

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen

Stenklevsgatan 1 i Majorna

Org nr 769618-9252

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2011 – 31 december 2011

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	7
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	9
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2008-06-12 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-09-15.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christian Jensen	<i>ordinarie ledamot</i>
Karl-Henrik Klockars	<i>ordinarie ledamot</i>
Anders Järnros	<i>ordinarie ledamot</i>
Sebastian Johansson Hultman	<i>ordinarie ledamot</i>
Mikaela Stenbäck	<i>ordinarie ledamot</i>
Gunhild Aggeryd	<i>suppleant</i>
Karl Borgö	<i>suppleant</i>

Mandatperioden löper för högst två år från valdag till och med nästa eller nästnasta ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige (Nordic Försäkring & Riskhantering AB).

Revisorer

Jan Håkansson	<i>ordinarie revisor, Acrevi Revision</i>
---------------	---

Valberedning

Daniel Lindfors

Stämmor

Ordinarie stämma

2011-05-03

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

Under året har styrelsen inte beviljat några andrahandsuthyrningar.

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 st lägenheter med bostadsrätt och 1 st lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	16	3	3	0

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Fastighetspartner:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 343:8	2008	Göteborg

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar samt källare, sutterängvåning och delvis inredd vind.

Fastighetens adress är Stenklevsgatan 1A-C.

Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1540m², varav 1540m² utgör bostadsyta.

För värmeleverans är byggnaden ansluten till vattenburen fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige (Nordic Försäkring & Riskhantering AB).

Gemensamhetsanläggning

Lägenhetsförråd, cykelförråd, soprum och tvättstuga samt gård med gräsytor och asfalterade parkeringsytor.

Byggnadens tekniska status

En förnyad underhållsplan togs fram under året. Den generella bedömningen är att fastigheten är i mycket gott skick. Under en tio års period planeras inga större renoveringar endast löpande underhåll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En rad förbättringsåtgärder har under året gjorts, såsom införskaffande av fasta cykelställ, ytterligare en torktumlare, installation av takrasskydd samt betongplattor närmast sockeln runt huset.

Föreningen har sålt en av sina hyresrätter med tillträde 2012, vilket ger utrymme för att amortera på föreningens lån.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift för föreningens hyreshus 2011 är 1 302kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Nyckeltal (kr/m ²)	2011*	2010	2009
<i>Årsavgift/ bostadsrättsyta</i>	606	646	673
<i>Räntekostnader/ bostadsrättsyta</i>	284	314	357
<i>Lån/ totalyta</i>	5743	7 179	7 179
<i>El och nätkostnad/ totalyta</i>	22	22	24
<i>Värmekostnad/ totalyta</i>	96	109	94
<i>Vattenkostnad/ totalyta</i>	33	31	31

Debiterad totalyta är 1540m² varav 1467m² utgör bostadsrättsyta (försäljningen av hyresrätten påverkar nyckeltalen 2012).

Förslag till resultatdisposition

Balanserad resultat	-23 900 189,55 kr
Årets resultat	-158 167,82 kr
Upplösning av uppskrivningsfon	42 138,00 kr
Reservering till fond för yttre underhåll	-39 200,00 kr
Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	45 488,00 kr
Styrelsen föreslår att balansera i ny räkning	-24 009 931,37 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER

		<u>2011-01-01</u>	<u>2010-01-01</u>
		<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 029 911	1 065 295
Hysesintäkter garage och p-platser		34 000	32 400
Övriga intäkter		1 205	4 136
Försäkringsersättning		8 019	0
		1 073 135	1 101 831

RÖRELSENS KOSTNADER

Driftskostnader

Fastighetsskötsel		-82 319	-69 081
Fastighetsskötsen enligt beställning		-16 337	-22 751
Snöröjning		-1 337	0
Larmtjänst		-5 738	0
Hissar serviceavtal		-1 128	-1 276
Fastighetsel och nät		-33 961	-33 215
VA		-49 270	-47 394
Sophämtning		-41 027	-33 414
Fjärrvärme		-148 191	-168 060
Fastighetsförsäkring		-17 009	-12 570
Självrisk		0	-8 400
Kabel TV		-21 720	-21 368
Förvaltningsarvode		-30 417	-29 997
Övriga driftskostnader		-9 966	-7 941
		-458 420	-455 467

