

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen STOCKHOLMSHUS NR 11

Styrelsen avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 1 september 2011 - 31 augusti 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1950-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-29 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats med tomträtt enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| SIMSHYVELN 1 | 1947 | Stockholm |
| SKRUVTVINGET 1 | 1947 | Stockholm |
| SPÄNNKNEKTEN 1 | 1947 | Stockholm |
| FALSHYVELN 1 | 1947 | Stockholm |
| FYRKANTSFILEN 1 | 1947 | Stockholm |
| SICKLINGEN 2 | 1947 | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Föreningens medlemmar kan ha bredbandsuppkoppling via ComHem (kabel-TV-nätet) eller annan operatör (via telejacket).

M

Til *G.P.* *Ld*
W.H.F. *D* *PN*

Trädgårdsbesiktning

Besiktning av föreningens trädgårdsanläggningar genomfördes 2012-05-14.
I besiktningen deltog styrelsen. Föreningen har en arbetsgrupp som prioriterar och leder arbetet i våra trädgårdar.

Årsbesiktning/Underhållsplan

Besiktning av föreningens egendom omfattande fastigheternas yttre och allmänna utrymmen har skett löpande under verksamhetsåret samt i samband med framtagning av ny underhållsplan.

Nedanstående åtgärder, betydelsefulla för medlemmar och fastigheter, har genomförts:

| Åtgärder | År |
|---|-------------|
| Rörstamsbyte och elstamsbyte | 1994 - 1995 |
| Omputsning av fasader, omläggning av tak o. nya balkonger | 1994 - 1995 |
| Renovering och ombyggnation av gemensamhetslokal | 2002 - 2003 |
| Portbyten och portrenoveringar | 2002 - 2006 |
| Skärmtak över entréportar | 2006 |
| Underhåll av källarfönster och lägenhetsfönster | 2009 - 2010 |
| Ny hantering av hushållssopor i höghusen m.fl. portar | 2011 |
| Renovering av de fyra hissarna i höghusen | 2011 |
| Samtliga avloppsstammar högtrycksspolas | 2012 |

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes år 1947 - 1948 och består av 16 flerbostadshus i 3 våningar, 2 flerbostadshus i 6 våningar och 1 hus med gemensamhetslokaler.

Byggnadernas yta består av 21 850 kvadratmeter lägenhetsyta och 2 066 kvadratmeter uthyrd lokalyta. Uppvärmad yta är enligt fornum år 29 590 kvm. Markens totalyta utgör 28 144 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 383 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 49 | 184 | 134 | 15 | 1 |

Föreningen upplåter totalt 65 lokaler med hyresrätt (med en yta från 2 kvm till 157 kvm).
Vidare upplåter föreningen 22 bilgarage, 1 motorcykelgarage samt 29 p-platser via arrende/hyra.

För fastigheternas förvaltning disponeras expedition för förvaltare och fastighetsskötare, omklädningsrum för inhyrd personal samt ett antal mindre förråd.

Ag

TW SR LL PL

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

| Gemensamhetslokal | Kommentar |
|--------------------------|---|
| "Gamla panncentralen" | Gemensamhets- och festlokal för föreningens medlemmar |
| Övernattningslokal | Bäddplatser för 4 personer |
| Övrigt | |
| - Tvättstugor | Knektvägen 13 (stor) samt Sicklingsvägen 5 (liten) |
| - Hobbylokal | För bl.a. snickeriverksamhet. |

