

Årsredovisning 2012

BRF GOOD TEMPLAR 702000-7857

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Kristian Ramirez (Ordförande), Christian Hellsten, Anders Elvinsson, Sebastian Grip (Ekonomi), Susanna Ateldax (Sekreterare), Kristian Eriksson (Suppleant), Irena Busic (Suppleant) och Catharina Greiff (Vice ordförande).

Revisorer

Mika Leinonen.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-04-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Styrelsen sköter själv den tekniska förvaltningen.

Försäkring

Fastighetens taxeringsvärde anges under noten för Byggnader och mark. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos If och försäkring mot ohyra är tecknad hos Anticimex.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj i föreningslokalen. Under det gångna året har styrelsen haft 9 regelbundna protokollförda möten. Därutöver har styrelsen haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Föreningsinformation

Föreningen består av 37 st bostadsrätter och 6 st lokaler. Föreningen innehar 10 st parkeringsplatser, varav 2 hyrs ut till lokalhyresgäster.

När det gäller lokalhyresgästerna finns alltjämt hyresavtal med bl.a. Super AB, ProAstri AB och Raketspel AB. Även övriga lokaler, som utgörs av två mindre källarlokalerna och ett garage, hyrs av samma hyresgäster som tidigare.

Fastigheten

Föreningsstämman har gett styrelsen i uppdrag att förhandla om försäljning av råvinden till två medlemmar i gathuset för att de ska kunna utöka sina bostäder. I samband därmed beslutades att vindsförråden i gathuset skulle flyttas för att ge plats åt dessa byggnationer. De nya förråden kan då komma att bli något mindre, men i gengäld kommer de att få modernare standard.

Det pågår upphandling av fasadrenovering som planeras att påbörjas under 2013.

Utförda underhåll

I övrigt har endast mindre reparationer och underhåll gjorts.

Planerade underhåll

Trapphus och fasader behöver renoveras. Projektering av fasadarbetena har påbörjats och trolig start är våren 2013 i gathuset, medan trapphusen får vänta ytterligare ett eller annat år. Finansiering är inte bestämd.

Ekonomi

Avgiftshöjningar är inte aktuella idag.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske till fond för yttre underhåll med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Arvode

Inget arvode utgår till styrelsen, som dock haft två sedvanliga middagar på restaurang under året.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga viktiga händelser har skett i föreningen efter räkenskapsårets utgång.

Övrig rubrik

Förslag till disposition.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Nyckeltal (SEK)

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 936 125	1 896 471	1 902 489	1 834 441
Årsresultat	46 699	-77 022	-24 411	174 129
Yttre fond	49 500	49 500	49 500	49 500
Taxeringsvärde	51 723 000	51 723 000	51 723 000	39 577 000
Genomsnittlig skuldränta, %	3,78	3,63	2,91	3,59
Belåningsgrad, %	105,88	104,03	102,29	100,65

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	46 699
Ansamlad förlust	-474 596
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-427 897</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