Fastighetsavgift och fastighetsskatt	Not 5	<u>-35 154</u>	<u>-34 479</u>
		-35 154	-34 479

Underhållskostnader	Not 2	<u>-223 292</u>	<u>-37 450</u>
		-223 292	-37 450

Administrativa kostnader	Not 3	<u>-40 146</u>	<u>-77 612</u>
		-40 146	-77 612

Avskrivningar

	Not 4		
Avskrivning av uppskrivning byggnad		-42 138	-42 138
Avskrivning byggnad		-16 817	-16 818
		-58 955	-58 956

RÖRELSERESULTAT		257 168	437 867
------------------------	--	----------------	----------------

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 507	4 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	-416 750	-418 997
Räntekostnader skattekonto	-233	0
Övriga finansiella kostnader	-860	0
	-415 336	-414 521
 ÅRETS RESULTAT	 -158 168	 23 346

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 4	33 017 983	33 076 938
		33 017 983	33 076 938

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 017 983	33 076 938
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Aktier och andelar		0	0
Osäkra fordringar		0	66 230
Övriga fordringar		1 920	3 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	15 388	12 224
		17 308	81 814

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	Not 7	521 978	1 196 152
		521 978	1 196 152

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		539 286	1 277 966
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		33 557 269	34 354 904
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

		<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 726 381	21 931 276
Uppskrivningsfond		23 612 916	23 655 054
Upplåtelseavgifter		1 935 631	1 285 056
Fond för yttre underhåll	Not 9	38 512	44 800
		48 313 440	46 916 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 978 538	-24 008 171
Ianspråkstagande uppskrivningsfond		126 774	84 636
Årets resultat		-158 168	23 346
		-24 009 932	-23 900 189
SUMMA EGET KAPITAL		24 303 508	23 015 997
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	8 850 000	11 055 550
		8 850 000	11 055 550
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 947	44 173
Förutbetalda avgifter och hyror		74 732	79 180
Skatteskulder	Not 5	69 676	70 377
Upplupna kostnader	Not 11	171 406	89 627
		403 761	283 357
SUMMA SKULDER		9 253 761	11 338 907
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		33 557 269	34 354 904

<u>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</u>	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Uttagna fastighetsinteckningar	16 720 000	16 720 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av BRNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Förändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fordringar

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

Inkomstskatt

Vid eventuell framtida försäljning av byggnaden kommer uppskrivningen av byggnadens värde att resultera i ett skattepliktigt resultat. Men då föreningen förväntas nyttja byggnaderna under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen av byggnaden.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd.

Tillgångar och skulder

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. För att tydliggöra redovisningen av byggnadens anskaffningsvärde delade man upp redovisningen av det bokförda värdet på byggnaden och uppskrivningen av byggnaden se not 4. Avskrivning på byggnadens värde och det uppskrivna värdet görs enligt en progressiv avskrivningsplan och är fullt avskriven 2093.

	2011	2010
Avskrivning		
Avskrivning uppskrivning byggnad	0,25%	0,25%
Avskrivning byggnad	0,25%	0,25%
	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	889 283	861 144
Hysesintäkter bostad	140 628	204 151
	1 029 911	1 065 295

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Underhållskostnader

Underhåll bostäder	-31 000	-8 288
Underhåll gemensamt	-135 689	-1 436
Underhåll utvändigt	-15 184	
Underhåll installation	-41 419	-7 851
Underhåll balkonger	0	-19 875
	-223 292	-37 450

Not 3

RÖRELSSENS KOSTNADER

Administration

Styrelsemiddag	0	-2 500
Revision	-5 813	-6 563
Konsult	-14 490	-53 176
Övrigt	-19 843	-15 374
	-40 146	-77 613

Not 4

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnad	9 229 974	9 229 974
Uppskrivning av byggnad	23 984 326	23 984 326
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	33 214 300	33 214 300

Akkumulerad avskrivning på uppskrivning

Vid årets början	-84 276	-42 138
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-42 138	-42 138
Utgående redovisat restvärde	-126 414	-84 276

Akkumulerad avskrivning enligt plan byggnader

Vid årets början	-53 086	-36 268
Årets avskrivningar enligt plan	-16 817	-16 818
Utgående avskrivningar enligt plan	-69 903	-53 086

2011-01-01	2010-01-01
2011-12-31	2010-12-31

Not 4 (forts)

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	33 017 983	33 076 938
	9 632 147	9 632 147

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	<u>19 600 000</u>	<u>19 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	19 600 000	19 600 000
	<u>19 600 000</u>	<u>19 600 000</u>

Not 5

SKATT	2011-12-31	2010-12-31
Inkomstskatt 2009	0	-1 555
Fastighetsskatt/avgift 2009	0	-34 344
Fastighetsskatt/avgift 2010	-34 479	-34 479
Fastighetsskatt/avgift 2011	-35 154	0
Skattekonto	-43	0
	<hr/>	<hr/>
	-69 676	-70 377

SKATTESKULDER

Beräknad slutskatt på inkomst år 2010	-34 479	-34 479
Slutskatt på inkomstår 2009	0	-35 899
Beräknad slutskatt på inkomstår 2011	-35 154	0
Skattekonto	-43	0
	<u>-69 676</u>	<u>-70 377</u>

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Serviceavtal	0	200
Sophämtning II recycl.	2429	
Försäkring	7 374	6 685
Kabel TV	5 585	5 339
	<u>15 388</u>	<u>12 224</u>

Not 7

KASSA OCH BANK

Handkassa	0	0
Företagskonto SEB	92 218	5 510
Förvaltningskonto FP	429 760	538 133
Sparkonto Nordea	0	652 509
	<u>521 978</u>	<u>1 196 152</u>

Not 8

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 726 381	795 105	0	21 931 276
Uppskrivningsfond	23 612 916	-42 138	0	23 655 054
Upplåtelseavgifter	1 935 631	650 575	0	1 285 056
Fond för yttre underhåll	38 512	-6 288	0	44 800
Summa bundet eget kapital	48 313 440	1 397 254	0	46 916 186
Fritt eget kapital				
Balanserad resultat	-23 978 537	29 634	0	-24 008 171
Avskrivning på uppskrivning	126 774	42 138	0	84 636
Årets resultat	-158 168	-181 514	0	23 346
Summa fritt eget kapital	-24 009 931	-109 742	0	-23 900 189
SUMMA EGET KAPITAL	24 303 509			23 015 997

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	44 800	0
Reservering enligt stadgar	39 200	44 800
Ianspråkstagande	-45 488	0
Vid årets slut	<u>38 512</u>	<u>44 800</u>

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

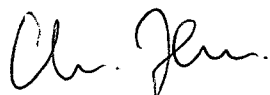
	Ränta	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Nordea	4,85%	3 000 000	3 000 000	2013-10-16
SEB	4,85%	4 500 000	4 500 000	2019-01-28
SEB	3,41%	1 350 000	3 555 550	Rörlig
		8 850 000	11 055 550	

Not 11

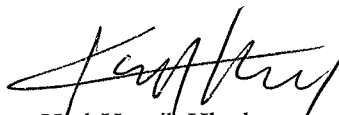
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskötsel	17 667	5 764
Underhåll	73 827	1 919
El och nät	4 748	4 480
Fjärrvärme	18 679	26 685
VA	11 263	10 849
Sophämtning	6 455	1 755
Administration	4 771	2 031
Uppl ränta lån	33 996	36 144
	171 406	89 627

Göteborg den 3 / 4 2012



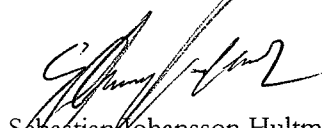
Christian Jensen
Ledamot



Karl-Henrik Klockars
Ledamot



Anders Järnros
Ledamot



Sebastian Johansson Hultman
Ledamot



Karl Borgö
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats, 3/4 2012



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenklevsgatan 1
Org.nr. 769618-9252

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stenklevsgatan 1 för år 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stenklevsgatan 1 för år 2011.

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 och föreningens stadgar.


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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 3 april 2012



Jan Håkansson

Auktoriserad revisor