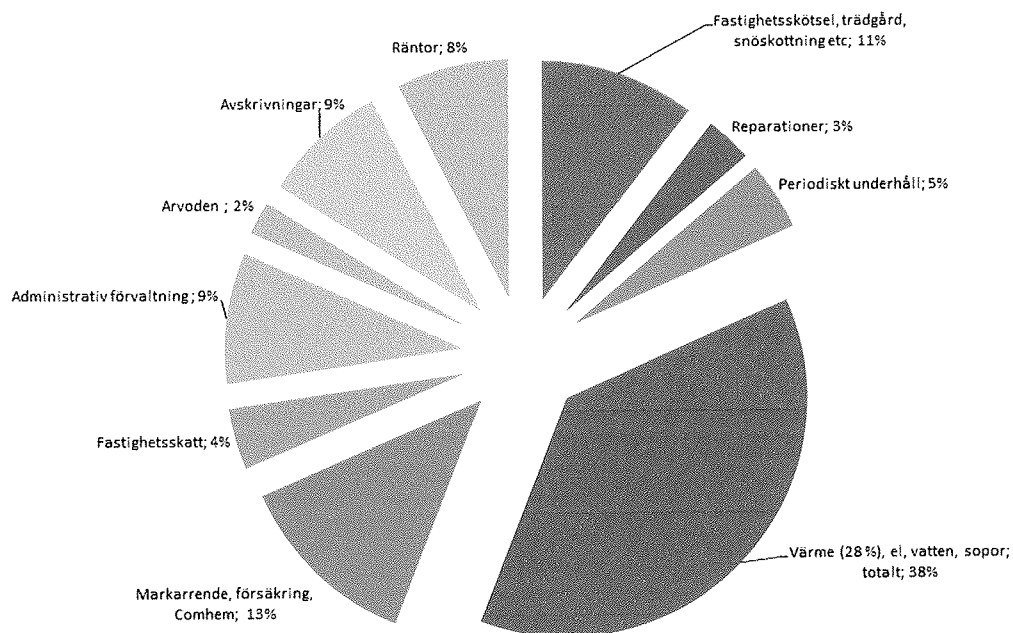
Medlemmar

Av föreningens 383 medlemslägenheter har under verksamhetsperioden 32 överlåtit.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

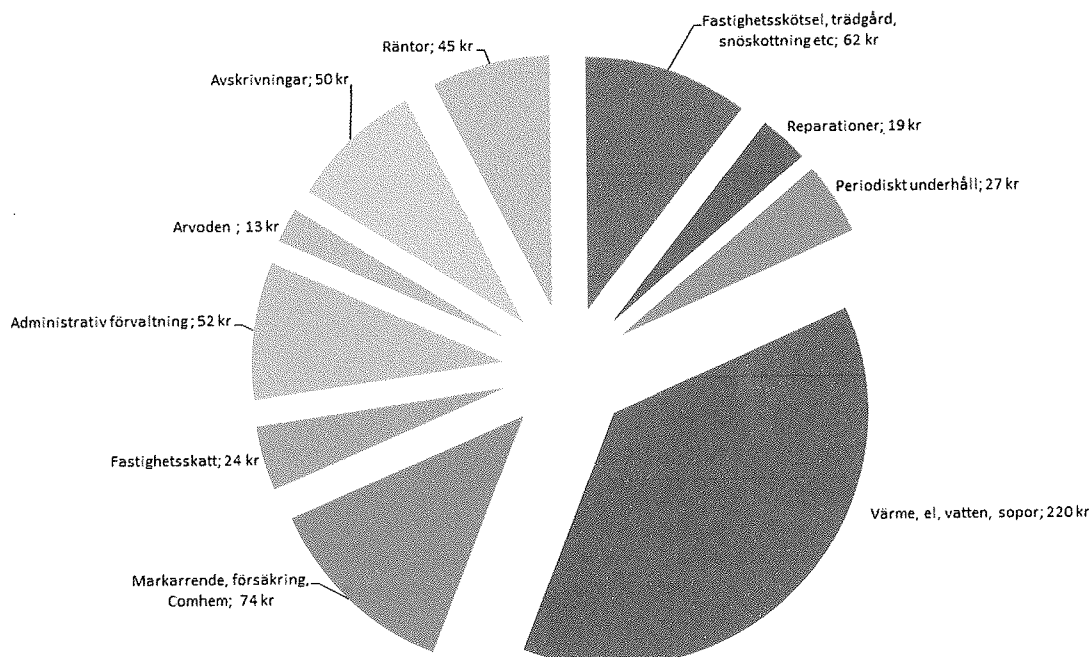
R

TU *SP*
G.P. *L*
J.H.F. *P* *PN*

Diagrammet visar hur föreningens kostnader är fördelade procentuellt.
Kostnaden för husvärmern och varmvatten svarar ensam för 28%.



