

Bostadsrättsföreningen Sofia strand

Org nr 716416-3417

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Sofia strand

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012, vilket är föreningens trettonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Nektarinen 5, Stockholms kommun
Tegelviksgatan 37, 39
116 41 STOCKHOLM

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan föregående ordinarie stämma:

Anders Johannesson	ordförande
Claes Jugård	ledamot
Pia Karlsson	ledamot
Anna-Karin Ornell	ledamot
Bengt Åman	ledamot
Christine Lundberg	suppleant
Rune Andersson	suppleant

Revisor

Bengt Möller, RevisorCompaniet
Stefan Hällberg, suppleant

Valberedning

Valberedning har varit Tommy Holm och Ulla Sylenius.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2012.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har 3 överlåtits under året.

Lägenhetsfördelning: 16 st 2 rok, 7 st 3 rok, 14 st 4 rok och 1 st 6 rok.

Lokalfördelning: 1 st i markplan 36,9 m², 1 st i källarplan 85,8 m².

Bägge lokalerna har varit uthyrda under året.

Föreningen upplåter 14 garageplatser med hyresrätt.

Total byggrätt enligt taxeringsbeskedet 3.960 kvm, varav 3.104 kvm utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Kontrollbesiktning av hissarna har gjorts.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Den tekniska förvaltningen samt trappstädningen har skötts av Fastighetshjälpen Lindgren AB.

Fastigheten

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Nektarinen som förvaltar gemensamma markytor och garageanläggningen.

Föreningen är ansluten till Hammarbyhamns sopsugsanläggning.

Representant för föreningen i samfälligheten har under året varit Ulla-Britt Thorslund.

Avtal om hissarnas skötsel finns med i S.t Eriks Hiss AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde	2012	2011
Bostäder (inkl markdel)	80 000 000	80 000 000
Lokaler (inkl markdel)	1 626 000	1 626 000
Summa	81 626 000	81 626 000

Den kommunala avgiften för bostäder för 2012 uppgick till 1 365 kr/lgh och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen på 51 870 kr.

Fastighetsskatt på taxeringsvärdet för lokaler utgår också med 1% vilket gör 16 260 kr per år.

<u>Avgiftshöjning/sänkning</u>		<u>kr/m²</u>	<u>höjning/sänkning kr i snitt/m²</u>	
2003	2%	683	13	
2004	1%	690	7	
2005	2%	704	14	
2006	0%	704	0	
2007	0%	704	0	
2008	-5%	669	-35	
2009	5%	702	33	
2010	1,5%	712	10	fr.o.m juli
2011	0%	721	9	
2012	0%	723	2	

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

balanserade vinst	212 305
reservering till yttre fond	-88 439
Summa	123 866

och årets resultat	-76 765
summa	47 101

balanseras i ny räkning

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2012	2011
FÖRENINGENS INTÄKTER		
Intäkter	NOT 1	
	2 565 639	2 556 664
	<u>2 565 639</u>	<u>2 556 664</u>
FÖRENINGENS KOSTNADER		
Driftskostnader	NOT 2	
Personalkostnader	-989 297	-896 004
Fastighetsskatt (lokaler)	-42 561	-36 414
Kommunal avgift	-16 260	-16 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-51 872	-49 476
	-381 585	-327 000
	<u>-1 481 575</u>	<u>-1 325 154</u>
FÖRENINGENS RESULTAT	1 084 064	1 231 510
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 3	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12 607	7 332
	-1 173 436	-1 257 756
	<u>-1 160 829</u>	<u>-1 250 424</u>
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT	-76 765	-18 914
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
SKATTER		
Inkomstskatt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	-76 765	-18 914

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2012

2011

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader, mark och inventarier

NOT 4

81 580 005

81 580 005

81 961 590

81 961 590

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

81 580 005

81 961 590

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter

NOT 6

74 664

74 664

74 918

74 918

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

1 396 808

1 396 808

1 071 490

1 071 490

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 471 472

1 146 408

SUMMA TILLGÅNGAR

83 051 477

83 107 998



EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER **2012** **2011**

EGET KAPITAL	NOT 5		
Bundet eget kapital			
Insatser		53 161 748	53 161 748
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll	NOT 5	598 136	509 697
		<u>53 759 884</u>	<u>53 671 445</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		123 866	231 219
Årets resultat		<u>-76 765</u>	<u>-18 914</u>
		47 101	212 305
SUMMA EGET KAPITAL		53 806 985	53 883 750

		2012	2011
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7		
Skulder till kreditinstitut		28 758 237	28 758 237
		<u>28 758 237</u>	<u>28 758 237</u>

KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		41 816	23 607
Skatteskulder		133 872	65 175
Övriga kortfristiga skulder		24 061	36 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	286 506	340 815
		<u>486 255</u>	<u>466 011</u>

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		83 051 477	83 107 998
---	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		32 786 000	32 786 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

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

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

Avskrivningen av byggnaderna sker progresivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden. Byggnaderna skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod på 100 år. Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark.

