

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Artemis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2002-02-26 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drevkarlen 10	2009	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

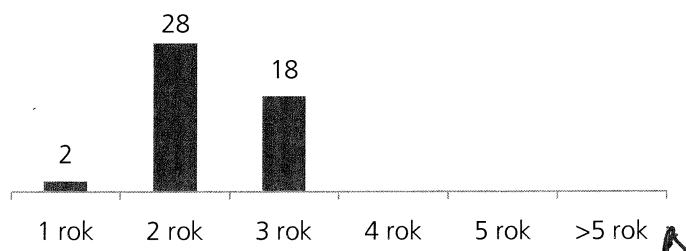
Fastigheterna bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3343 kvadratmeter, varav 3136 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 207 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
kontor	33 kvm	2011-09-30
förråd	8 kvm	2013-09-30
hantverk	10 kvm	2011-12-31
ateljé	20 kvm	2011-12-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning  
gemensamhetslokal

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	
balkongmålning	2011 - 2012	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
stambyte	2013	ungefärlig tidpunkt

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
ekonomisk förvaltning	SBC
teknisk förvaltning	Energibevakning AB
parkförvaltning	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulla Andén	Ordförande
Leif Ryhle	Vice ordförande
Kristina Åkesson	Sekreterare
Thomas Olausson	Kassör
Gunnar Lundberg	Ledamot

Lisa Mobrand	Suppleant
Ann-Katrin Angeklint	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ragnar Santesson	Ordinarie Extern	Winthers Revisionsbyrå
Britt-Marie Winther	Suppleant Extern	extern suppleant

### Valberedning

Linda Wells	Sammankallande
Nicklas Åkelius	



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-18.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

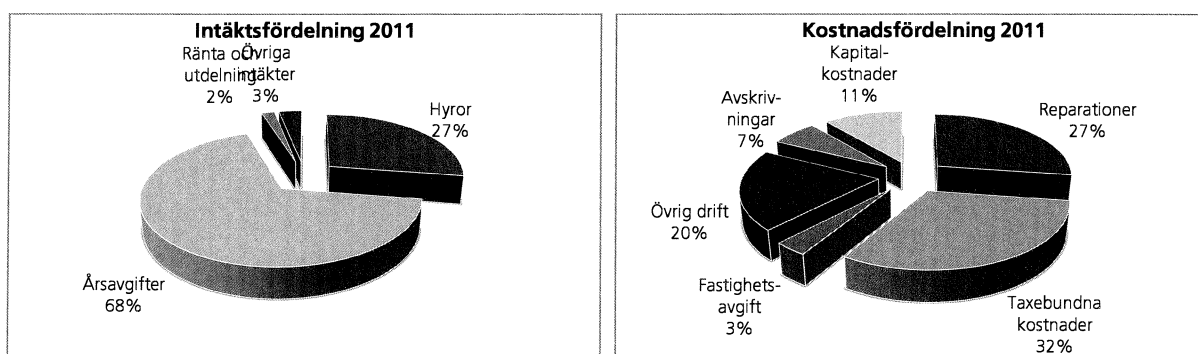
ÅF Infrastruktur AB anlätades för att ta fram beslutsunderlag inför föreningens planerade stambyten. Sickla Bygg & Design AB anlätades för att måla balkongerna.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vid föreningens extra stämma den 18 januari 2012 beslutades att genomföra stambyte i enlighet med det beslutsunderlag som distribuerats till medlemmarna under hösten 2011. Vidare beslutade extrastämman att ge Ångpanneföreningen i uppdrag att påbörja projektering och upphandling. Årsstämma hålls den 29 maj 2012.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3136 kvm bostäder och 207 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	521	513	139	0
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 009	991	469	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 177	3 177	7 600	0
Elkostnad/kvm totalyta	28	25	10	0
Värmekostnad/kvm totalyta	132	158	58	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	29	7	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	78	88	51	0

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

AS

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-358 675
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-630 605
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 177
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 189 457</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	550 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-639 457</b>

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

hs



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 900 370	1 869 238
Övriga rörelseintäkter		63 709	68 845
		<b>1 964 079</b>	<b>1 938 083</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-234 746	-270 307
Reparationer		-90 381	-76 053
Periodiskt underhåll		-550 000	0
Taxebundna kostnader		-743 247	-850 919
Övriga driftskostnader		-56 345	-38 502
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-80 686	-79 486
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-134 354	-173 144
Personalkostnader		-53 499	-74 902
Avskrivningar		-153 469	-153 469
		<b>-2 096 728</b>	<b>-1 716 783</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-132 648</b>	<b>221 301</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		36 300	30 240
Räntekostnader		-262 327	-292 784
		<b>-226 027</b>	<b>-262 544</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-358 675</b>	<b>-41 243</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	-491
		<b>0</b>	<b>-491</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-358 675</b>	<b>-41 734</b> <i>hs</i>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 66 307 592	66 461 061
Pågående byggnation	Not 4 95 285	0
	<b>66 402 877</b>	<b>66 461 061</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>66 402 877</b>	<b>66 461 061</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	19 460	0
Övriga fordringar	79 598	0
Förutbetalda kostnader	Not 5 25 878	18 830
Upplupna intäkter	13 680	13 680
	<b>138 616</b>	<b>32 510</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 087 390	1 451 927
SBC klientmedel i SHB	221 350	247 094
	<b>1 308 740</b>	<b>1 699 020</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 447 356</b>	<b>1 731 530</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>67 850 233</b>	<b>68 192 592</b>