Årskostnader fördelat på totalt antal kvadratmeter.



Kommentar grafen ovan. Kostnaderna är fördelade på alla våra kvadratmeter inklusive bl. a. lokaler. Siffrorna ovan kan ses som en nivåindikation på vad respektive lägenhet betalar per år och kvadratmeter för olika typer av kostnader. En lägenhet på 53 kvadratmeter betalar till exempel $53 \text{ kvm} \times 220 \text{ kr} = 11\,660 \text{ kr}$ alltså cirka 1 000 kronor per månad för Värme, el, vatten och sopor.

Handwritten signatures and initials, including a large '22' and other illegible marks.

Förvaltning

Följande förvaltningsuppdrag har skötts av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB:

- Ekonomisk förvaltning.
- Tekniskt förvaltning. Förvaltare har varit Stefan Skärhult.
- Lägenhets- och lokalförteckning.
- Överlåtelse och pantsättning.

Fastighetsskötseln har t.o.m. 2012-03-31 utförts av Åkerlunds Fastighetsservice AB och fr.o.m. 2012-04-01 av Driftia Förvaltning AB. Städning har utförts av Gubbängens Städservice AB. Trädgårdsskötseln har utförts av Elfströms Trädgårdsanläggningar AB. Vinterunderhåll har utförts av Utemiljö AB. Timarvoderade personer har bemannat grovsoprummet 2 timmar en gång i veckan.

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Stig A Olsson | Ordförande |
| Annika Dackéus | Ledamot/Vice ordförande |
| Marie-Louise Halvarsson Fisk | Ledamot |
| Lennart Lindberg | Ledamot |
| Peter Nylander | Ledamot |
| Georg Psilander | Ledamot/Sekreterare |
| Magnus Gyllander | Suppleant |
| IngBritt Naeselius | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stig A Olsson, Marie-Louise Halvarsson Fisk, Peter Nylander, IngBritt Naeselius och Magnus Gyllander.

Styrelsen har under verksamhetsperioden haft 10 protokollförda sammanträden samt därutöver ett flertal arbetsmöten för t.ex. budget/planering, upphandling av fastighetsskötsel och uppföljning av förvaltningsavtal. Ett antal arbetsgrupper för olika områden (t.ex. energi, information, lokaler och fastighetsskötsel) har varit aktiva under verksamhetsperioden..

Revisorer

| | | |
|-----------------|-----------|---|
| Per Engzell | Ordinarie | Per Engzells revisionsbyrå AB |
| Johan Knutz | Ordinarie | Intern (flyttat från föreningen under året) |
| Tiina Kruusmägi | Suppleant | Intern |

Valberedning

Valberedning har varit Lena Emilsson, Margareta Fredbäck och Jan Magnusson med Jan Magnusson som sammankallande.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-12-13 och extrastämma (namnbyte och nya stadgar) hölls 2012-02-20.

TU SS
GP
MWF
A
RN

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

- Bolagsverket har 2012-05-29 godkänt vårt nya namn och våra nya stadgar.
- Bostadsrättsföreningen är inte längre medlem i Riksbyggen.
- Vi har i år identifierat och åtgärdat ett fåtal tätskiktsskador i badrum.
- Vi arbetar med fortsatta åtgärder i lägenheter med för höga radonvärden.
- Vi har deltagit i samrådsmöten ("Fyrklövern") med våra näraliggande bostadsrättsföreningar.
- Vi har genomfört vårstädning den 2/6 med efterföljande föreningsdag med olika festligheter.
- Vi har upphandlat ny fastighetsskötsel som införts fr.o.m. april 2012.
- Vi har infört nytt system för felanmälan.
- Stokab har dragit in 6 anslutningar till fibernätverk i våra fastigheter för framtida fastighetsnät.
- Styrelsen arbetar i hög utsträckning med arbetsgrupper för olika ansvarsområden.

