

Årsredovisning för

**Brf Kv Apelsinen**

769617-1912

Räkenskapsåret

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

Brf Kvarteret Apelsinen  
Org.nr 769617-1912

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen(769617-1912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman utgjorts av:

Mats Österlund	Ordförande 2012-01-01 – 2012-09-26
Jouni Mäki	Ordförande 2012-09-26 – 2012-12-31
Helena Andersson	Sekreterare
Maria Ekholm	Ledamot
Charlotte Brorsson	Ledamot
Anders Laurén	Ledamot
Leif Andersson	Suppleant
Mårten Tynnsjö	Suppleant

Mats Österlund utträdde ur styrelsen den 2012-09-26.

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

### Revisor

Auktoriserad revisor Per Gustafsson på KPMG, vald vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lena Bergh sammankallande, Ritva Österberg och Sari Hägglund.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-05-29. På stämman deltog 49 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 139 medlemmar (föregående år).

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Mockasinvägen 2-28. Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen byggdes år 1970. Marken innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2010.

Brf Kvarteret Apelsinen  
Org.nr 769617-1912

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 139 medlemslägenheter har 9 överlåtits under året. Föreningen upplåter 23 bostäder med hyresrätt.

På föreningens fastighet finns 132 parkeringsplatser varav 128 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och externt och 4 används som gästparkering.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

### Ekonomi

#### Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2012-01-01 med 10 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 470 kr per kvm.

#### Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	7710	7069	6139		
Rörelseresultat	1145	1182	1407		
Res. efter fin. Poster	-1065	-960	24		
Balansomslutning	153254	153482	158942		

#### Väsentliga händelser under året

Uppsättning av områdesskyltar.

Byte av källarytterdörrar.

Radonmätning i vissa lägenheter samt installerat radonsugar i 2 portar.

Nedmontering av uttjänt lekställning.

Byte av ställdon i undercentraler.

Upphandling av entreprenör för kontroll och service av rökluckor.

Införskaffat och oljat nya trädgårdsmöbler.

Upprättaten egen park & mark skötsel grupp och haft 2 möten.

Infört trappvärdar i husen och haft 4 trappvärdsmöten.

Införskaffat blomlådor och blommor och planterat.

Framtagit inventarielista över maskiner.

Upphandling av ny städfirma.

Upphandling av stamspolnings entreprenör samt provspolning av 2 portar. Resterande görs 2013.

Påbörjat upphandling för översyn av gårdsbelysning.

Påbörjat upphandling för nödbelysning i trapphus.

Påbörjat upphandling för nya sopnedkast luckor.

Brf Kvarteret Apelsinen  
Org.nr 769617-1912

Framtagit komplett underhållsplan till stöd för framtida budgetarbete.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Ombyggnad och underhåll

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2011	Utplacerat återvinningskärl
2010	Målning av trapphus

### Aktiviteter

Vår och höst städdagar samt upprättande av containrar.  
Luciamingel för medlemmar.

### Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	- 1 064 700
Balanserad förlust	<u>- 1 922 566</u>
	- 2 987 266

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	531 168
Överförs i ny räkning	<u>- 3 518 434</u>
Balanserat resultat	- 2 987 266

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande 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>
Nettoomsättning	1	7 710 380	7 069 014
		<u>7 710 380</u>	<u>7 069 014</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-6 307 391	-5 408 987
Underhåll	3	-	-237 231
Avskrivningar		-258 234	-240 620
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 144 755</u>	<u>1 182 176</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	7 612	45 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 217 067	-2 186 914
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 064 700</u>	<u>-959 565</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 064 700</u>	<u>-959 565</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 064 700</u>	<u>-959 565</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	6	149 123 724	149 106 106
		<u>149 123 724</u>	<u>149 106 106</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>149 123 724</u>	<u>149 106 106</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		68 020	55 327
Övriga fordringar	9	41 431	281 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	420 938	237 871
		<u>530 389</u>	<u>574 234</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	3 600 066	3 801 776
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 130 455</u>	<u>4 376 010</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>153 254 179</u>	<u>153 482 116</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		80 078 125	80 078 125
Upplåtelseavgifter		3 711 865	3 711 865
Fond för yttre underhåll		986 663	455 495
		<u>84 776 653</u>	<u>84 245 485</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 922 566	-431 833
Årets resultat		-1 064 700	-959 565
		<u>-2 987 266</u>	<u>-1 391 398</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>81 789 387</u>	<u>82 854 087</u>
<b>Avsättningar</b>	8		
Övriga avsättningar		7 000 000	7 000 000
		<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	61 627 548	61 960 230
		<u>61 627 548</u>	<u>61 960 230</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		172 930	-
Leverantörsskulder		620 721	311 018
Skatteskulder		513 174	251 484
Övriga skulder		350	33 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 530 069	1 071 959
		<u>2 837 244</u>	<u>1 667 799</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>153 254 179</u>	<u>153 482 116</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000
<b>Summa</b>	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	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. Avskrivning sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnad	0,1
- Trapphus	8,3
- Miljöstationer	10,0
- Branddörrar	6,5

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyres- 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 yttre underhåll görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### 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.

