

Brf Henriksdalskajen



Årsstämma

2013-04-11

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Kallelse	4
Agenda.....	5
<i>Brf Henriksdalskajen årsstämma 2013-04-11, kl. 18:00</i>	5
Årsredovisning	6
Verksamhetsberättelse.....	6
<i>Fastigheten</i>	6
<i>Föreningsfrågor</i>	6
Styrelse 2012-01-01 – 2012-04-11	6
Carola Essö Suppleant.....	6
Styrelse 2012-04-11 – 2012-12-31	6
Möten	7
Firmatecknare	7
Revisor	7
Valberedning	7
Medlemmar	7
Överlåtelse	7
<i>Ekonomi</i>	7
Förvaltning.....	7
Bank och skulder	7
Avgifter och garagehyror	8
<i>Underhåll och investeringar</i>	8
Mervärde för medlemmarna	8
Parkering	8
<i>Händelser under året</i>	8
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	9
Bokslut	10
Elförbrukning och Uppvärmning – jämförelse 2011-2012.....	18
Revisionsberättelse.....	20

Valberedningens förslag	22
<i>Styrelse</i>	22
Ledamöter	22
Suppleant.....	22
<i>Revision</i>	22
Extern revisor	22
Valberedning.....	22
Fullmakt	23

Kallelse

Härmed kallas medlemmarna i Brf Henriksdalskajen enligt § 27 i föreningens stadgar till ordinarie årsstämma torsdagen den 11 april 2013, kl. 18:00 plan 6, Fendergatan 6.

Ta med en stol till mötet.

Vänligen registrera er vid ankomsten och lämna eventuell fullmakt till Ordförande.

Styrelsen

Agenda

Brf Henriksdalskajen årsstämma 2013-04-11, kl. 18:00

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Tillsättande av valberedning
17. Motioner från medlemmarna och andra frågor som är upptagna i bilaga till denna kallelse
18. Stämmans avslutande

Årsredovisning

Verksamhetsberättelse

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skärgårdsbåten 3 som består av två (2) bostadshus i Stockholms kommun. Fastighetens nybyggnadsår är 2009.

Den sammanlagda bostadsytan är 3329 m² fördelat på 49 lägenheter. De 49 lägenheterna är fördelade på 2 st trapphus, vardera med hiss.

Föreningen har en (1) lokal med en sammanlagd yta av 775 m². Lokalen används som parkeringsutrymme för föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en ansvarförsäkring för styrelsen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-04-11. På stämman deltog 17 medlemmar. Inga fullmakter hade lämnats.

Styrelse 2012-01-01 – 2012-04-11

Bo Furevik	Ordförande
Jacob Bolin	Sekreterare
Ylva Engqvist	Kassör
Gert Svensson	Ledamot
Caroline Lundberg	Suppleant
Carola Essö	Suppleant

Styrelse 2012-04-11 – 2012-12-31

Bo Furevik	Ordförande
Caroline Mebius	Sekreterare
Ylva Engqvist	Kassör
Gert Svensson	Ledamot
Staffan Malm	Ledamot
Carola Essö	Suppleant

Alla styrelsemedlemmar står i tur att avgå. Endast Bo Furevik (ledamot) och Staffan Malm (ledamot) väljer att avgå.

Möten

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden. Fokus på mötena har varit löpande förvaltning, skadeståndsanmälan och arbetet kring 2-års besiktning.

Firmatecknare

Firmatecknare har under året varit Bo Furevik och Ylva Engqvist. Bådas underskrift endast vid icke löpande kostnader.

Revisor

Revisor har under året varit Eva Stein, Allegretto Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Ewa Malm och Karin Furevik.

Medlemmar

Antalet medlemmar var 73 st. 2012-12-31.

Överlåtelser

Av föreningens 49 medlemslägenheter har 6 lägenheter under Bostadsrättsföreningens regi överlåtit under året. Två av dessa har tillträdesdatum 2013. En andrahandsuthyrning har godkänts under året.

Ekonomi

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och redovisning har under året skötts av Fastighetsägarna. Driftia har skött den tekniska förvaltningen och underhåll. Vår gemensamma innegård sköts av samfällighetsföreningen "Gemensamhetsanläggningen". Miljörummet och garaget utgör också en samfällighet tillsammans med Wallenstam.

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser består av ett Swedbank lån och två lån hos Nordea. Det förstnämnda fanns redan när styrelsen bildades och är bundet till 2014. De övriga två har redan villkorsändringsdatumet gått ut, och under andra kvartalet 2012 flyttade styrelsen det tredje lånet till Nordea.

Villkor för lånen under 2012 står i not 10 i årsredovisningen.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2012 på -52 639 kr.