Föreningens ekonomi

| Nyckeltal | <u>2011/2012</u> | <u>2010/2011</u> | <u>2009/2010</u> | <u>2008/2009</u> | <u>2007/2008</u> |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 619 | 598 | 598 | 598 | 588 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 1 321 | 1 342 | 1 281 | 1 304 | 1 327 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 17,0 | 17,2 | 19,6 | 12,9 | 16,1 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 166 | 164 | 157 | 142 | 139 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 18,0 | 16,9 | 18,2 | 15,8 | 18,1 |

Nyckeltalen för el, värme och vatten redovisas som kostnad/kvm totalyta.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 947 142 |
| balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond | 8 864 493 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | - <u>200 000</u> |
| Summa balanserat resultat | 9 611 635 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

9 611 635

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

TW
GP
L2
PN

| RESULTATRÄKNING | | 2011-2012 | 2010-2011 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 15 021 653 | 14 552 615 |
| Övriga rörelseintäkter | | 53 874 | 70 293 |
| | | 15 075 527 | 14 622 908 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -1 486 105 | -1 503 636 |
| Reparationer | | -448 226 | -433 395 |
| Periodiskt underhåll | | -656 717 | -2 507 324 |
| Taxebundna kostnader | | -5 314 800 | -5 380 360 |
| Övriga driftskostnader | | -1 779 034 | -1 758 801 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -588 155 | -564 026 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -1 254 699 | -1 447 126 |
| Personalkostnader | | -321 296 | -419 756 |
| Avskrivningar | | -1 203 156 | -1 021 913 |
| | | -13 052 187 | -15 036 336 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 023 340 | -413 429 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Utdelning långa placeringar | | 2 850 | 0 |
| Ränteintäkter | | 5 919 | 28 786 |
| Räntekostnader | | -1 084 967 | -954 474 |
| | | -1 076 198 | -925 688 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 947 142 | -1 339 117 |
| SKATT | | | |
| Skatt ändrad taxering | | 0 | 29 116 |
| | | 0 | 29 116 |
| ÅRETS RESULTAT | | 947 142 | -1 310 001 |

TL SK
C.P. 22
JANNE Q DN

| BALANSRÄKNING | 2012-08-31 | 2011-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnad Not 3 | 42 826 763 | 44 029 919 |
| Maskiner och inventarier Not 4 | 0 | 0 |
| | 42 826 763 | 44 029 919 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats SBC | 7 000 | 7 000 |
| Långfristiga värdepappersinnehav Not 5 | 28 500 | 28 500 |
| | 35 500 | 35 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 42 862 263 | 44 065 419 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 31 605 | 6 353 |
| Skattefordringar | 38 929 | 72 633 |
| Övriga fordringar | 131 299 | 59 565 |
| Förutbetalda kostnader Not 6 | 582 710 | 674 333 |
| Upplupna intäkter | 0 | 3 685 |
| | 784 543 | 816 569 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | 6 171 | 11 778 |
| SBC klientmedel i SHB | 4 679 575 | 3 106 110 |
| | 4 685 745 | 3 117 888 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 5 470 289 | 3 934 457 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 48 332 552 | 47 999 876 |

