000</u>	<u>5 478 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	63 186
Skatteskulder		141 247	137 639
Övriga skulder		-	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	183 151	178 413
		<u>324 398</u>	<u>379 396</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 696 105</u>	<u>29 033 409</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		6 950 000	6 950 000
Summa		<u>6 950 000</u>	<u>6 950 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	År	% per år
-Byggnad	23 543 250	2001	0,5%
-Lokalombyggnad	600 913	2008	10%
-Fönsterbyten och trapphus	1 891 317	2006	3,33%
-Dator, Tv	13 745	2008	33%
-Inventarier	26 553	2008	33%
-Tryckstegringspump, Expansionskärl	104 200	2008	10%
-Elinstallation	102 670	2009	10%
-Entrépartier	81 071	2011	5%
-Isolerade skyltfönster	27 632	2012	5%
Releining	920 082	2012	4%
Summa	27 311 433		

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamhet som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter	945 180	933 058
Hyror	339 567	337 656
Försäkringsersättning	198 249	-
Övriga intäkter	109 004	12 420
Summa	1 592 000	1 283 134

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	44 312	50 811
Reparationer	54 273	69 139
El	34 762	38 061
Uppvärmning	264 910	273 384
Vatten	47 593	43 252
Sophämtning	23 259	28 914
Försäkringspremier	24 226	27 670
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	71 915	69 332
Tomträttsavgäld	109 900	109 900
Övriga fastighetskostnader	6 015	5 098
Kabel TV	10 840	10 582
IT	81 504	27 503
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Sociala avgifter	17 909	17 909
Revisionsarvoden	2 000	1 000
Förvaltningsarvode	67 752	66 376
Övr externa tjänster	16 840	10 881
Övriga driftskostnader	3 427	3 664
Summa	936 437	908 476

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	82 095	39 602
Ränteintäkter skattefria	-	418
Summa	82 095	40 020

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	181 250	191 142
Summa	181 250	191 142

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 543 250	23 543 250
-Ombyggnad	2 573 301	2 492 230
-Anskaffat under året	947 714	81 071
	<u>27 064 265</u>	<u>26 116 551</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 803 555	-1 558 713
-Årets avskrivning enligt plan	-283 027	-244 842
	<u>-2 086 582</u>	<u>-1 803 555</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 977 683	24 312 996
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 681 000	13 681 000
Mark	18 914 000	18 914 000
	<u>32 595 000</u>	<u>32 595 000</u>
Bostäder	31 000 000	31 000 000
Lokaler	1 595 000	1 595 000
	<u>32 595 000</u>	<u>32 595 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	247 168	247 168
	<u>247 168</u>	<u>247 168</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-112 779	-92 092
-Årets avskrivning enligt plan	-20 687	-20 687
	<u>-133 466</u>	<u>-112 779</u>
Redovisat värde vid årets slut	113 702	134 389

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	21 898	22 235
Försäkringsersättning	198 249	-
Tomträttsavgäld	27 475	27 475
ComHem	2 720	2 710
	<u>250 342</u>	<u>52 420</u>

Not 8 Kassa och bank

SEB	829 140	1 313 695
Handelsbanken, checkkonto	492 118	915 386
Handelsbanken, affärskonto	55 825	-
Collector	885 303	859 219
Marginalen bank	891 182	862 918
SHB, transaktionskonto	104 320	513 123
	3 257 888	4 464 341

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	19 758 720	5 428 930	843 507	-2 721 673	-133 471	23 176 012
Disposition enligt stämmobeslut Förändring under året	-	-	13 571	-147 042	133 471	
Årets resultat					252 694	252 694
Belopp vid årets utgång	19 758 720	5 428 930	857 078	-2 868 715	252 694	
			26 044 728		-2 616 021	23 428 707

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>	<i>Amortering</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>
SEB	2015-01-28	3,11%	1 770 000	-24 000	1 794 000
SEB	Rörligt	3,14%	1 331 000	-511 000	1 842 000
SEB	2014-12-28	4,28%	1 842 000		1 842 000
			4 943 000	-535 000	5 478 000
Kort del av lång skuld			-24 000		
			4 919 000		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	55 825	91 067
Räntor	8 176	8 942
Städning	5 250	-
Grovsophämtning	280	66
El	6 050	2 990
Revisionsarvode	2 000	2 000
Reparationer	3 248	13 370
Fjärrvärme	67 527	30 503
Tomträttsavgäld, kv 2 2007	27 475	27 475
Vatten	2 147	2 000
Utlägg	610	-
Fastighetsskötsel	4 563	-
	183 151	178 413

Underskrifter

Stockholm 2013-05-20

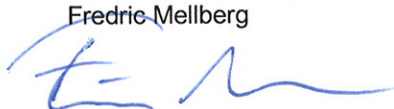
Henrik Hjorth



Lina Novén



Fredric Mellberg



Johan Lind



Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-03



Åsa Boström
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

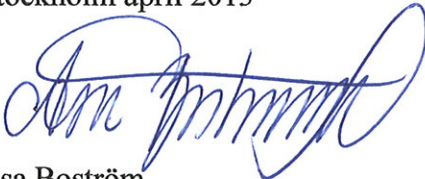
Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Rensnålen 3. Organisationsnummer: 769606-5445

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3 för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av den revision jag utfört.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2012.

Stockholm april 2013



Åsa Boström