155 169
<u>-583 066</u>
<u>-427 897</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		575	575
Hysesintäkter		1 355	1 316
Övriga intäkter		6	6
Summa nettoomsättning		<u>1 936</u>	<u>1 896</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-35	-36
Reparation och underhåll	3	-125	-237
Taxebundna kostnader	4	-610	-583
Fastighetsförsäkring		-65	-42
Fastighetsskatt		-154	-151
Övriga driftskostnader	5	-72	-71
Kameral förvaltning		-50	-48
Löner och övriga personalkostnader		-59	-59
Övriga kostnader		-58	-88
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 228</u>	<u>-1 316</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-288	-288
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>420</u>	<u>292</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	5
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-380	-370
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-4
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-373</u>	<u>-369</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>47</u>	<u>-77</u>
ÅRETS VINST		<u>47</u>	<u>-77</u>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	9 431	9 711
Maskiner och inventarier	7	26	35
Pågående projekt		53	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>9 511</u>	<u>9 746</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		26	42
Övriga kortfristiga fordringar		97	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	116	101
Kassa och bank		1 396	1 204
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 635</u>	<u>1 348</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>11 145</u></u>	<u><u>11 094</u></u>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		810	810
Reservfond och fond för yttre underhåll		50	50
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>860</u>	<u>860</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-475	-398
Årets vinst		47	-77
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-428</u>	<u>-475</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>432</u>	<u>385</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 892	10 004
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 892</u>	<u>10 004</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		113	114
Leverantörsskulder		343	138
Skatteskulder		18	44
Övriga kortfristiga skulder		122	104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	225	305
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>821</u>	<u>705</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 145</u>	<u>11 094</u>
Ställda säkerheter	12	10 752	10 752
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Good Templar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0-10 %
Markanläggning	3,0 %
Maskiner och inventarier	5,0-10,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 365 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2012	2011
Besiktningar och service	2	7
Snöskottning	22	20
Städning och fastighetsskötsel	2	3
Trädgårdsarbete	2	1
Övrigt	9	6
Summa	35	36

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	125	237
Summa	125	237

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	72	81
Sophämtning	67	56
Vatten	36	39
Värme	435	407
Summa	610	583

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Bredband	61	61
Kabel-TV	10	10
Summa	72	71

Not 6, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 268	12 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 268	12 268
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 557	-2 277
Årets avskrivningar	-280	-280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 837	-2 557
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	9 431	9 711
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 800	23 800
Taxeringsvärde mark	27 923	27 923
	51 723	51 723

Not 7, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	91	91
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91	91
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56	-48
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65	-56
Utgående restvärde enligt plan	26	35

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Bredband	20	20
Förvaltning	14	12
Kabel-TV	3	3
Räntor	4	0
Vatten	1	0
Övriga poster	74	66
Summa	116	101

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	810 214	-	-	810 214
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	49 500	-	-	49 500
Balanserat resultat	-397 574	-77 022	-	-474 596
Årets resultat	-77 022	77 022	46 699	46 699
Eget kapital 2012-12-31	385 118	0	46 699	431 817

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	875 000 kr	4,44 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2016-09-01.
Stadshypotek	2 515 296 kr	4,05 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2014-06-01.
Stadshypotek	1 418 620 kr	2,86 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-06-01.
Stadshypotek	1 418 550 kr	3,14 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-03-04.
Stadshypotek	2 522 590 kr	3,17 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-02-20.
Stadshypotek	1 255 000 kr	3,24 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-02-07.
<i>Varav</i>	<i>112 928 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	7	6
Fjärrvärme	73	49
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	102	215
Räntor	28	34
Sociala avgifter	1	1
Vatten	0	0
Övriga poster	13	0
Summa	225	305

Not 12, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 752	10 752
	10 752	10 752

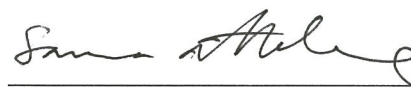
Underskrifter

STOCKHOLM 2013-04-24

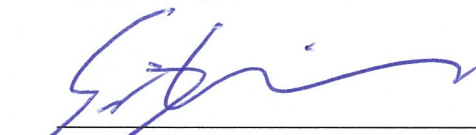
Ort och datum


Kristian Ramírez

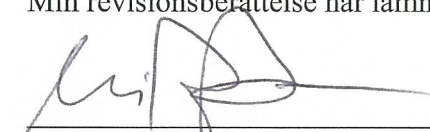

Catharina Greiff


Sanna Ateldax


Anders Elvinsson


Sebastian Grip

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 04 - 22


Mika Leinonen
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Good Templar
Org.nr. 702000-7857

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Good Templar för år 2012-01-01 - 2012-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar 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 min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den 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 mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden 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, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-04-21



Mika Leinonen
Av föreningsstämman utsedd revisor