TU
22
G.P.
WVF
①
PN

| BALANSRÄKNING | | 2012-08-31 | 2011-08-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 460 400 | 460 400 |
| Reservfond | | 206 790 | 206 790 |
| Upplåtelseavgifter | | 56 200 | 56 200 |
| Fond för yttre underhåll | Not 8 | 6 721 283 | 6 521 283 |
| | | 7 444 673 | 7 244 673 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 8 664 493 | 10 174 494 |
| Årets resultat | | 947 142 | -1 310 001 |
| | | 9 611 635 | 8 864 493 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 17 056 308 | 16 109 166 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 28 312 552 | 28 820 528 |
| | | 28 312 552 | 28 820 528 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 9 | 507 976 | 507 976 |
| Leverantörsskulder | | 683 499 | 829 979 |
| Skatteskulder | | 0 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 78 693 | 82 115 |
| Upplupna kostnader | Not 10 | 471 982 | 497 173 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 1 221 542 | 1 152 939 |
| | | 2 963 692 | 3 070 182 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 48 332 552 | 47 999 876 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 9 | 59 234 150 | 59 234 150 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | inga |

TU
LL
PN

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

| | 2011-2012 | 2010-2011 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 1,5% | 1,5% |
| Fastighetsförbättringar | 1,5% | 1,5% |
| Hissanläggning | 10,0% | - |
| Inventarier | Fullt avskriven | Fullt avskriven |

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 1 | 2011-2012 | 2010-2011 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| ÅRSAVGIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 13 518 789 | 13 061 438 |
| Hysesintäkter | 1 502 864 | 1 491 177 |
| | 15 021 653 | 14 552 615 |

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 209 965 | 151 068 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 0 | 21 331 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 431 071 | 389 558 |
| Snöröjning/sandning | 206 657 | 232 626 |
| Städning entreprenad | 552 149 | 593 505 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 0 | 1 758 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 10 696 |
| Gård | 27 808 | 15 177 |
| Serviceavtal | 24 493 | 28 538 |
| Förbrukningsmateriel | 33 961 | 59 379 |
| | 1 486 105 | 1 503 636 |

TL
LL
P.P.
LJ
PN

Reparationer

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighet förbättringar | 0 | 23 446 |
| Brf Lägenheter | 3 472 | 11 962 |
| Lokaler | 10 693 | 7 740 |
| Gemensamma utrymmen | 18 815 | 25 313 |
| Tvättstuga | 51 083 | 22 743 |
| Sophantering/återvinning | 6 672 | 3 821 |
| Entré/trapphus | 1 788 | 18 378 |
| Lås | 22 807 | 64 834 |
| Installationer | 13 197 | 7 842 |
| VVS | 52 791 | 35 658 |
| Värmeanläggning/undercentral | 58 470 | 39 334 |
| Ventilation | 6 600 | 15 954 |
| Elinstallationer | 46 516 | 31 263 |
| Hiss | 15 682 | 10 266 |
| Tak | 4 754 | 0 |
| Fasad | 11 873 | 0 |
| Fönster | 22 923 | 7 697 |
| Mark/gård/utemiljö | 8 487 | 0 |
| Garage/parkering | 7 770 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 7 498 | 11 875 |
| Vattenskada | 76 335 | 95 269 |
| | 448 226 | 433 395 |

Periodiskt underhåll

| | | |
|--------------------------|----------------|------------------|
| Byggnad | 62 500 | 223 735 |
| Lokaler | 0 | 15 500 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 21 150 |
| Tvättstuga | 0 | 202 455 |
| Sophantering/återvinning | 15 540 | 355 066 |
| Vind | 0 | 4 068 |
| Entré/trapphus | 0 | 31 219 |
| VVS | 455 842 | 910 216 |
| Värmeanläggning | 0 | 211 250 |
| Ventilation | 32 790 | 191 271 |
| Elinstallationer | 0 | 139 894 |
| Hiss | 71 776 | 19 500 |
| Tak | 0 | 74 125 |
| Fasad | 5 200 | 0 |
| Fönster | 13 069 | 107 875 |
| | 656 717 | 2 507 324 |

Taxebundna kostnader

| | | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 410 446 | 414 440 |
| Värme | 3 996 874 | 3 966 464 |
| Vatten | 434 132 | 408 603 |
| Sophämtning/renhållning | 420 757 | 480 966 |
| Grovsopor | 52 591 | 109 887 |
| | 5 314 800 | 5 380 360 |

Övriga driftskostnader

| | | |
|-----------------|------------------|------------------|
| Försäkring | 268 558 | 250 840 |
| Tomträttsavgäld | 1 271 000 | 1 271 000 |
| Kabel-TV | 239 476 | 236 961 |
| | 1 779 034 | 1 758 801 |

TU
 LL
 JWHFCO
 PN

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 588 155 | 564 026 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Kreditupplysning | 15 000 | 4 450 |
| Medlemsinformation | 23 224 | 47 959 |
| Tele och datakommunikation | 14 358 | 17 011 |
| Revisionsarvode extern revisor | 29 500 | 30 000 |
| Föreningskostnader | 0 | 15 200 |
| Styrelseomkostnader | 10 772 | 31 134 |
| Fritids och Trivselkostnader | 16 649 | 15 627 |
| Studieverksamhet | 540 | 2 160 |
| Förvaltningsarvode | 294 264 | 287 543 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 718 969 | 741 953 |
| Administration | 40 623 | 17 882 |
| Konsultarvode | 41 722 | 209 180 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 11 780 | 11 780 |
| Övriga driftskostnader | 37 298 | 15 247 |
| | 1 254 699 | 1 447 126 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har haft anställd personal | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 208 700 | 293 925 |
| Löner | 59 425 | 44 150 |
| Kostnadsersättningar och naturaförmåner | 0 | 108 |
| Sociala kostnader | 53 171 | 81 573 |
| | 321 296 | 419 756 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 971 200 | 971 200 |
| Förbättringar | 231 956 | 50 713 |
| | 1 203 156 | 1 021 913 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 13 052 187 | 15 036 336 |

Handwritten notes and signatures:
K. S.
G.P. 2d
J.W.H.F. D. P.V.

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 3 | 2012-08-31 | 2011-08-31 |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 69 009 350 | 67 032 150 |
| Nyanskaffningar | 0 | 1 977 200 |
| Utgående anskaffningsvärde | 69 009 350 | 69 009 350 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -24 979 431 | -23 957 519 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 203 156 | -1 021 913 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -26 182 587 | -24 979 431 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 42 826 763 | 44 029 919 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 137 400 000 | 137 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 77 136 000 | 77 136 000 |
| | 214 536 000 | 214 536 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 208 000 000 | 208 000 000 |
| Lokaler | 6 536 000 | 6 536 000 |
| | 214 536 000 | 214 536 000 |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 4 | 2012-08-31 | 2011-08-31 |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 25 175 | 25 175 |
| Utgående anskaffningsvärde | 25 175 | 25 175 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -25 175 | -25 175 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -25 175 | -25 175 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| | | | | |
|------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Not 5 | | Bokfört värde | Verkligt värde | Bokfört värde |
| LÅNGFRISTIGA | Nominellt värde | 2012-08-31 | 2012-08-31 | 2011-08-31 |
| VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | | | |
| Andelar i representantskapet | 28 500 | 28 500 | 28 500 | 28 500 |
| | | 28 500 | 28 500 | 28 500 |

TK SB
S.P. LL
JMF P M

| Not 6 | 2012-08-31 | 2011-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Fastighetsförsäkring | 90 733 | 87 091 |
| Förvaltningsarvode, ekonomisk förvaltning | 25 314 | 24 364 |
| Tomträttsavgäld | 315 642 | 423 666 |
| Kabel-TV | 20 078 | 19 713 |
| Sophämtning/renhållning | 27 940 | 31 028 |
| Vatten | 13 444 | 19 727 |
| Förvaltningsarvode, teknisk förvaltning | 68 184 | 68 119 |
| Serviceavtal | 625 | 625 |
| Fastighetsskötsel | 20 750 | 0 |
| | 582 710 | 674 333 |