05

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		56 529 395	56 529 395
Upplåtelseavgifter		3 125 576	3 125 576
Fond för yttre underhåll	Not 7	600 631	400 454
		<b>60 255 602</b>	<b>60 055 425</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-830 782	-588 871
Årets resultat		-358 675	-41 734
		<b>-1 189 457</b>	<b>-630 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 066 145</b>	<b>59 424 820</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 234 000	8 234 000
		<b>8 234 000</b>	<b>8 234 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		85 331	110 834
Skatteskulder		160 172	79 977
Övriga kortfristiga skulder		0	5 127
Upplupna kostnader	Not 9	155 092	189 891
Förutbetalda avgifter och hyror		149 493	147 943
		<b>550 088</b>	<b>533 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>67 850 233</b>	<b>68 192 592</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	24 700 000	24 700 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

ps

### 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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%

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

<b>Not 1</b>	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 351 452	1 330 169
Hysesintäkter	548 918	539 069
	<b>1 900 370</b>	<b>1 869 238</b>

#### **Not 2**

#### **RÖRELSENS KOSTNADER**

##### **Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	44 256	47 220
Fastighetsskötsel enligt beställning	34 976	4 835
Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 972	75 000
Fastighetsskötsel gård beställ	2 062	13 350
Städning entreprenad	84 000	87 967
Mattvätt/Hyrmattor	12 572	12 595
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 000
Gemensamma utrymmen	786	0
Gård	1 378	0
Förbrukningsmateriel	744	1 317
Brandskydd	0	4 023
	<b>234 746</b>	<b>270 307</b>

##### **Reparationer**

Fastighet förbättringar	0	3 065
Hyseslägenheter	8 650	7 069
Brf Lägenheter	0	6 811
Tvättstuga	7 019	3 357
Lås	5 115	5 753
VVS	20 134	3 850
Värmeanläggning/undercentral	0	1 176
Ventilation	0	35 096
Elinstallationer	0	9 876
Mark/gård/utemiljö	49 463	0
	<b>90 381</b>	<b>76 053</b>

##### **Periodiskt underhåll**

Balkonger/altaner	550 000	0
	<b>550 000</b>	<b>0</b>

ks  




<b>Not 2 forts.</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	94 624	84 338
Gas	81 434	77 982
Värme	442 626	528 593
Vatten	68 587	97 921
Sophämtning/renhållning	16 672	16 532
Grovsopor	39 304	45 554
	<b>743 247</b>	<b>850 919</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	24 872	26 431
Kabel-TV	12 348	12 071
Bredband	19 125	0
	<b>56 345</b>	<b>38 502</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>80 686</b>	<b>79 486</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Medlemsinformation	0	2 699
Tele och datakommunikation	200	100
Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 000
Föreningskostnader	5 984	6 325
Styrelseomkostnader	482	199
Förvaltningsarvode	71 616	69 688
Förvaltningsarvoden övriga	1 018	1 431
Administration	29 157	12 838
Korttidsinventarier	2 972	874
Konsultarvode	2 000	63 990
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	0
	<b>134 354</b>	<b>173 144</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	42 400	57 600
Sociala kostnader	11 099	17 302
	<b>53 499</b>	<b>74 902</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	153 469	153 469
	<b>153 469</b>	<b>153 469</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 096 728</b>	<b>1 716 783</b>
<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	66 725 740	66 725 740
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 725 740</b>	<b>66 725 740</b>

<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-264 679	-111 210
Årets avskrivningar enligt plan	-153 469	-153 469
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-418 148</b>	<b>-264 679</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 307 592</b>	<b>66 461 061</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	36 031 900	36 031 900
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 778 000	27 778 000
Taxeringsvärde mark	32 041 000	32 041 000
	<b>59 819 000</b>	<b>59 819 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	1 819 000	1 819 000
	<b>59 819 000</b>	<b>59 819 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	95 285	0
	<b>95 285</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	17 935	15 905
Kabel-TV	3 162	2 925
Bredband	4 781	0
	<b>25 878</b>	<b>18 830</b>

VS

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	56 529 395	0	0	56 529 395
Upplåtelseavgifter	3 125 576	0	0	3 125 576
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	600 631	200 177	0	400 454
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>60 255 602</b>	<b>200 177</b>	<b>0</b>	<b>60 055 425</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-830 782	-200 177	-41 734	-588 871
Årets resultat	-358 675	-358 675	41 734	-41 734
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 189 457</b>	<b>-558 852</b>	<b>0</b>	<b>-630 605</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>59 066 145</b>	<b>-358 675</b>	<b>0</b>	<b>59 424 820</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vid årets början	400 454	200 277
Reservering enligt stadgar	200 177	200 177
<b>Vid årets slut</b>	<b>600 631</b>	<b>400 454</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**


	<b>Räntesats 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	3,180 %	8 234 000	8 234 000	2012-06-14
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 234 000</b>	<b>8 234 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>8 234 000</b>	<b>8 234 000</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Fastskötsentreprenad	3 688	3 688
El	33 705	15 159
Värme	27 977	78 452
Vatten	20 382	20 384
Sophämtning	2 442	2 442
Extern revisor	15 500	15 000
Arvoden	25 000	33 000
Sociala avgifter	7 500	10 900
Gas	14 314	6 491
Fastighetskötsel gård	4 559	4 375
Räntor	25	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>155 092</b>	<b>189 891</b>


STOCKHOLM den 314 2012

  
Ulla Andén  
Ordförande

  
Leif Ryhle  
Vice ordförande

  
Kristina Åkesson  
Sekreterare

Thomas Olausson  
Kassör  


  
Gunnar Lundberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 14 2012

  
Ragnar Santesson  
Extern revisor **Autoriserad revisor**

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Artemis

Org nr 713600-0705

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Artemis för år 2011.

#### 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Artemis för år 2011.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 23 april 2012



Ragnar Santesson  
Auktoriserad revisor  
Winthers Revisionsbyrå