

Årsredovisning för

# **Sv Folkbyggens BRF nr 6 i Sthlm**

702000-5984

Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sv Folkbyggens BRF nr 6 i Sthlm, 702000-5984, får härmed avge årsredovisning för 2012.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Under året har 5 bostadsrättsöverlåtelser ägt rum:

- Lägenhet T78A 35 (1201) den 15 februari. Säljare Kenneth Westberg. Köpare Talajeh Nasiri.
- Lägenhet T82 09 (1201) den 17 februari. Säljare Per-Olov Palmlov. Köpare Martin Gustafsson och Hanna Ohlsson.
- Lägenhet K5 23 (1201) den 21 februari. Säljare Patrik Andersson och Malin Lööf. Köpare Arvid Rudberg.
- Lägenhet T82 01 (1101) den 31 mars. Säljare Munish Wadia och Kajsa Wadia. Köpare Angelica Grubb.
- Lägenhet K5 20 (1102) den 5 juni. Säljare Linda Thoren och Lars Jonsson. Köpare Anna Larsson.

Styrelsen har under året haft 12 styrelsemöten.

Ordinarie årsstämma hölls den 29 maj 2012.

### Fastigheterna

Föreningen äger 3 fastigheter uppförda på mark upplåten med tomträtt av Stockholms kommun.

Fastigheternas totala taxeringsvärde uppgår till 22 937 000 (22 937 000) kronor varav 13 603 000 (13 603 000) kronor belöper på byggnadsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår en s k styrelseansvarsförsäkring.

Under året har låsbyte och låsarbeten skett samt yttre underhåll av fasad och takrännor skett.

### Ekonomisk översikt

Föreningens fastigheter har 2010 åsatts ett taxeringsvärde om totalt 22 937 000 kronor. Detta överstiger väsentligt föreningens bokförda värde av fastigheterna om sammanlagt 1 468 433 kronor. Ett väsentligt övervärde föreligger sålunda i föreningens redovisade värde av fastigheterna. Styrelsen har valt att inte företa en uppskrivning av fastigheten. Mot bakgrund av fastigheternas latent övervärden samt det postiva kassaflödet enligt Kassafloodesanalys föreslår styrelsen att ansamlad förlust balanseras i ny räkning.

Enligt föreningens stadgar skall årlig avsättning ske till fond för yttre underhåll med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Detta skulle ge en avsättning för 2012 med 3 975 kronor. Då 2012 års kostnad för reparation och underhåll överstiger detta belopp föreslår styrelsen i enlighet med tidigare år att avsättning till fond inte sker.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel</i>	
- balanserat resultat	-836 264
- årets resultat	-319 690
Totalt	<hr/> -1 155 954
disponeras enligt följande:	
- överföring till balanserat resultat	-1 155 954
Totalt	<hr/> -1 155 954

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
Medlemsavgifter		952 404	952 404
Hysesintäkter	1	289 355	264 803
		<u>1 241 759</u>	<u>1 217 207</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll	2	-200 786	-61 648
Fastighetskostnader	3	-741 206	-703 397
Förvaltningskostnader	4	-194 945	-119 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-315 710	-303 320
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-210 888</u>	<u>29 833</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 390	12 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 830	-115 538
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-319 328</u>	<u>-73 105</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-319 328</u>	<u>-73 105</u>
Skatt på årets resultat		-362	-3 303
<b>Årets resultat</b>		<u>-319 690</u>	<u>-76 408</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	1 468 433	1 704 001
Inventarier	7	116 853	52 695
		<u>1 585 286</u>	<u>1 756 696</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 585 286</u>	<u>1 756 696</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Fordringar medlemsavgifter		274 212	212 567
Övriga fordringar		36 014	2 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 943	42 504
		<u>354 169</u>	<u>257 871</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>697 041</u>	<u>878 582</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 051 210</u>	<u>1 136 453</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>2 636 496</u>	<u>2 893 149</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 091	36 091
Upplåtelseavgift		48 065	48 065
		<u>84 156</u>	<u>84 156</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-836 264	-759 856
Årets resultat		-319 690	-76 408
		<u>-1 155 954</u>	<u>-836 264</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-1 071 798</u>	<u>-752 108</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 140 680	3 192 596
		<u>3 140 680</u>	<u>3 192 596</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		119 384	19 387
Skatteskulder		7 209	6 291
Övriga skulder		26 087	32 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		414 934	394 434
		<u>567 614</u>	<u>452 661</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>2 636 496</u>	<u>2 893 149</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	4 490 000	4 490 000
<b>Summa</b>	<b>4 490 000</b>	<b>4 490 000</b>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-319 328	-73 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	315 602	306 067
	-3 726	232 962
Betald skatt	556	-815
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 170</b>	<b>232 147</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-96 298	16 150
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	114 143	1 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 675</b>	<b>249 674</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-144 300	-144 996
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-144 300</b>	<b>-144 996</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-51 916	-51 916
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-51 916</b>	<b>-51 916</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-181 541</b>	<b>52 762</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>878 582</b>	<b>825 820</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>697 041</b>	<b>878 582</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

