

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUVSTA 2

Org. nr. 716422-0472

ÅR 2012

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

Ni missar väl inte årstämman den 29.e maj kl 18:30?

RB
Shill

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1992-10-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 1995-11-11 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Leoparden 20 i Huddinge kommun.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Stuvsta 4 Samfällighet tillsammans med Brf Stuvsta 1 och Stuvsta 3.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2012

Ordinarie:

Anders Efraimsson	Ordförande
Robert Blomqvist	Ledamot
Anna Lundstedt Hellberg	Ledamot

Suppleanter:

Jyri Hellberg
Hanna Larsson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2012

Ordinarie:

Anders Efraimsson	Ordförande
Robert Blomqvist	Ledamot
Anna Lundstedt Hellberg	Ledamot

Suppleanter:

Jyri Hellberg
Hanna Larsson
Anna-Maj Strindberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG

Louise Ronqvist Auktoriserad revisor

Valberedning

Kristine Enmark Sammankallande

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 15 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret, samt utfört fastighetsbesiktning.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits till ett genomsnittligt pris mellan 16 500 :- > 17 500 :-/kvm. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 61. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Leoparden 20 i Huddinge kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1994.

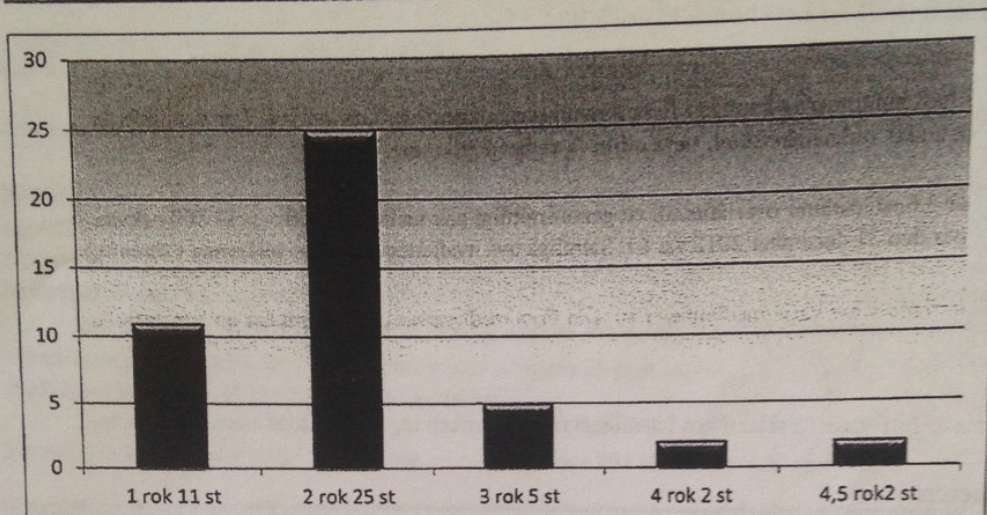
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	31 067 000	31 067 000
Varav byggnader:	24 067 000	24 067 000
Varav mark:	7 000 000	7 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Fastigheten innehållande 45 lägenheter i 2 st punkthus i sex våningar samt källare och mellanliggande envåningsbyggnad. Den totala boytan är 3 140 kvm och lokalytan är 385 kvm.

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2

716422-0472

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Fastighetsskötare delas med Brf Stuvsta 1 & 3
Städning	Berendsen Textil
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	ComHem AB
El	Vattenfall AB
Sophämtning	SRV
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vattenskada badrum 39:an (försäkringsärenden)
Inre underhåll av våningplan 0 & 1 i båda fastigheterna.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

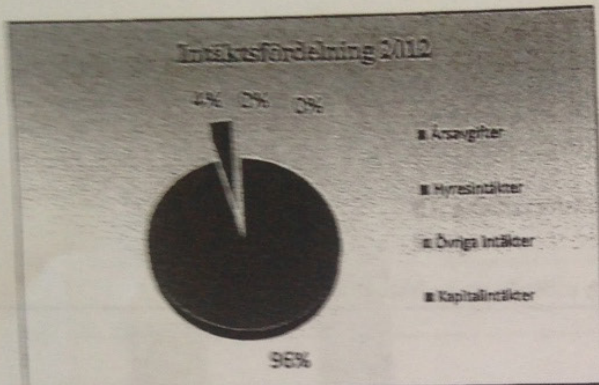
Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

En extra amortering på 200 000 kr gjordes i maj 2012. Vid årsskiftet var den totala lånesumman 32 650 000 tkr.

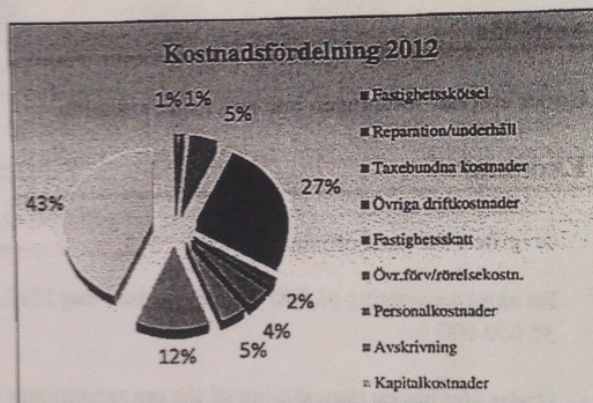
Under året har en räntesäkring på lån om sammanlagt 9 000 000 gjorts för 1 år till en ränta om 3,33% (tidigare 4,23%).

Fördelning intäkter och kostnader



	Intäkter
Årsavgifter	3 256
Hysesintäkter	133
Övriga intäkter	0
Kapitalintäkter	1
Summa	3 390

Kostnader	Intäkter
Fastighetsskötsel	26
Reparation/underhåll	32
Taxebundna kostnader	168
Övriga driftkostnader	826
Fastighetsskatt	66
Övr.förv./rörelsekostn.	128
Personalkostnader	141
Avskrivning	388
Kapitalkostnader	1 353
Summa	3 126



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Snittränta, %	4,09%	4,43%	4,36%	4,44%	4,56%
Lån, kr/kvm boyta	10 398	10 617	10 777	11 063	11 224
Årsavgift, kr/kvm boyta	1037	1037	1007	1009	1009

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	669 357
årets vinst	263 895
	<hr/>
	933 252
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	141 000
i ny räkning överföres	792 252
	<hr/>
	933 252

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

RESULTATRÄKNINGAR	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 389 342	3 386 888
Övriga rörelseintäkter	2	0	2 200
		3 389 342	3 389 088
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-26 190	-97 817
Reparationer	4	-31 611	-78 901
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-167 994	-532 008
Övriga driftkostnader	6	-825 611	-85 641
Fastighetsskatt	7	-65 977	-63 370
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-128 235	-135 081
Personalkostnader	9	-140 666	-125 629
		-1 386 283	-1 118 447
Rörelseresultat före avskrivningar		2 003 059	2 270 641
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-387 556	-387 556
Rörelseresultat		1 615 503	1 883 085
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		899	377
Räntekostnader		-1 352 507	-1 476 835
Resultat efter finansiella poster		263 895	406 627
Årets resultat		263 895	406 627

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

38 850 526

39 238 082

38 850 526

39 238 082

Summa anläggningstillgångar

38 850 526

39 238 082

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0

38 500

Skattefordringar

0

63 404

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

34 288

27 451

34 288

129 355

Kassa och bank

15

547 965

568 432

Summa omsättningstillgångar

582 253

697 787

SUMMA TILLGÅNGAR

39 432 779

39 935 869

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 801 000	2 801 000
Upplåtelseavgifter		1 849 000	1 849 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		669 428	669 428
		5 319 428	5 319 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		669 357	262 730
Årets resultat		263 895	406 627
		933 252	669 357
Summa eget kapital		6 252 680	5 988 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	32 150 000	33 350 000
Summa långfristiga skulder		32 150 000	33 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	0
Leverantörsskulder		97 900	10 596
Skatteskulder		6 109	63 370
Övriga kortfristiga skulder		63 555	121 855
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		150 558	238 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	211 977	162 373
Summa kortfristiga skulder		1 030 099	597 084
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		39 432 779	39 935 869

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 43 660 000 43 660 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1% (1%)
-----------	---------

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not		2012	2011
Not 1	Årsavgifter & hyror		
	Årsavgifter bostäder	3 256 308	3 257 988
	Hyresintäkter garage, p-platser mm	133 034	128 900
		3 389 342	3 386 888
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Överlåtelse- & pantavgifter	0	2 200
		0	2 200
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	4 538	0
	Städ	8 837	31 156
	Sotning	0	2 671
	Hisservice	6 991	8 378
	Marskötsel	0	19 615
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	35 997
	Förbrukningsmaterial	5 824	0
		26 190	97 817
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	19 796	0
	Reparation hiss	10 244	0
	Reparation installationer	1 571	38 492
	Övriga reparationer	0	40 409
		31 611	78 901
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	109 957	106 846
	Uppvärmning	0	333 774
	Vatten	0	50 618
	Sophämtning	58 037	40 770
		167 994	532 008
Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	17 579	23 831
	Självrisk	64 596	0
	Bevakningskostnader	0	3 113
	Samfällighetsförening	683 632	0
	Tv/Bredband	59 804	58 697
		825 611	85 641

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

Not 7	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	61 425	58 700
	Fastighetsskatt lokaler	4 552	4 670
		65 977	63 370
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Förbrukningsinventarier	3 026	587
	Arbetskläder	0	1 592
	Telekommunikation	0	1 119
	Revisionsarvode	47 250	47 423
	Arvode ekonomisk förvaltning	50 812	78 105
	Medlemsavgift organisationer	5 080	6 255
	Övriga externa tjänster	14 821	0
	Övriga omkostnader	7 246	0
		128 235	135 081
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	47 250	47 423
		47 250	47 423

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
	Lön fastighetsskötsel	65 600	86 009
	Arvoden till styrelsen	42 600	55 872
	Övriga ersättningar	0	2 019
	Arbetsgivaravgifter	32 466	42 433
	Övriga personalkostnader	0	2 954
	Lönebidrag	0	-63 658
		140 666	125 629
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

	2012	2011
Not 10 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	38 755 624	38 755 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 755 624	38 755 624
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 599 542	-6 211 986
Årets avskrivningar	-387 556	-387 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 987 098	-6 599 542
Mark		
Ingående markvärde	7 082 000	7 082 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 082 000	7 082 000
Utgående planenligt restvärde	38 850 526	39 238 082
Taxeringsvärden byggnader	24 067 000	24 067 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 000 000
	31 067 000	31 067 000
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Tv/Bredband	15 397	14 951
Försäkring	5 860	0
Förvaltningsarvode	13 031	12 500
	34 288	27 451

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	2 801 000	0	2 801 000
Upplåtelseavgifter	1 849 000	0	1 849 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	669 428	0	669 428
Balanserat resultat	262 730	406 627	669 357
Resultat föregående år	406 627	-406 627	0
Årets resultat	0	263 895	263 895

Not 13 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	3,66%	2015-05-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2,58%	3 månaders	800 000	1 000 000
Stadshypotek	4,23%	2013-04-30	10 700 000	10 700 000
Stadshypotek	4,96%	2016-04-30	4 550 000	5 050 000
Stadshypotek	3,33%	3 månaders	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	3,33%	2013-09-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	4,51%	2014-04-30	2 500 000	2 500 000
Nästa års amortering			-500 000	0
			32 150 000	33 350 000

Årets amortering uppgår till 700 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 500 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 30 150 tkr.

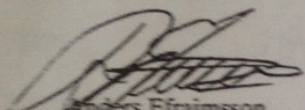
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

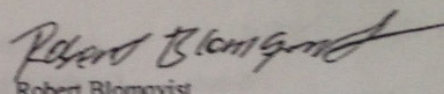
	2012	2011
Räntekostnader	142 524	162 373
Styrelsearvode	17 600	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	5 529	0
Revisionsarvode	36 000	0
El	10 324	0
	211 977	162 373

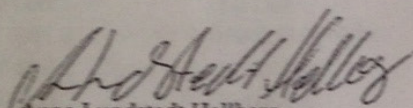
Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2
716422-0472

	2012	2011
Not 15 Likvida medel		
Likvida medel		
Kassa och bank	547 965	568 432
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 372 356	1 476 835
Under perioden erhållen ränta	899	377

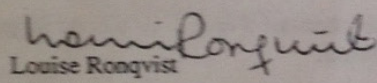
Huddinge den 23 maj 2013


Anders Efraimsson
Ordförande


Robert Blomqvist
Ledamot


Anna Lundstedt Hellberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den


Louise Ronqvist
KPMG
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2, org. nr 716422-0472

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2 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 Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2s 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 Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2 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 revisions sed 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 med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 27 maj 2013

KPMG AB

Louise Ronquist
Auktoriserad revisor