

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Jordgubben 18

Org.nr 769605-0660



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Jordgubben 18

Polhemsgatan 38, 112 30 Stockholm

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2001-04-27 fastigheten Jordgubben 18 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Polhemsgatan 38. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1992.

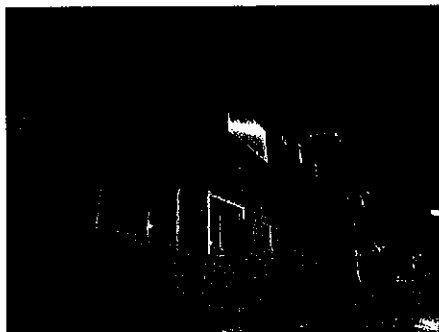
Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1756 kvm, varav 1 571 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm lokalyta. Antal lägenheter uppgår till 31 st. Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt.

Föreningen har 2 st uthyrda lokaler.

Föreningen har lokalavtal med:
Unga Forskare, avtal till 2015-07-31
Gitarrverkstad, avtal till 2013-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14 % av föreningens totala intäkter.



Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen och styrelsen jobbar med löpande underhåll och genomför åtgärder för att på bästa sätt förvalta fastigheten.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	1995
Energideklaration	2009
Fasadrenovering och målning av trapphus	2011

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad
OVK-besiktning	2013	20 000
Fastighetsbesiktning	2013	10 000

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Penas Städ & Fastighetsservice för fastighetsskötsel och städning.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999 - 11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2001-01-29.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

X

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar. Under året har 5 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-04-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Eriksson	ledamot/Ordf
Pia Åberg Jernström	ledamot/Sekr.
Sandra Smith	ledamot
Lotta Forste	ledamot
Carl-Henrik Bergh	ledamot
Hans Olsberg	ledamot
Robert Norinder	ledamot

Emma Andersson	suppleant
Anders Mezinsky	suppleant
Edward Olsson	suppleant

Revisorer

Margareta Kleberg, ordinarie revisor
Kleberg Revision AB (556516-4943)
Stefan Cronert, förtroendevald revisor

Valberedning

Maria Jonefjäll, sammankallande
Alexandra Segerstedt

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Under året har fokus lagts på det löpande underhållet med gårdsstädning, rensning av vind samt skötsel av trädgården. För att underlätta för barnfamiljer i huset har en barnvagnsramp installerats och ett ytterligare förråd har beretts för barnvagnar och cyklar.

Framtida utveckling

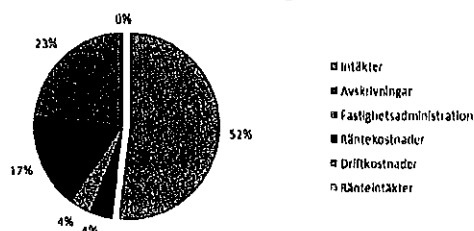
Förutom det löpande underhållet kommer det att under 2013 utföras en OVK-besiktning samt en genomgripande fastighetsbesiktning.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är 96 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på -162 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade reparationskostnader och lägre räntekostnader.

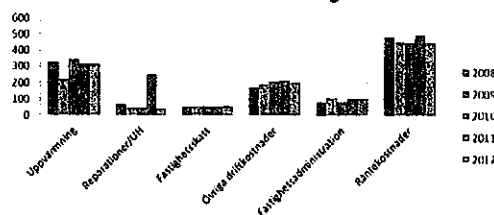
Resultatfördelning



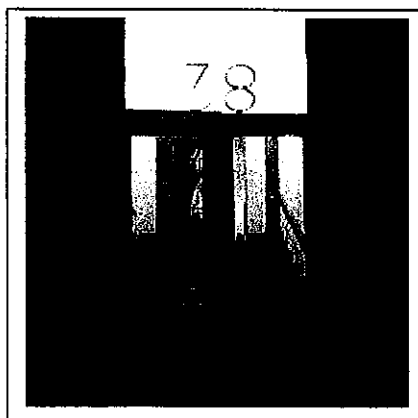
Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har förändrats marginellt jämfört med tidigare år.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Kostnadsutveckling



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2012 minskat eftersom räntenivån har sjunkit.



X

Nyckeltal per balansdagen	2008	2009	2010	2011	2012
Nettoomsättning, kkr	1327	1299	1308	1376	1372
Resultat efter finansiella poster, kkr	84	156	21	-162	96
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	678	655	645	652
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 910	8 142	7 535	7 549	7 549
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 498	17 498	17 498	17 498	17 498
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,80	4,29	4,09	4,16	4,44
Fastighetens belåningsgrad, % *	28,48	29,25	27,51	27,51	27,46
Soliditet, %	71,9	72,0	72,3	70,8	71,5

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 172 305
Årets vinst	96 305
	<hr/>
	-1 076 000
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	108 684
I ny räkning överföres	-1 184 684
	<hr/>
	-1 076 000

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

X

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

X

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är insatser och upplåtelseavgifter. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året.

Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>1 372 008</u> 1 372 008	<u>1 375 510</u> 1 375 510
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-520 136	-753 453
Fastighetsförsäkring		-20 283	-19 625
Fastighets-skatt		-54 595	-52 642
Fastighetsadministration	3	-117 425	-114 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-112 940</u> -825 379	<u>-102 067</u> -1 042 012
Rörelseresultat		546 629	333 498
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		76	1 410
Räntekostnader		<u>-450 400</u> -450 324	<u>-496 928</u> -495 518
Resultat efter finansiella poster		96 305	-162 020
Årets resultat		96 305	-162 020

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	40 911 684	40 996 882
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>237 924</u>	<u>265 666</u>
		41 149 608	41 262 548
Summa anläggningstillgångar		41 149 608	41 262 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		4 038	0
Skattefordran		0	8
Övriga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>13 554</u>	<u>29 767</u>
		17 600	29 775
Kassa och bank		583 083	725 369
Summa omsättningstillgångar		600 683	755 144
SUMMA TILLGÅNGAR		41 750 291	42 017 692



BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Insatser	25 774 905	25 774 905
Upplåtelseavgifter	4 603 730	4 603 730
Yttre fond	548 505	599 760
	<u>30 927 140</u>	<u>30 978 395</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 172 305	-1 061 541
Årets resultat	96 305	-162 020
	<u>-1 076 000</u>	<u>-1 223 561</u>
Summa eget kapital	<u>29 851 140</u>	<u>29 754 834</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	11 611 304	11 952 080
Summa långfristiga skulder	<u>11 611 304</u>	<u>11 952 080</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	40 776	40 776
Leverantörsskulder	25 718	21 689
Aktuell skatteskuld	4 669	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 684	248 313
Summa kortfristiga skulder	<u>287 847</u>	<u>310 778</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 750 291	42 017 692
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter	10	
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	19 550 000	19 550 000
	<u>19 550 000</u>	<u>19 550 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga X

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	546 629	333 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	112 940	102 067
Erhållen ränta mm	76	1 410
Erlagd ränta	-450 400	-496 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	209 245	-59 953
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-4 038	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	16 205	209 403
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	4 030	-64 371
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-26 952	-3 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 490	81 905
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-724 913	-670 855
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-724 913	-670 855
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	893 897
Amortering långfristiga lån	-340 776	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 776	893 897
Förändring av likvida medel	-867 199	304 947
Likvida medel vid årets början	725 369	420 422
Likvida medel vid årets slut	583 083	725 369

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad: 400 år, (0,25%)

Fastighetsförbättringar: 50 år, (2%)

Inventarier: 5 år, (20%)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2012	2011
	Årsavgifter	998 820	999 004
	Hysesintäkter bostäder	133 487	127 130
	Hysesintäkter lokaler	188 798	189 298
	Intäkter kabel tv	27 528	27 528
	Överlåtelseavgifter	5 470	4 280
	Pantförskrivningsavgifter	2 624	8 544
	Övriga intäkter	15 281	19 726
		<u>1 372 008</u>	<u>1 375 510</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel inkl extradeb	-40 591	-48 370
	Städning inkl entrémattor	-38 126	-39 439
	Fastighetsel	-64 768	-86 376
	Fjärrvärme	-249 889	-229 293
	Vatten och avlopp	-18 642	-19 493
	Sophämtning	-27 268	-27 268
	Kabel tv	-41 200	-40 435
	Hissbesiktningar	-1 907	0
	Reparationer och underhåll	-35 345	-257 294
	Sotning	-2 400	-5 485
		<u>-520 136</u>	<u>-753 453</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Förbrukningsmaterial och -inventarier	-17 453	-9 793
	Förenings- och serviceavgifter	-4 971	-4 971
	Revisionsarvode	-14 125	-15 378
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	-71 616	-71 072
	Kostnader styrelsemöten mm	-9 260	-7 431
	Övriga administrationskostnader	0	-5 580
		<u>-117 425</u>	<u>-114 225</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	41 030 825	41 030 825
	Fastighetsförbättringar	724 913	724 913
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>41 755 738</u>	<u>41 755 738</u>
	Ingående avskrivningar	-758 856	-684 531
	Årets avskrivningar	-85 198	-74 325
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-844 054</u>	<u>-758 856</u>
	Utgående redovisat värde	40 911 684	40 996 882
	Redovisat värde byggnader	28 160 684	28 245 882
	Redovisat värde mark	<u>12 751 000</u>	<u>12 751 000</u>
		40 911 684	40 996 882
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	36 228 000	36 228 000
	varav byggnader:	18 628 000	18 628 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	323 413	323 413
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>323 413</u>	<u>323 413</u>
	Ingående avskrivningar	-57 747	-30 005
	Årets avskrivningar	-27 742	-27 742
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-85 489</u>	<u>-57 747</u>
	Utgående redovisat värde	237 924	265 666

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Förutbetald försäkring	2 947	2 881
	Förutbelagd avgift Kabel tv	10 607	10 300
	Ekonomisk förvaltning	0	16 586
		<u>13 554</u>	<u>29 767</u>

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl.avg.	Yttre fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 774 905	4 603 730	599 760	-1 061 541	-162 020
Resultatdisp. enl. årsstämma					
Avsättn. till yttre fond			108 684		
Nyttjande av yttre fond			-159 939	-110 765	162 020
Årets vinst					96 305
Belopp vid årets utgång	25 774 905	4 603 730	548 505	-1 172 306	96 305

Not 8	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	163 104	163 104
	Amortering efter 5 år	11 448 200	11 788 976
		<u>11 652 080</u>	<u>11 992 856</u>

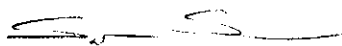
Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2013	Kap.skuld 2012-12-31
Stadshypotek	2015-04-30	3,62		3 975 846
Stadshypotek	2013-01-30	3,11	40 776	4 676 234
Nordea	Rörligt	3,31		3 000 000
			<u>40 776</u>	<u>11 652 080</u>

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	93 622	133 500
	Fjärrvärmekostnad	43 542	28 587
	Revisionskostnad	11 500	9 000
	Upplupna utgiftsräntor	48 226	67 231
	Övriga upplupna kostnader	19 794	9 995
		<u>216 684</u>	<u>248 313</u>

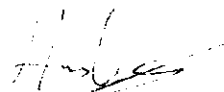
Not 10	Ställda säkerheter	2012-12-31	2011-12-31
	Fastighetsinteckningar		
	Stadshypotek AB	15 000 000	15 000 000
	Nordea Hypotek AB	4 550 000	4 550 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm, 2013-04-11



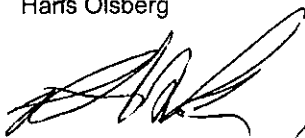
Sandra Smith



Hans Olsberg



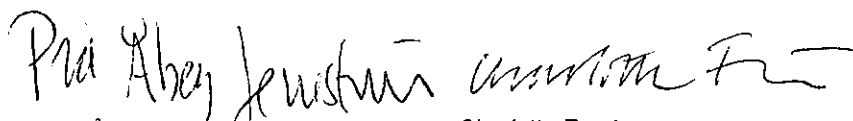
Jonas Eriksson



Robert Norinder



Carl-Henrik Bergh

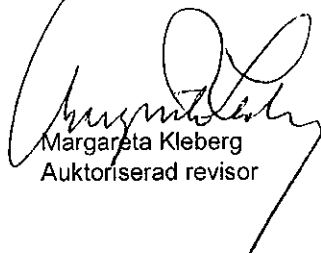


Pia Åberg Jernström

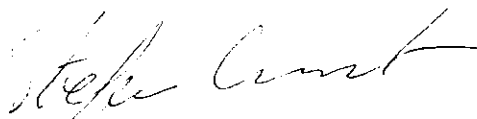


Charlotta Forste

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2013.



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Stefan Cronert
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Jordgubben 18

769605-0660

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision årsredovisningen för Brf Jordgubben 18 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

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 den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

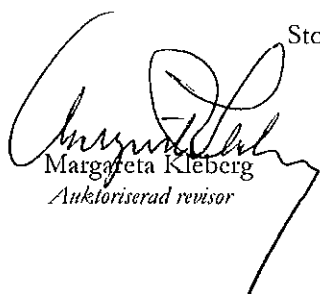
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 april 2013



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Stefan Cronert
Förtroendevald revisor

