

Årsredovisning för

# **Brf Geringslådan**

769618-7520

Räkenskapsåret

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



## Förvaltningsberättelse 2012

Fastighet  
Geringslådan 1, Stockholm Kommun  
Lingvägen 122  
Majrovägen 1-3-5  
122 49 Enskede

Styrelse  
Styrelsen har haft följande sammansättning:

### Styrelseledamöter:

Anna Claesson  
Stefan Olsson  
Kent Hogrewe  
Camilla Grahn  
Lennart Lindahl

### Suppleanter:

Idha Kjellberg  
Maria Kotilainen

### Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

### Valberedning

Torbjörn Klingén (sammankallande) och Lili Briese

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 26 protokollförda sammanträddanden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2012.

Extrastämma med anledning av värmeproblematiken hölls den 17 oktober 2012.

Föreningen har 49 medlemslägenheter som har färdigställts under 2010.

Total byggrätt bostäder är cirka 5618 m<sup>2</sup> varav cirka 4035 m<sup>2</sup> utgörs av faktisk lägenhetsyta (BOA).

### Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm.

Lars Lundström Service har anlitats för teknisk skötsel, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

SBG har anlitats för snöröjning av taken under säsongen 2011/2012 och EMJ Service för 2012/2013.

### Fastighet

Föreningens hus och mark har färdigställts under våren 2010.

Entreprenadavtal tecknades med Besqab Projektutveckling AB.



Garantibesiktning utfördes 2011.

Byggförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning.

Det värmeproblem som uppdagades i bottenplanet där värmestammarna ligger för ytligt utan isolering under golven kommer att åtgärdas av Besqab Projektutveckling AB.

Garantibesiktningens åtgärder har åtgärdats under året. Utredningspunkter kvarstår att utreda och åtgärda.

#### Ekonomi

Fastigheten är upplåten med äganderätt och har överlåtit till föreningen i augusti 2009.

Fastighetens taxeringsvärde under 2012:

Byggnad	48 000 000
Mark	<u>15 600 000</u>
Summa	63 600 000

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag sedan 2010. Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1-5 efter fastställt värdeår (2009) utgår ej. För år 6-10 utgår halv kommunal avgift. Fr.o.m. år 11 utgår hel kommunal avgift enligt gällande regler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel utgörande,

Balanserat resultat	119 358
Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek plan	35 789
Återstår till föreningsstämmans förfogande	83 569
och årets resultat	193 588
	277 157

Balanseras i ny räkning

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

*f*

## 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	3 118 264	3 127 979
		<u>3 118 264</u>	<u>3 127 979</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 443 103	-1 261 824
Avskrivningar		-160 000	-160 000
Rörelseresultat		<u>1 515 161</u>	<u>1 706 155</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 456	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 323 029	-1 594 879
Resultat efter finansiella poster		<u>193 588</u>	<u>111 280</u>
Resultat före skatt		<u>193 588</u>	<u>111 280</u>
Årets resultat		<u>193 588</u>	<u>111 280</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>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	130 010 000	130 170 000
		<u>130 010 000</u>	<u>130 170 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>130 010 000</u>	<u>130 170 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 600
Övriga fordringar		2	18 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 518	44 481
		<u>46 520</u>	<u>65 794</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	1 021 794	782 159
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 068 314</u>	<u>847 953</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>131 078 314</u>	<u>131 017 953</u>

2

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		88 605 000	88 605 000
Fond för yttre underhåll		95 113	59 324
		<u>88 700 113</u>	<u>88 664 324</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		83 569	8 078
Årets resultat		193 588	111 280
		<u>277 157</u>	<u>119 358</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>88 977 270</u>	<u>88 783 682</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	41 305 000	41 465 000
		<u>41 305 000</u>	<u>41 465 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	160 000	160 000
Leverantörsskulder		119 436	97 962
Övriga skulder		84 959	24 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	431 649	487 069
		<u>796 044</u>	<u>769 271</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>131 078 314</u>	<u>131 017 953</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panten för fastighetslån		41 945 000	41 945 000
<b>Summa</b>		<u>41 945 000</u>	<u>41 945 000</u>