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

#### **Fordringar**

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Renoveringar och ombyggnader	5
-Ombyggnad gästrumslägenhet	10
-Inventarier	20



## Noter

### Not 1 Hyresintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Lokalhyra och debiterad fastighetsskatt	245 097	239 191
Debitering bredband, kabelTV och kravavgifter	24 758	1 310
Uthyrning övernattningslägenhet	19 500	24 302
	<b>289 355</b>	<b>264 803</b>

### Not 2 Reparation och underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Låsbyte och låsarbeten	87 703	9 383
Yttre underhåll fasad, rännor mm	40 543	-
Gasfelsökning	25 325	-
Vattenskada i lägenhet, fuktmätningar	-	46 015
Radiatorer, värme	11 802	-
Reparation frisersalongen	8 132	-
Installation av noder för bredband	7 524	-
Reparation och underhåll tvättstuga	2 225	-
Reparation tvättmaskiner	974	4 424
Övriga reparationer och underhåll	16 558	1 826
<b>Summa</b>	<b>200 786</b>	<b>61 648</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fjärrvärme	351 173	313 474
Tomträttsavgäld	90 600	90 600
Renhållning och städning	72 900	67 465
Fastighetsskatt	64 270	60 001
Kabel-TV	43 207	40 524
Försäkringspremier	34 078	32 921
Elkostnader	27 251	27 912
Bredbandskostnader	26 734	-
Vatten och avlopp	19 026	50 903
Personalkostnader trappstädning och gräsklippning	9 855	9 857
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 013	4 371
Övriga fastighetskostnader	99	5 369
<b>Summa</b>	<b>741 206</b>	<b>703 397</b>

### Not 4 Förvaltningskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Redovisningstjänster	82 786	56 649
Arvoden till styrelseledamöter och revisorer inkl sociala avgifter	54 313	42 740
Advokatkostnader	34 244	-
Föreningsavgifter SBC, SFF m fl	11 041	11 152
Kostnader årsstämma och städdag	7 045	4 629
Kontorsmaterial, telefon och porto	804	480
Övriga förvaltningskostnader	4 712	3 359
<b>Summa</b>	<b>194 945</b>	<b>119 009</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsrenovering 1994-1995	186 802	186 802
Renovering tvättstuga	5 529	5 529
Ombyggnad balkonger	38 244	38 244
Föreningslokal	2 967	2 967
Värmekulvert	28 127	28 127
Ombyggnad gästrumslägenhet	27 802	27 802
Inventarier	26 239	13 849
<b>Summa</b>	<b>315 710</b>	<b>303 320</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 836 500	6 691 504
-Nyanskaffningar	53 903	144 996
	6 890 403	6 836 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 132 499	-4 843 028
-Årets avskrivning enligt plan	-289 471	-289 471
	-5 421 970	-5 132 499
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 468 433</b>	<b>1 704 001</b>
Taxeringsvärde byggnader:	13 603 000	13 603 000
Taxeringsvärde mark:	9 334 000	9 334 000
	22 937 000	22 937 000

Nyanskaffningar avser gårdsarbeten - föregående år färdigställande av gästrumslägenhet.

## Not 7 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	69 249	69 249
-Nyanskaffningar	90 397	-
	159 646	69 249
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 554	-2 705
-Årets avskrivning enligt plan	-26 239	-13 849
	-42 793	-16 554
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>116 853</b>	<b>52 695</b>

Nyanskaffningar avser detta år sopskåp och cykelställ - föregående år inköp av tvättmaskiner samt inventarier till gästrumslägenhet.

### Not 8 Eget kapital

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Fond för underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	36 091	48 065	-	-759 856	-76 408
Omföring av föreg års vinst			-	-76 408	76 408
Årets resultat					-319 690
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 091</b>	<b>48 065</b>	<b>-</b>	<b>-836 264</b>	<b>-319 690</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Lån</i>	<i>FF-datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Swedbank 275 739 950 2	2013-03-28	Rörlig (2,55% )	2 065 000	2 065 000
Swedbank 275 739 956 9	2013-03-28	Rörlig (2,55% )	1 075 680	1 127 596
			<b>3 140 680</b>	<b>3 192 596</b>

### Förfallotidpunkter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	51 916	51 916
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	207 664	207 664
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 881 100	2 933 016
	<b>3 140 680</b>	<b>3 192 596</b>

### Underskrifter

Stockholm den / 2013

Daniel Eng  
Styrelseordförande

Helena Eskilsson

Talajeh Nasiri

Maria Carlström

Anna Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2013

Lars-Jöran Lindholm

Joakim Caesar