	2012	2011
Byggnad	0,59%	0,51%

NOT 1	2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 245 428	2 238 256
Lokalhyra	152 136	150 408
Hyror p-platser	168 075	168 000
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	2 565 639	2 556 664

NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	44 801	45 309
Trappstädning entreprenad	49 046	45 900
Trädgård	794	1 724
Serviceavtal	16 864	16 157
Serviceavtal hiss	7 305	7 700
	118 810	116 790

Reparationer		
Tvättstuga	7 619	18 642
Portar	14 412	16 182
Tekniska installationer	25 044	4 374
Hiss	73 068	40 515
Övrigt	33 172	9 340
	153 315	89 053

Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	139 142	153 543
Värme	250 782	237 428
Vatten och avlopp	45 141	40 376
Sophämtning	26 458	21 553
Sopsug	25 541	38 610
Snöröjning	5 566	5 231
	492 630	496 741

Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 764	20 894
Samfällighetsförening	102 768	77 076
Kabel-TV	10 312	10 064
	134 844	108 034

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon-hisslarm/porttelefon	2 500	215
Revisionsarvode (extern revisor)	16 813	17 200
Förvaltningsarvode	50 473	50 594
Administration	19 912	14 300
Försäkringsskador (självrisk)	0	0
Övriga driftskostnader	0	3 077
	89 698	85 386

SUMMA DRIFTSKOSTNADER	989 297	896 004
------------------------------	----------------	----------------

Forts. Not 2

	2012	2011
PERSONALKOSTNADER		
Övriga personalkostnader		
Styrelsearvoden	34 000	29 000
Sociala kostnader	8 561	7 414
	<u>42 561</u>	<u>36 414</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	42 561	36 414

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad	381 585	327 000
	<u>381 585</u>	<u>327 000</u>

NOT 3

Ränteintäkter		
Skattefria ränteintäkter	12 607	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	7 332
Räntebidrag	0	0
	<u>12 607</u>	<u>7 332</u>
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	926 874	906 827
Räntesäkringar	246 005	350 605
Övriga räntekostnader	557	324
	<u>1 173 436</u>	<u>1 257 756</u>

NOT 4

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
BYGGNADER, MARK OCH INVENTARIER
SAMT KASSA OCH BANK**

Byggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	64 644 000	64 644 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>64 644 000</u>	<u>64 644 000</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 682 410	-3 355 410
Årets avskrivning enligt plan	-381 585	-327 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-4 063 995</u>	<u>-3 682 410</u>

Mark

Beräknad anskaffningskostnad mark	21 000 000	21 000 000
	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>

Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 550	15 550
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>15 550</u>	<u>15 550</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-15 550	-15 550
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-15 550</u>	<u>-15 550</u>

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT

81 580 005 **81 961 590**

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad	46 038 000	46 038 000
Taxeringsvärde mark	35 588 000	35 588 000
	<u>81 626 000</u>	<u>81 626 000</u>

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	1 626 000	1 626 000

NOT 5

EGET KAPITAL

INSATSER, REPARATIONSFOND, RESULTAT

Reservering till reparationsfonden sker enligt långsiktig plan enligt föreningens stadgar.

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	53 161 748	509 697	231 219	- 18 914	53 883 750
Vinstdisposition			- 18 914	18 914	-
Reservering till rep. fond		88 439	- 88 439		-
Årets resultat				- 76 765	- 76 765
	53 161 748	598 136	123 866	- 76 765	53 806 985
Summa eget kapital					53 806 985

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER	2012	2011	UPPLUPNA KOSTNADER	2012	2011
Förvaltningsarvode	12 625	12 954	Förutbetalade avgifter	162 492	220 229
Samfällighet SBC	25 692	25 692	Fjärrvärme	43 937	26 880
Sopsugsanläggning	9 900	9 900	Räntekostnader	29 252	50 551
Försäkring	9 240	8 821	Swapräntor	11 600	8616
Räntebidrag	0	0	Revisionsarvode	16 000	15 000
Övriga förutbetalda kostnader	17 207	17 551	Övriga upplupna kostnader	23 225	19 539
	74 664	74 918		286 506	340 815

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare	Räntesats 2012	Belopp 2012	Belopp 2011	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek 39788535275	4,410%	5 000 000	5 000 000	2013-03-15
Nordea Hypotek 39788535283	4,410%	5 000 000	5 000 000	2013-03-15
Nordea Hypotek 39788535291	4,310%	8 930 130	8 930 130	2013-03-15
Nordea Hypotek 39788535305	2,800%	9 828 107	9 828 107	2013-03-06

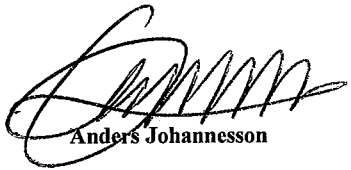
I ovan angivna räntesatser ingår även räntesatser på nedan angivna räntesäkringar.

Låneskuld med förfallodag inom 5 år	740 223	519 084
Låneskuld med förfallodag efter 5 år	28 018 014	28 239 153

Summa skulder till kreditinstitut 28 758 237 28 758 237

Avgår kortfristig del av låneskuld 0 0
28 758 237 28 758 237

Stockholm 2013-07-16



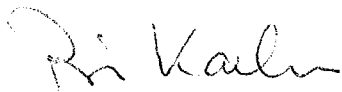
Anders Johannesson



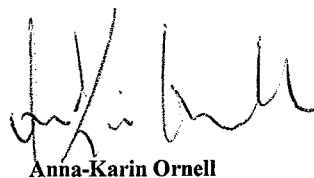
Claes Jugård



Bengt Åman



Pia Karlsson



Anna-Karin Ornell

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2013-04-23



Bengt Möller, RevisorComaniet
Auktoriserad revisor
RevisorComaniet

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sofia Strand
Org.nr 716416-3417

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sofia Strand för räkenskapsåret 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 2012-12-31 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.

R

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sofia Strand för räkenskapsåret 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.

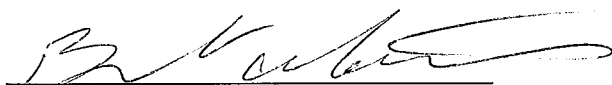
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2013



Bengt Möller

Auktoriserad revisor