## Ansvarsförbindelser

*Ansvarsförbindelser*

8

Inga

Inga

## 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

% per år

Materiella anläggningstillgångar:  
-Byggnad, progressiv avskrivning 100 år

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

1



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	2 911 728	2 922 612
Hyror	196 636	205 278
Övriga intäkter	9 900	89
<b>Summa</b>	<b>3 118 264</b>	<b>3 127 979</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	253 561	249 294
Reparationer	75 195	117 207
El	14 235	34 491
Uppvärmning	404 174	386 125
Vatten	72 554	49 571
Sophämtning	33 664	31 607
Försäkringspremier	32 917	30 466
Övriga fastighetskostnader	11 335	11 915
Bredband/Kabel TV	128 618	127 143
Styrelsearvoden	134 200	80 800
Sociala avgifter	39 789	25 387
Revisionsarvoden	21 500	18 125
Förvaltningsarvode	75 736	98 000
Övr externa tjänster	134 225	1 693
Övriga driftskostnader	11 400	-
<b>Summa</b>	<b>1 443 103</b>	<b>1 261 824</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 456	2
Ränteintäkter skattekonto	-	2
<b>Summa</b>	<b>1 456</b>	<b>4</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 323 029	1 594 879
<b>Summa</b>	<b>1 323 029</b>	<b>1 594 879</b>

7

## Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 650 000	109 650 000
-Mark	20 800 000	20 800 000
	<u>130 450 000</u>	<u>130 450 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-280 000	-120 000
-Årets avskrivning enligt plan	-160 000	-160 000
	<u>-440 000</u>	<u>-280 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>130 010 000</b>	<b>130 170 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	48 000 000	48 000 000
Mark	15 600 000	15 600 000
	<u>63 600 000</u>	<u>63 600 000</u>
Bostäder	63 600 000	63 600 000
Lokaler	-	-
	<u>63 600 000</u>	<u>63 600 000</u>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	14 445	12 694
Bredband	32 073	31 787
	<u>46 518</u>	<u>44 481</u>

## Not 7 Kassa och bank

Bank	76 063	551 767
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	945 731	230 392
	<u>1 021 794</u>	<u>782 159</u>

6

## Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	88 605 000	59 324	8 078	111 280	88 783 682
Disposition enligt stämmobeslut			111 280	-111 280	
Disposition enligt stadgar		35 789	-35 789		
Årets resultat				193 588	193 588
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 605 000</b>	<b>95 113</b>	<b>83 569</b>	<b>193 588</b>	<b>88 977 270</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Nordea Hypotek		2,29%	13 501 666	-160 000	13 661 666
Nordea Hypotek		1,88%	13 981 666		13 981 666
Nordea Hypotek	2013-12-16	1,88%	13 981 668		13 981 668
			<b>41 465 000</b>		<b>41 625 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-160 000		-160 000
			<b>41 305 000</b>	<b>-160 000</b>	<b>41 465 000</b>

### Finansiella instrument

Föreningen har tecknat ramavtal med Nordea Markets om följande räntederivat:

Swap	Löptid fr.o.m.	T.o.m.	Belopp	Fast ränta
Ränteswap 1043698/1318778	2011-12-15	2016-12-15	13 981 666	3,00%
Ränteswap 1043702/1318786	2011-09-27	2018-09-17	13 981 668	3,42%
		Summa	27 963 334	

En ränteswap är ett fristående finansiellt instrument som skall beskattas på återbetald ränta.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	235 967	230 390
Räntor	36 978	161 378
Städning	6 309	-
Ei	1 496	-
Revisionsarvode	18 750	-
Handelsbanken	598	-
Fastighetsskötsel	26 452	-
Fjärrvärme	66 762	-
Sophämtning	9 074	-
Reparationer	16 783	-
Förvaltningsarvode	7 480	-
Snöskottning	5 000	-
Löner och sociala kostnader	-	25 387
Övrigt	-	69 914
	<b>431 649</b>	<b>487 069</b>

## Underskrifter

Stockholm 2013 - 05-06



Anna Claesson



Kent Hogrewe



Stefan Olsson

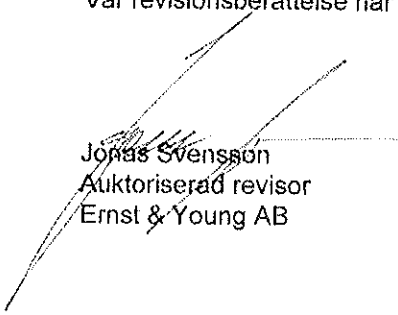


Camilla Grahn



Lennart Lindahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013 - 05-07



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Geringslådan, org.nr 769618-7520

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geringslådan 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Geringslådan 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 15 2013

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