Vid budgetarbetet inför 2012 hade styrelsen inte kännedom om kostnaden för 2-års besiktning (ca 100 000 kr) och tog inte med denna kostnadspost i budgeten. Styrelsen utgick från att detta var en kostnad som endast skulle belastas Wallenstam.

Avgifter och garagehyror

Garagehyrorna är oförändrade sedan bildandet av Bostadsrättsföreningen i juni 2010. Avgifterna har höjts med 2 % för 2012 enligt vår ekonomiska plan.

Underhåll och investeringar

Inga investeringar har gjorts under 2012.

Nödvändigt underhåll för fastigheten har gjorts under året samt inköp av cykelställ.

Mervärde för medlemmarna

Tillsammans med Bredbandsbolaget har samtliga lägenhetsinnehavare fått erbjudande om att gratis byta modem till en snabbare och bättre version.

En samfällighet tillsammans med fastigheterna runt gården bildades formellt under december. Därmed har också förutsättningar skapats för att kunna påverka vad som händer på innegården. Under våren säkerställs att alla växter finns på plats, inköp av lekställningar och lösningar för att bevara gården lugn och säker.

Parkering

Föreningen har 31 garageplatser i lokalen som finns på Fendergatan 8.

Händelser under året

- Ekonomisk förvaltning
 - Under året löpande hantering och uppföljning av föreningens ekonomi (framtagande av underlag inför årsstämma, löpande administration kring garageuthyrning, överlåtelse av bostadsrätter samt andrahands uthyrning)
 - Omförhandling av villkor för ett lån (Nordea)
 - Upprättande av budget för 2013
 - Förhandling med Wallenstam angående nedsättning av den garantikostnad (2-års besiktning) som påfördes föreningen, inklusive kostnad i samband med förberedande möte med leverantörer.

- Fastighetsförvaltning
 - Löpande uppföljning av åtgärder ifrån fastighetens 2-års besiktning och gjorda garantiåtagande från olika leverantörer
 - Hantering av försäkringsärendet kring skadan vid väggen utanför miljörummet
 - Analys av energiförbrukning i fastigheten tillsammans med Fortum
 - Städning av garaget genomförd två gånger under året.

- Övriga ärenden
 - Hantering av stämning från en av lägenhetsinnehavarna - ärendet avgjort i Tingsrätten till föreningens fördel och föreningen har återfått kostnader för advokathjälp

- Löpande uppdatering av föreningens hemsida
- Besiktning av hissarna samt 3-års kontrakt upprättat med Schindlers hiss AB
- Cykelställ i loftgång och i "röda gången" på markplan till innegården

Kommande aktiviteter:

- Utvärdering av cykelparkering
- Översyn av arbetsfördelning inom styrelsen samt ytterligare genomgång kring våra avtal, bland annat städavtalet

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat, -333 072 kr

Årets resultat, -52 639 kr

Styrelsen föreslår följande disposition: I ny räkning överföres -385 711 kr

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning

Bokslut

Brf Henriksdalskajen
769615-3944

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	2 794 247	2 772 368
		<u>2 794 247</u>	<u>2 772 368</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-2 115 787	-2 044 280
Avskrivningar		-148 878	-141 789
Rörelseresultat		<u>529 582</u>	<u>586 299</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 654	3 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-584 875	-550 774
Resultat efter finansiella poster		<u>-52 639</u>	<u>39 111</u>
Resultat före skatt		<u>-52 639</u>	<u>39 111</u>
Årets resultat		<u>-52 639</u>	<u>39 111</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	130 726 296	130 875 174
		<u>130 726 296</u>	<u>130 875 174</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>130 726 296</u>	<u>130 875 174</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		81 013	122 353
Övriga fordringar	6	335 889	303 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 282	50 450
		<u>487 184</u>	<u>476 453</u>
Kassa och bank	8	433 960	384 660
Summa omsättningstillgångar		<u>921 144</u>	<u>861 113</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>131 647 440</u>	<u>131 736 287</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		113 152 000	113 152 000
Fond för yttre underhåll		349 545	233 030
		<u>113 501 545</u>	<u>113 385 030</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-333 072	-255 668
Årets resultat		-52 639	39 111
		<u>-385 711</u>	<u>-216 557</u>
Summa eget kapital		<u>113 115 834</u>	<u>113 168 473</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 000 000	18 000 000
		<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		127 318	123 090
Skatteskulder		-	41 340
Övriga skulder	11	28 214	14 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	376 074	388 684
		<u>531 606</u>	<u>567 814</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>131 647 440</u>	<u>131 736 287</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panten för fastighetslån		18 000 000	18 000 000
Summa		<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

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 systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Anläggningstillgångar	per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	Enl avskrivningsplan

Fordringar

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

Redovisning av intäkter

Hyses- 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 och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 35,-/ kvm bostadsyta efter att beslut tagits på föreningsstämman. Fonden redovisas sedan efter Bokföringsnämndens allmänna råd under bundet eget kapital.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befaraede förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	2 140 584	2 125 812
Hyror	549 500	547 048
Bredbandsavgift	98 855	72 765
Panter & Överlåtelse	8 808	18 816
Övriga intäkter	500	7 927
Summa	2 794 247	2 772 368

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel , trädgård och städning	137 552	130 825
Snöskottning	21 907	27 527
Reparationer	81 173	41 412
El	97 030	178 012
Uppvärmning	244 372	241 048
Vatten	60 456	48 601
Sophämtning	90 167	85 852
Försäkringspremier	22 573	20 032
Fastighetsskatt lokaler	41 340	41 340
Tomträttsavgäld	888 000	888 000
Övriga fastighetskostnader	23 915	10 083
Kabel-TV & Bredband	151 147	151 264
Styrelsearvoden	49 000	49 000
Sociala avgifter	13 317	13 735
Revisionsarvoden	13 000	9 500
Förvaltningsarvode	78 000	76 500
Kostnad panter & överlåtelse	8 808	18 817
Övr externa tjänster	98 030	11 832
Summa	2 115 787	2 044 280

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	632	693
Ränteintäkter skattefria	2 022	2 893
Summa	2 654	3 586

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader till kreditinstitut	584 473	550 774
Övriga finansiella kostnader	402	-
Summa	584 875	550 774

Not 5 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:

-Byggnad	131 152 000	131 152 000
	<u>131 152 000</u>	<u>131 152 000</u>

Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:

Vid årets början	-276 826	-135 037
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-148 878	-141 789
	<u>-425 704</u>	<u>-276 826</u>

Redovisat värde vid årets slut	<u>130 726 296</u>	<u>130 875 174</u>
---------------------------------------	---------------------------	---------------------------

Taxeringsvärde

Byggnader	46 000 000	46 000 000
Mark	36 000 000	36 000 000
	<u>82 000 000</u>	<u>82 000 000</u>

Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	-	-
	<u>82 000 000</u>	<u>82 000 000</u>

Not 6 Övriga fordringar

Skattekonto	335 889	303 650
Summa	<u>335 889</u>	<u>303 650</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Avfall	15 987	-
Kreditfaktura Driftia	-	2 250
Kreditfaktura Fortum Värme dec	-	25 627
Försäkring	25 295	22 573
Retroaktiv hyresfordran	10 500	-
Inbet. kommer avseende försäkringsärende	18 500	-
Summa	70 282	50 450

Not 8 Kassa och bank

Klientmedel hos Fastighetsägarna Service AB	433 960	384 660
Summa	433 960	384 660

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Bal. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	113 152 000	-	233 030	-255 668	39 111	113 168 473
Disposition enligt stämmobeslut			116 515		-39 111	
Förändring						
Årets resultat		-			-52 639	-52 639
Belopp vid årets utgång	113 152 000	-	349 545	-255 668	-52 639	113 115 834
			Totalt bundet eget kapital 113 501 545		Totalt fritt eget kapital -385 711	

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta%	Skuldbelopp 2012-12-31	Skuldbelopp 2011-12-31
Nordea	Rörligt	2,700%	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2014-11-25	4,050%	6 000 000	6 000 000
Nordea	2013-11-20	2,750%	6 000 000	6 000 000
Summa			18 000 000	18 000 000

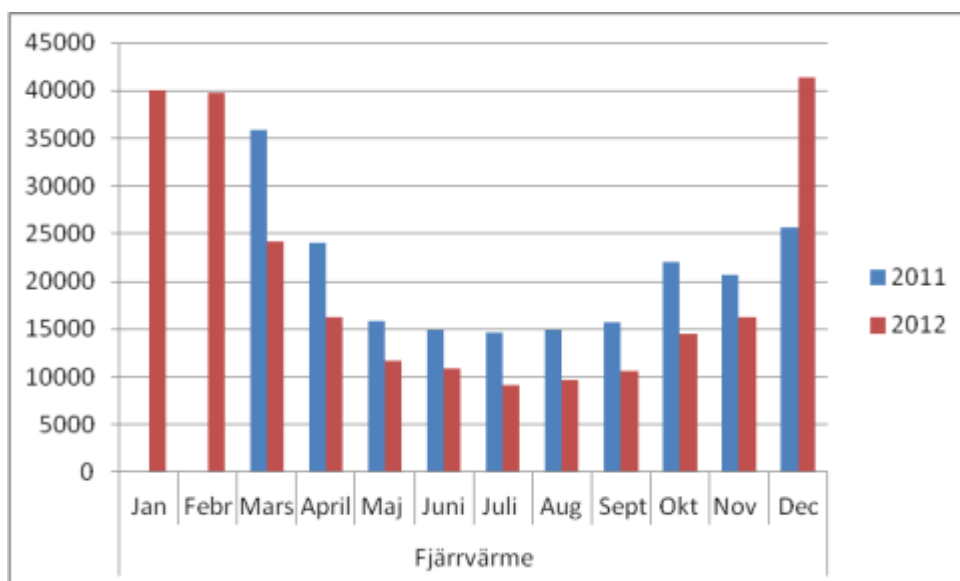
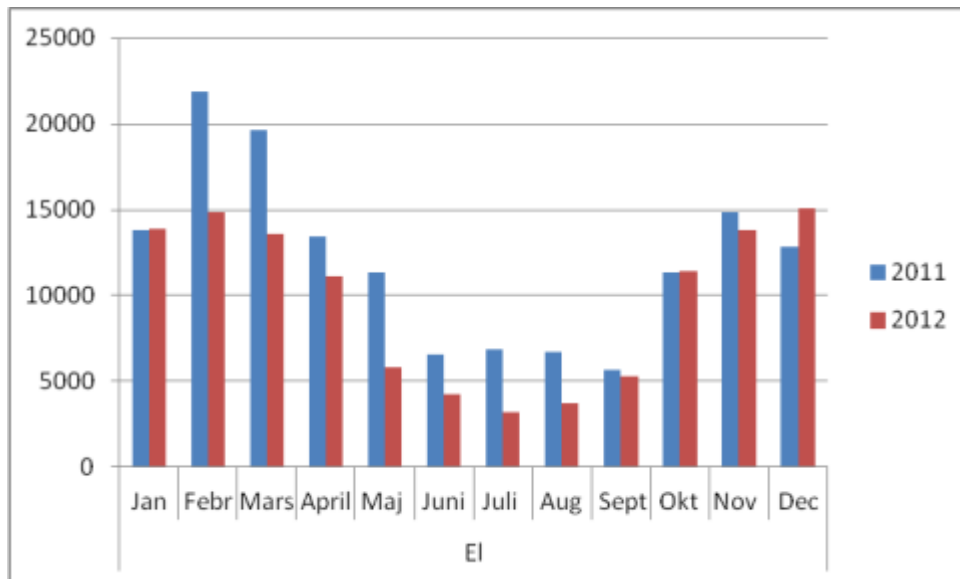
Not 11 Övriga skulder

Betalning till Skatteverket (utförs jan-2013)	28 014	-
Utlägg som utbetalas i början av jan-2013	200	-
Källskatt	-	14 700
Summa	28 214	14 700

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	164 886	203 331
Räntor	89 892	102 272
Sociala avgifter	-	14 357
Fortum el	15 087	12 817
Beräknat revisionsarvode	13 000	9 500
Panter & överlåtelse	4 180	13 054
Fortum fjärrvärme	41 353	-
Fast.äg grovsopor	17 306	16 498
Driftia	12 234	2 349
Sthlm Vatten	9 006	10 435
Solbrud Trädgård snöskottning	8 431	3 369
SHB	699	702
Summa	376 074	388 684

Elförbrukning och Uppvärmning – jämförelse 2011-2012



Kommentar: Jämförelsesiffror för januari och februari saknas. Skillnaden mellan 2011 och 2012 års december kostnad beror på en kreditering av faktura då vi lade om till nytt avtal.

Brf Henriksdalskajen
769615-3944

Underskrifter

Stockholm 2013-03-19



Staffan Malm



Ylva Engqvist



Bo Furevik



Gert Sverrisson



Caroline Mebius

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-19



Eva Stein, auktoriserad revisor Allegretto Revision AB

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Henriksdalskajen
Org.nr 769615-3944

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Henriksdalskajen för räkenskapsåret 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 för föreningen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S', is located at the end of the text block.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Henriksdalskajen 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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 ersättningskyldig 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.

Stockholm den 19 mars 2013



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag

Styrelse

Ledamöter

Gert Svensson	omval, 1 år
Caroline Mebius	omval, 1 år
Ylva Engqvist	omval, 1 år
Carola Essö	omval, 1 år
Jacob Larsson	nyval, 1 år

Suppleant

Kerstin Ollesson	nyval, 1 år
------------------	-------------

Revision

Extern revisor

Eva Stein, Allegretto Revision AB	omval, 1 år
-----------------------------------	-------------

Valberedning

Ewa Malm	omval, 1 år
Karin Furevik	omval, 1 år