7



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	5 618 972	5 076 844
Hyror	2 056 837	1 979 208
Panter & överlåtelser	21 120	9 612
Övriga intäkter	13 451	3 350
<b>Summa</b>	<b>7 710 380</b>	<b>7 069 014</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	597 919	327 360
Reparationer	807 879	245 720
El	138 677	249 369
Uppvärmning	1 896 305	1 938 671
Vatten	306 594	342 725
Sophämtning	295 080	308 012
Försäkringspremier	151 168	143 418
Fastighetsskatt	-	251 484
Fastighetsavgift bostäder	221 130	-
Fastighetsskatt lokaler	40 560	-
Tomträttsavgäld	750 875	686 350
Övriga fastighetskostnader	200 464	115 102
Kabel-TV och bredband	112 288	41 348
Styrelsearvoden	261 602	136 011
Sociala avgifter	78 369	38 484
Revisionsarvoden	24 625	18 000
Kostn styrelsemöten/årsstämma	4 860	548
Förvaltningsarvode	195 274	480 929
Övr externa tjänster	102 943	3 240
Konsult	85 757	74 708
Övriga driftskostnader	35 022	7 508
<b>Summa</b>	<b>6 307 391</b>	<b>5 408 987</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Underhåll lägenheter	-	237 231
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>237 231</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	7 612	45 167
Ränteintäkter skattekonto	-	6
<b>Summa</b>	<b>7 612</b>	<b>45 173</b>

4

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader till kreditinstitut	2 213 690	2 186 747
Övriga finansiella kostnader	3 377	167
<b>Summa</b>	<b>2 217 067</b>	<b>2 186 914</b>

## Not 6 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
-Byggnad	148 414 979	148 414 979
	<u>148 414 979</u>	<u>148 414 979</u>
 Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-296 830	-148 415
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-148 415	-148 415
	<u>-445 245</u>	<u>-296 830</u>
 Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
-Ombyggnader	1 080 162	1 080 162
	<u>1 080 162</u>	<u>1 080 162</u>
 Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-92 205	-
-Årets avskrivning enligt plan	-91 889	-92 205
	<u>-184 094</u>	<u>-92 205</u>
 Akkumulerade anskaffningsvärden byggnadsinventarier		
Vid årets början	-	-
-Årets anskaffning	275 852	-
	<u>275 852</u>	<u>-</u>
 Akkumulerade avskrivningar byggnadsinventarier		
Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enl plan	-17 930	-
	<u>-17 930</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>149 123 724</b>	<b>149 106 106</b>
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	117 094 000	117 094 000
Mark	59 962 000	59 962 000
	<u>177 056 000</u>	<u>177 056 000</u>
 Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	4 056 000	4 056 000
	<u>177 056 000</u>	<u>177 056 000</u>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	25 418	24 079
Vatten	16 645	-
Kabel-TV och bredband	27 934	38 862
Tomträttsavgäld	191 750	175 625
Upplupna intäkter telemast	152 377	-
Övrigt	6 814	-695
	<b>420 938</b>	<b>237 871</b>

### Not 8 Övriga avsättningar

	2012	2011
I samband med förvärvet av fastigheten identifierades erforderliga åtgärder att utföra på fastigheten. Beräknade utgifter för dessa åtgärder ingår i anskaffningsvärdet för byggnaden.	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	36 100	50 957
Övriga fordringar	5 331	230 079
	<b>41 431</b>	<b>281 036</b>

### Not 10 Kassa och bank

Kassa	1 039	1 218
Swedbank	30 512	3 800 558
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	3 568 515	-
	<b>3 600 066</b>	<b>3 801 776</b>

### Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 078 125	3 711 865	455 495	-431 833	-959 565
Disposition enligt stämmobeslut			531 168	-1 490 733	959 565
Årets resultat					-1 064 700
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>80 078 125</b>	<b>3 711 865</b>	<b>986 663</b>	<b>-1 922 566</b>	<b>-1 064 700</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>
SBAB 20850086	Rörligt	3,04%	20 750 000	20 750 000
SBAB 20850140	2017-09-04	3,20%	20 614 239	20 694 115
SBAB 20849916	2014-09-04	2,91%	20 436 239	20 516 115
Kortfristig del			-172 930	
			<b>61 627 548</b>	<b>61 960 230</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	511 500	33 779
Räntor	337 514	397 643
Sociala avgifter	54 500	30 974
El	18 231	18 231
Revisionsarvode	20 000	33 000
Styrelsearvode	176 000	-
Panter & överlåtelse	11 220	-
Fjärrvärme	305 230	228 038
Avfall	3 656	-
Reparationer	2 794	-
Fastighetsskötsel	82 674	-
Övrigt	6 750	330 294
	<b>1 530 069</b>	<b>1 071 959</b>

## Underskrifter

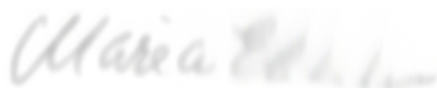
Stockholm 2013-05-13



Jouni Mäki



Helena Andersson



Maria Ekholm



Anders Laurén



Charlotte Brorsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-15. Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen, org. nr 769617-1912

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen 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 Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinens 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 för föreningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen 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 ersättningskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.


#### *Uttalanden*

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

#### *Anmärkning*

Föreningen har vid ett antal tillfällen inte redovisat skatter och avgifter i rätt tid. Ingen annan skada för föreningen än förseningsavgifter och ränta har uppkommit, därmed har mitt uttalande om ansvarsfrihet ovan inte påverkats.

Stockholm den 15 maj 2013



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor