

Brf Minnesgården
769615–8927

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Minnesgården, Stockholms stad
med organisationsnummer 769612-8927
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2012. På stämman var medlemmar från 25 lägenheter representerade.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Minnesgården köpte den 30 juni 2008 fastigheten Nederland 21 i Stockholms stad av Stockholms hem för 195 MSEK. Fastigheten uppfördes 1983.

Fastigheten, med beteckningen Nederland 21, består av ett flerbostadshus med adresser Höbergsgatan 39, Repslagargatan 21 – 27 och Noe Arksgränden 6.

Fastigheten består av 90 lägenheter, 7 lokaler, 7 förråd för uthyrning, 39 garageplatser samt en plats för MC. Den totala lägenhets- och lokalytan är 7762 m², tomtarealen är 2433 m².

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Lägenhetsstorlek</u>
5	1 rum och kök
29	2 rum och kök
41	3 rum och kök
15	4 rum och kök

Två bostadsrätter har bytt ägare under året.

Två hyresrätter har bytt hyresgäster under året.

En hyresrätt har sålts som bostadsrätt under året.

En lokal har bytt hyresgäst.

Av de 90 lägenheterna var 2012-12-31:

<u>Antal</u>	<u>Lägenhetstyp</u>
68	Bostadsrätter
22	Hyresrätter

Av de 14 lokaler och förråd som finns var samtliga uthyrda 2012-12-31.

De 39 garageplatserna för bil och platsen för MC var samtliga uthyrda 2012-12-31.

För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad genom Trygg Hansa. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen och tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavarna.

Föreningens styrande dokument

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2008-08-14

Föreningens Ekonomiska plan är upprättad 2008-04-10

40

Verksamhetsberättelse för Brf Minnesgården 2012

Styrelsens sammansättning och sammankomster

Efter föreningsstämman 2012-04-18 konstituerade sig styrelsen enligt nedan. I enlighet med föreningens stadgar delades suppleanternas arbete upp så att ej mer än fyra suppleanter var aktiva vid något tillfälle.

Namn	Uppdrag	Övrigt
Hans Willebrand	Ordförande	Ordinarie
Gunnar Söderman	Vice ordförande	Ordinarie
Eva Ihre	Protokollförare	Ordinarie
Eva Clarstedt	Kassör	Ordinarie
Britt Marie Willebrand	Kommunikation	Ordinarie
Lena Bjursten	Drift	Ordinarie
Greger Raneblad	Drift	Ordinarie
Ulrica Ågren	Behjälplig i ekonomiska frågor	Suppleant
Maria Strand	Ansvarig för nycklar och lås	Suppleant
Anci Skiöld	Ansvarig för nycklar och lås	Suppleant
Anders Bergh	Behjälplig i driftsfrågor	Suppleant
Eleonora Wettebrandt	Ansvarig för föreningens hemsida	Suppleant
Johan Lindberg	---	Suppleant

Firmatecknare har under året varit: Hans Willebrand, Gunnar Söderman, Eva Clarstedt och Lena Bjursten.

Jörgen Schumacher har varit föreningens revisor och Per Nordlander revisorssuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Gun-Britt Gunnarsson (sammankallande) och Tarja Laaksonen.

Under verksamhetsåret 2012 har styrelsen haft 13 protokollförda möten. Förutom dessa har ett ej protokollfört möte hållits för att diskutera föreningens ekonomiska läge. Vidare har ett informationsmöte hållits till vilket föreningens samtliga boende var inbjudna. Fyra nyhetsbrev har delats ut.

Viktiga händelser under verksamhetsåret

- Ett lån på 15 MSEK har satts om. 10 MSEK på 5 år med en fast ränta på 2.99%, resterande 5 MSEK med rörlig ränta.
- En avgiftshöjning på 50 % har genomförts.
- En amortering på föreningens lån på 1.5 MSEK har gjorts.
- Nytt städföretag har anlitats.
- Ny leverantör av entrémattor har anlitats.
- Grovsoprummet har stängts.
- Uthyrningen av garaget till Stockholm Stads Parkering har upphört.
- Föreningen har nått en förlikning i en tingsrättsförhandling.

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009
Omsättning (tkr)	4 571	3 914	3 611	3 549
Resultat efter fin poster (tkr)	-733	-1 369	- 1 135	- 2 342
Balansomslutning (tkr)	200 181	199 750	203 049	201 374
Soliditet (%)	84	83	80	80
Likviditet	2.07	0.92	4.62	1.99
Belåningsgrad (%)	16	17	20	20

Kommentar till sänkta värmekostnader

Kostnaderna för fjärrvärme har sjunkit, dels beroende på att värmen stängts av helt under sommarmånaderna, dels beroende på att kostnader för lån föreningen haft till Fortum för anslutningen felaktigt kontoförts som uppvärmningskostnader.

Förslag tillbehandling av ansamlad förlust

Ansamlad förlust	- 7 320 648
Årets förlust	- 733 425
Totalt resultat att disponera	- 8 054 073

Styrelsen föreslår att resultatet (- 8 054 073 kr) överförs i ny räkning till balanserat resultat.



Brf Minnesgården

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 571 243	3 914 454
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 863 472	-2 821 683
Planerat underhåll		-100 684	-31 826
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-203 041	-197 400
Avskrivningar	Not 3	-1 091 685	-1 091 700
Summa fastighetskostnader		<u>-4 258 882</u>	<u>-4 142 609</u>
Rörelseresultat		312 361	-228 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 240	16 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 053 025	-1 157 469
Summa finansiella poster		<u>-1 045 785</u>	<u>-1 141 184</u>
Resultat efter finansiella poster		-733 425	-1 369 339
Inkomstskatt		0	18 400
Årets resultat		-733 425	-1 350 939

17

Brf Minnesgården

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	99 147 961	100 239 646
Mark och markanläggningar	Not 7	98 368 241	98 368 241
		<u>197 516 202</u>	<u>198 607 887</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>197 516 202</u>	<u>198 607 887</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 245 370	227 187
Placeringskonto HSB Stockholm		1 211 419	0
Övriga fordringar	Not 8	0	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	68 492	28 624
		<u>2 525 281</u>	<u>255 934</u>
Kassa och bank	Not 10	139 632	886 040
Summa omsättningstillgångar		<u>2 664 913</u>	<u>1 141 975</u>
Summa tillgångar		<u>200 181 115</u>	<u>199 749 862</u>

✓

Brf Minnesgården

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		169 228 423	167 564 142
Upplåtelseavgifter		5 008 290	3 972 571
Underhållsfond		<u>1 102 752</u>	<u>1 102 752</u>
		175 339 465	172 639 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-7 320 648	-5 969 709
Årets resultat		<u>-733 425</u>	<u>-1 350 939</u>
		-8 054 073	-7 320 648
 Summa eget kapital		<u>167 285 392</u>	<u>165 318 817</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	31 608 572	33 183 951
Leverantörsskulder		188 418	262 281
Skatteskulder		6 302	16 385
Övriga skulder	Not 13	270 626	254 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>821 805</u>	<u>714 408</u>
Summa skulder		32 895 723	34 431 045
 Summa eget kapital och skulder		<u>200 181 115</u>	<u>199 749 862</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		60 621 150	60 621 150
 Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> <i>✓</i>

Brf Minnesgården

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-733 425	-1 369 339
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 091 685	1 091 700
Inkomstskatt	0	18 400
Kassaflöde från löpande verksamhet	358 260	-259 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 745	116 022
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	40 057	167 966
Kassaflöde från löpande verksamhet	358 573	24 749
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 124 748
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 124 748
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 575 379	-6 816 049
Inbetalda insatser	2 700 000	4 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 124 621	-2 116 049
Årets kassaflöde	1 483 194	-3 216 048
Likvida medel vid årets början	1 113 228	4 329 276
Likvida medel vid årets slut	2 596 422	1 113 228

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm

N

Brf Minnesgården**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal

varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas.

Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan med en 1 % per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-50 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 % från den 1 januari 2013.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse
Sociala kostnader

2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31
34 000	37 000
8 138	4 201
<u>42 138</u>	<u>41 201</u>

Revisorer**Totalt**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<u>42 138</u>	<u>41 201</u>
---------------	---------------

Brf Minnesgården

Noter		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 451 385	755 700
	Hyror	3 325 012	3 029 742
	El, enhetsmätning	9 602	49 112
	Övriga intäkter	167 501	97 478
	Bruttoomsättning	4 953 500	3 932 032
	Avgifts- och hyresbortfall	-382 257	-17 578
		4 571 243	3 914 454
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	46 888	41 201
	Fastighetsskötsel och lokalvård	264 665	297 310
	Reparationer	496 852	345 820
	El	420 021	539 527
	Uppvärmning	797 277	866 570
	Vatten	157 064	125 451
	Sophämtning	86 796	96 732
	Fastighetsförsäkring	54 401	53 713
	Kabel-TV	23 980	23 408
	Övriga avgifter	30 158	8 834
	Förvaltningsarvodena	255 377	210 153
	Övriga driftskostnader	229 995	212 965
		2 863 472	2 821 683
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 027 755	1 027 764
	Om- och tillbyggnad	63 930	63 936
		1 091 685	1 091 700
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 335	0
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 794	0
	Ränteintäkter skattekonto	156	120
	Övriga ränteintäkter	1 955	16 165
		7 240	16 285
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 050 636	1 156 737
	Övriga räntekostnader	2 389	732
		1 053 025	1 157 469