Not 7
EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|---|--------------------------------|------------------------------|---|--------------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 460 400 | 0 | 0 | 460 400 |
| Reservfond | 206 790 | 0 | 0 | 206 790 |
| Upplåtelseavgifter | 56 200 | 0 | 0 | 56 200 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 6 721 283 | 200 000 | 0 | 6 521 283 |
| Summa bundet eget kapital | 7 444 673 | 200 000 | 0 | 7 244 673 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserad vinst | 8 664 493 | -200 000 | -1 310 001 | 10 174 494 |
| Årets resultat | 947 142 | 947 142 | 1 310 001 | -1 310 001 |
| Summa fritt eget kapital | 9 611 635 | 747 142 | 0 | 8 864 493 |
| Summa eget kapital | 17 056 308 | 947 142 | 0 | 16 109 166 |

| Not 8 | 2012-08-31 | 2011-08-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | |
| Vid årets början | 6 521 283 | 6 321 283 |
| Reservering enligt stadgar | 200 000 | 200 000 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | | 0 |
| Vid årets slut | 6 721 283 | 6 521 283 |

| Not 9 | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2012-08-31 | 2012-08-31 | 2011-08-31 | ändringsdag |
| Nordea Hypotek AB | 3,950 % | 10 000 000 | 10 000 000 | 2013-09-18 |
| Nordea Hypotek AB | 3,550 % | 10 000 000 | 10 000 000 | Rörlig ränta |
| Nordea Hypotek AB | 3,550 % | 8 820 528 | 9 328 504 | Rörlig ränta |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 28 820 528 | 29 328 504 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -507 976 | -507 976 | |
| | | 28 312 552 | 28 820 528 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 280 648 Kr.

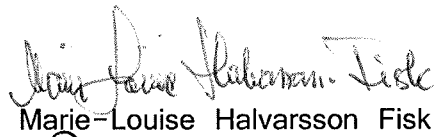
Handwritten signatures and initials: G.R., J.H.F., TL, 22, (D), RN.

| Not 10 | 2012-08-31 | 2011-08-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| Städning entreprenad | 41 506 | 49 256 |
| El | 20 162 | 24 096 |
| Sophämtning | 2 656 | 2 850 |
| Extern revisor | 30 000 | 30 500 |
| Löner | 3 750 | 5 550 |
| Arvoden | 7 500 | 4 250 |
| Sociala avgifter | 3 535 | 2 114 |
| Ränta | 160 701 | 165 671 |
| Värme | 102 402 | 134 412 |
| Reparationer, lås | 0 | 4 011 |
| Grovsopor | 2 126 | 8 138 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 0 | 17 432 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 45 144 | 37 031 |
| Underhåll, VVS | 52 500 | 2 737 |
| Underhåll, fönster | 0 | 9 125 |
| | 471 982 | 497 173 |

ENSKEDE den 25 oktober 2012


Annika Dackéus

Ledamot


Marie-Louise Halvarsson Fisk

Ledamot


Lennart Lindberg

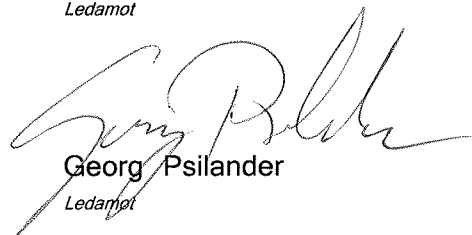
Ledamot


Peter Nylander

Ledamot


Stig A Olsson

Ledamot


Georg Psilander

Ledamot

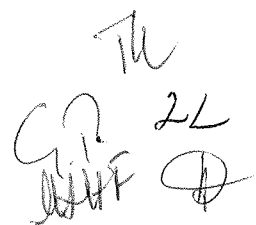
Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 oktober 2012


Per Engzell

Auktoriserad revisor


Tiina Kruusmägi

Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11, org.nr 702002-1718

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11 för räkenskapsåret 2011-09-01—2012-08-31.

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

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 2012-08-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-09-01—2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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.

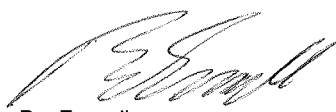
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25 oktober 2012

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tiina Kruusmägi
Revisor