

Årsredovisning för
Brf Samaritgränd 1
769614-8225
Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Katharina Hending	Ordförande
Håkan Edman	Vice ordförande
Malin Eriksson	Sekreterare
Leif Anderson	Kassör
Eva Bäckman	Suppleant
Lena Rindegren	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Götehed BoRevision AB

Valberedning

Eva Lindman Brolin Sammankallande
Riitta Makni

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-05-30. På stämman deltog 15 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Postsäcken 9 inklusive mark. På fastigheten finns 1 bostadshus som byggdes 1929. Föreningen upplåter 28 bostadslägenheter med bostadsrätt och 1 hyreslokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa, som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring. Även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare har tecknats. Fastigheten förvärvades den 19 december 2006. Tomtareal är 468 m² som är helt bebyggt med undantag för en liten innergård. Fastigheten består av 28 stycken bostadslägenheter om totalt 1.698 m² och en lokal om totalt 100 m².

Taxeringsvärde	2009	2010	2011	2012
Bostäder	23.200.000	32.200.000	32.200.000	32.200.000
Lokaler	797.000	903.000	903.000	903.000

KH
RE MA

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 28 medlemslägenheter har 1 st (1006) överlåtits under året.
Föreningen upplåter 1 lokal med hyresrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter

Årsavgiften är för närvarande 434 kr/m².


Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	849	816	1 060	1 068	1 061
Rörelseresultat	-217	-284	-565	-223	221
Res. efter fin. poster	-211	-279	-862	-546	-84
Balansomslutning	46 030	46 265	46 456	46 377	46 086
Fond för yttre underhåll	99	99	156	144	72

Lån

Föreningen är skuldfri för närvarande.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- 1975 Renovering av fasad
- 1980 Fjärrvärme
- 1993 Alla badrumsstammar bytta
- 2001 1 köksstam bytt
- 2001 2 nya tvättmaskiner
- 2004 Yttertak omlagt
- 2004 Renovering av fasaden inåt gården
- 2005 OVK är utförd och godkänd
- 2007 Totalrenovering av samtliga fönster utom källarfönstren
- 2007 Föreningen har under 2007 sålt råvinden
- 2007 Källaren har byggts om till 26 källarkontor, vinden har tömts på samtliga förråd
- 2008 Två vindslägenheter har färdigstälts.
- 2008 Tre köksstammar har bytts, därmed är fastighetens samtliga stammar bytta.
- 2008 Nya elledningar och elstigar har dragits respektive installerats i samtliga lägenheter.
- 2008 Ventilationen har bytts från självdrag till frånluftsventilation.
- 2008 Samtliga termostater på värmeelementen har bytts och värmen har injusterats.
- 2008 Ny fjärrvärmecentral har installerats.
- 2009 Renovering av hissorg
- 2009 Renovering av ytterport, gårdsdörr samt entré
- 2009 Renovering av föreningens tre hyresrätter
- 2010 Renovering av trapphus, lägenhetsdörrar och tvättstuga (avseende målning mm) har genomförts. 



Väsentliga händelser under året

Under 2012 har:

Skadedjursbekämpning genomförts i källaren. Förberedelse för byte av bredbandsoperatör påbörjats. Åtgärdande av ålägganden efter OVK-besiktning aktiverats. Beslutats, vid en extrastämma i oktober 2012, att byggnation av balkonger in mot gården kommer att äga rum under 2013.

Ombyggnad och underhåll

Aktiviteter

1-2 år Eventuellt utbyte av vissa maskiner i tvättstuga
5-10 år Fasad mot gatan

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under 2013 kommer eventuellt (vid behov) utbyte av vissa maskiner i tvättstugan att äga rum.

Förslag till resultatdisposition 2012

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-175 494
Balanserad förlust	-2 431 473
	<hr/>
	-2 606 967

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	-99 000
Överförs i ny räkning	-2 705 967
	<hr/>
	-2 606 967

KEF
VE LA

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	848 828	816 036
		<u>848 828</u>	<u>816 036</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-897 905	-931 393
Avskrivningar		-168 347	-168 347
Rörelseresultat		<u>-217 424</u>	<u>-283 704</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	6 151	5 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-218	-362
Resultat efter finansiella poster		<u>-211 491</u>	<u>-278 909</u>
Resultat före skatt		<u>-211 491</u>	<u>-278 909</u>
Återbetalning av skatt på ränteintäkter år 2007-2009		35 996	-
Årets resultat		<u>-175 494</u>	<u>-278 909</u>

ve KH LF

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 224 768	44 413 115
		<u>44 224 768</u>	<u>44 413 115</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 224 768</u>	<u>44 413 115</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		104 578	46 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	157 314	40 135
		<u>261 892</u>	<u>86 337</u>
Kassa och bank	7	1 543 300	1 765 868
Summa omsättningstillgångar		<u>1 805 192</u>	<u>1 852 205</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 029 960</u>	<u>46 265 320</u>

Ref
86 48

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 999 999	42 999 999
Upplåtelseavgifter		4 893 857	4 893 857
Fond för yttre underhåll		353 964	254 964
		<u>48 247 820</u>	<u>48 148 820</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-2 431 473	-2 053 565
Årets resultat		-175 494	-278 909
		<u>-2 606 967</u>	<u>-2 332 474</u>
Summa eget kapital		<u>45 640 853</u>	<u>45 816 346</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 968	155 630
Skatteskulder		92 736	90 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	221 403	203 072
		<u>389 107</u>	<u>448 974</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 029 960</u>	<u>46 265 320</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder
Ställda panter för fastighetslån
Summa

-	-
-	-

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 


ye LA

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

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnad	0,5%
-Ombyggnad	0,5%,2,0%,5,0%

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. 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 verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent. X

Kff
VB
SA

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	733 404	733 404
Hyror	109 044	77 508
Övriga intäkter	6 380	5 124
Summa	848 828	816 036

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	192 721	107 605
Reparationer	68 598	205 233
El	40 397	43 337
Uppvärmning	231 714	235 728
Vatten	22 050	19 860
Sophämtning	28 819	12 240
Försäkringspremier	24 512	23 149
Fastighetsavgift	38 220	36 456
Fastighetsskatt	9 030	9 030
Övriga fastighetskostnader	43 343	5 017
Kabel TV	31 140	30 565
Styrelsearvoden	44 000	42 800
Sociala avgifter	13 391	12 173
Revisionsarvoden	15 625	16 625
Förvaltningsarvode	73 916	71 626
Konsultarvode	-	33 025
Övr externa tjänster	11 008	16 608
Övriga driftskostnader	9 421	10 316
Summa	897 905	931 393

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	5 534	4 882
Ränteintäkter skattefria	617	275
Summa	6 151	5 157

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	218	362
Summa	218	362

KEF
16 47

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 453 975	17 453 975
-Ombyggnad	4 053 616	4 053 616
-Mark	23 569 725	23 569 725
Nyanskaffningar		
-Pågående arbeten balkonger	-	20 000
	<u>45 077 316</u>	<u>45 097 316</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-684 201	-515 854
-Årets avskrivning enligt plan	-168 347	-168 347
	<u>-852 548</u>	<u>-684 201</u>
Redovisat värde vid årets slut	44 224 768	44 413 115
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 623 000	13 623 000
Mark	19 480 000	19 480 000
	<u>33 103 000</u>	<u>33 103 000</u>
Bostäder	32 200 000	32 200 000
Lokaler	903 000	903 000
	<u>33 103 000</u>	<u>33 103 000</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Serviceavtal hiss	1 950	1 950
Nödtelefon	750	750
Kabel-Tv	8 016	7 785
Försäkring	28 252	24 512
Funktionskontroll fjärrvärme	5 235	5 138
Värme , Fortum Invest	113 111	-
	<u>157 314</u>	<u>40 135</u>

Not 7 Kassa och bank

Bank, Swedbank	1 248 008	1 592 848
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	295 292	173 020
	<u>1 543 300</u>	<u>1 765 868</u>

Ket
ve *SA*

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	42 999 999	4 893 857	254 964	-2 053 565	-278 909	45 816 347
Disposition efter stämmobeslut			99 000	-377 908	278 909	
Årets resultat					-175 494	-175 494
Belopp vid årets utgång	42 999 999	4 893 857	353 964	-2 431 473	-175 494	
			48 247 820		-2 606 968	45 640 852

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Förutbetalda hyror och avgifter	69 168	67 833
Styrelsearvode	44 000	42 800
Sociala kostnader	13 640	13 696
Fjärrvärme	22 678	28 465
Revision	16 000	16 000
Fastighetsskötsel	2 886	2 784
El	4 246	3 714
Reparationer	6 035	26 496
Panter och överlåtelser	5 500	1 284
Övrigt	37 250	-
	221 403	203 072

[Handwritten signatures]

Underskrifter

Stockholm 2013- 05-07

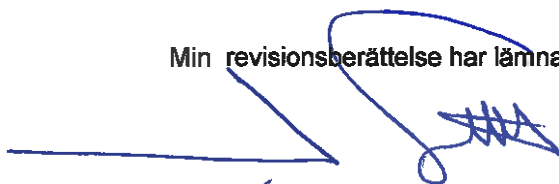

Katarina Hending
Ledamot


Håkan Edman
Ledamot


Leif Andersson
Ledamot


Malin Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013- 05-13. Den avriks från standardformuläret



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 1, org. Nr 769614-8225

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 1 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 revisionsssed 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.

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 Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 1 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska jag erhålla materialet för granskning under mars månad och revisionsberättelsen ska avlämnas före april månads utgång. Utifrån stadgarna har årsredovisningen således inte avlämnats i tid.

Av årsredovisningen framgår att föreningen redovisar ett stort underskott för räkenskapsåret. Avgiftsuttaget skapar därmed inte ett beloppsmässigt utrymme motsvarande den avsättning som årligen ska göras till fond för yttre underhåll.

Stockholm den 13 maj 2013

Jörgen Götehed

BoRevision AB