M

Brf Minnesgården

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	103 259 381	102 134 633
Årets investeringar	0	1 124 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>103 259 381</u>	<u>103 259 381</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 019 735	-1 928 035
Årets avskrivningar	-1 091 685	-1 091 700
Utgående avskrivningar	<u>-4 111 420</u>	<u>-3 019 735</u>
Bokfört värde	99 147 961	100 239 646
Taxeringsvärde		
Byggnader	72 600 000	72 600 000
Mark	80 422 000	80 422 000
	<u>153 022 000</u>	<u>153 022 000</u>
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	98 368 241	98 368 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>98 368 241</u>	<u>98 368 241</u>
Bokfört värde	98 368 241	98 368 241
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	123
	<u>0</u>	<u>123</u>
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredband	9 084	0
Förvaltningsarvode	30 675	0
Fastighetsförsäkring	22 716	22 629
Kabel-TV	6 016	0
Övrigt	0	5 995
Upplupna intäkter	0	0
	<u>68 492</u>	<u>28 624</u>
Not 10 Kassa och bank		
Swedbank	139 632	168 644
Handelsbanken	0	717 396
	<u>139 632</u>	<u>886 040</u>

Brf Minnesgården

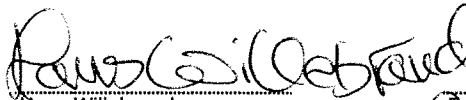
Noter			2012-12-31	2011-12-31	
Not 11	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 564 142	3 972 571	1 102 752	-5 969 709	-1 350 939
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-1 350 939	1 350 939
Försäljning lägenheter	1 664 281	1 035 719	0	0	0
Årets resultat					-733 425
Belopp vid årets slut	169 228 423	5 008 290	1 102 752	-7 320 648	-733 425
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2757780149	3,33%	2016-06-27	15 000 000	0
Swedbank hypotek	2851857058	2,73%	Rörligt	1 608 572	91 428
Swedbank hypotek	2853011316	2,74%	Rörligt	5 000 000	0
Swedbank hypotek	2853011332	2,99%	2017-09-25	10 000 000	0
				31 608 572	91 428
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 517 144
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 151 432
Not 13	Övriga skulder				
Depositioner				209 625	164 625
Moms				59 001	68 201
Okända inbetalningar				0	19 194
Övriga kortfristiga skulder				2 000	2 000
				270 626	254 020
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader				126 948	108 181
Förutbetalda hyror och avgifter				336 914	224 186
Revision				10 000	15 000
Lokalvård				14 098	2 517
El				32 337	45 817
Värme				119 101	75 435
Vatten				7 957	0
Snörenhållning				80 812	0
Juristarvode				20 950	0
Löpande underhåll hiss				33 880	0
Sophämtning				0	2 455
Gårdsarbete				0	224 200
Övrigt				38 807	16 617
				821 805	714 408

Brf Minnesgården

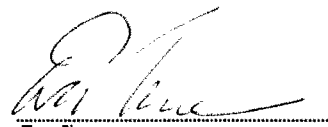
Noter

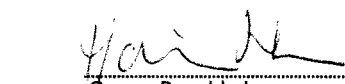
2012-12-31 2011-12-31

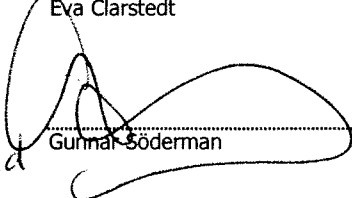
Stockholm, den 27/3 2013


Hans Willebrand

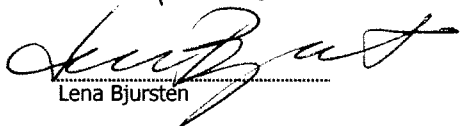

Eva Clarstedt


Eva Ihre


Greger Raneblad
ersättare för Greger Raneblad


Gunna Söderman


Britt-Marie Willebrand


Lena Bjursten

Min
Vår revisionsberättelse har 2/4 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jörgen Schumacher

Av föreningen vald revisor

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minnesgården

Org.nr 769 615 - 8927

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minnesgården 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 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 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.

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 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 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2013



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor