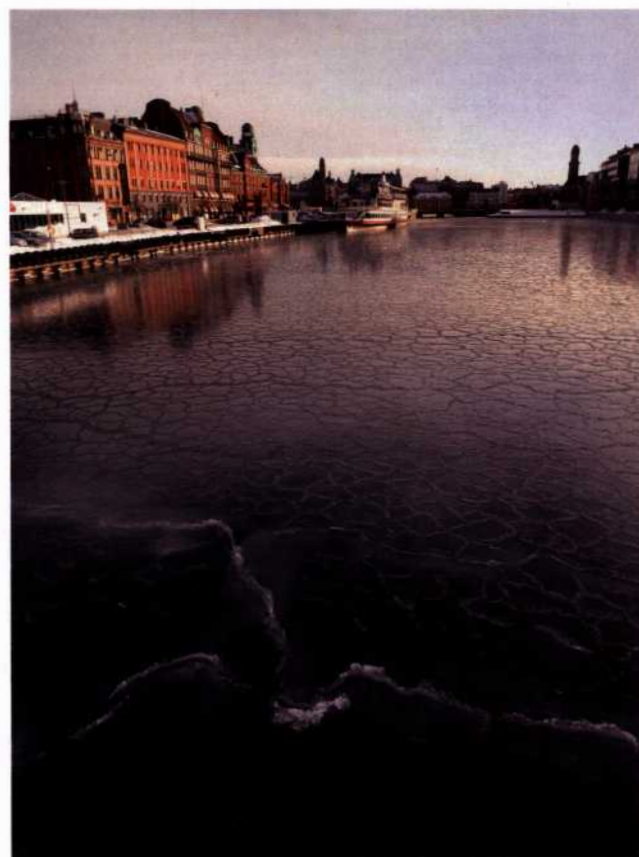




ÅRSREDOVISNING 2012
Brf Artemis

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Artemis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

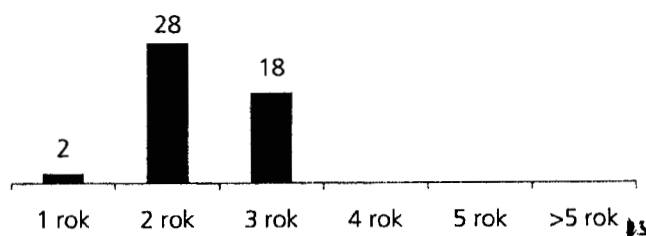
Fastigheterna bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 343 kvadratmeter, varav 3 136 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 207 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
kontor	33 kvm	2014-09-30
förråd	8 kvm	2013-09-30
hantverk	10 kvm	2013-12-31
ateljé	20 kvm	2013-12-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning
gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av nya fjärrvärmecentraler	2011 - 2012
Balkongmålning	2011 - 2012
Planerat underhåll	År
Stambyte med våtrumsrenovering, m.m.	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
ekonomisk förvaltning	SBC
teknisk förvaltning	Energibevakning AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunnar Lundberg	Ordförande
Leif Ryhle	Vice ordförande
Kristina Åkesson	Sekreterare
Thomas Olausson	Kassör
Victoria Svensson	Ledamot

Ann-Sofie Karlsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ragnar Santesson
Britt-Marie Winther

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Winthers Revisionsbyrå
extern suppleant



Valberedning

Åsa Pensjö
Daniela Volz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2012-01-18. Extra stämma med anledning av stambyte.

Extra föreningsstämma hölls 2012-12-16. Extra stämma med anledning av stambyte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Upphandlingsarbete inför stambyte med våtrumsrenovering, m.m.

Föreningen avhyste en hyresgäst pga otillåten andrahandsuthyrning.

Kontrakt med Elfströms Trädgårdsanläggningar AB sades upp.

Föreningen hade vårstädning den 1 april och höststädning den 23 september.

Cykelramp installerades på trappan som leder ned till cykelrummet på Artemisgatan 4.

Tvättstugan fick utökad öppettid på söndagar.

Installation av kallvattenmätare för vattenanläggning med gemensam anslutningspunkt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Byte av värme-, el- och tappvattenledningar. Byte av avloppsrör. Renovering av badrummens tätskikt.

Föreningens ekonomi

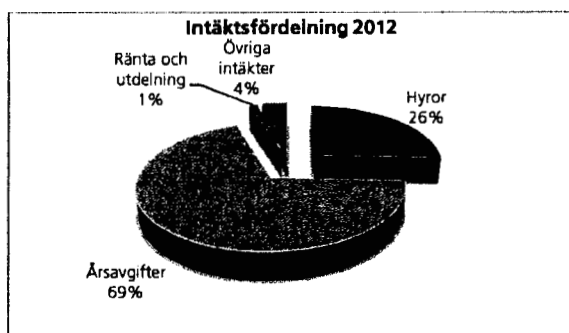
Föreningen upplät en lägenhet med bostadsrätt.

Från föreningens banklån har 2 Mkr amorterats.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-07-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-07-01 med 8 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 136 kvm bostäder och 207 kvm lokaler. 



Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	533	521	513	139
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 095	1 009	991	469
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 348	3 177	3 177	7 600
Elkostnad/kvm totalyta	30	28	25	10
Värmekostnad/kvm totalyta	178	132	158	58
Vattenkostnad/kvm totalyta	34	21	29	7
Kapitalkostnader/kvm totalyta	71	78	88	51

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-349 148
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-639 457
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 243
summa ansamlad förlust	-1 184 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	221 510
att i ny räkning överförs	-963 338

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 943 161	1 900 370
Övriga rörelseintäkter		77 892	63 709
		2 021 052	1 964 079
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-300 024	-234 746
Reparationer		-85 494	-90 381
Periodiskt underhåll		-221 510	-550 000
Taxebundna kostnader		-984 665	-743 247
Övriga driftskostnader		-59 207	-56 345
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-83 710	-80 686
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-209 926	-134 354
Personalkostnader		-57 457	-53 499
Avskrivningar		-155 603	-153 469
		-2 157 595	-2 096 728
RÖRELSERESULTAT		-136 543	-132 648
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		25 831	36 300
Räntekostnader		-238 436	-262 327
		-212 605	-226 027
ÅRETS RESULTAT		-349 148	-358 675

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	66 791 990	66 307 592
Pågående byggnation Not 4	256 205	95 285
	67 048 195	66 402 877
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	67 048 195	66 402 877
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 251	19 460
Övriga fordringar	136 455	79 598
Förutbetalda kostnader Not 5	26 954	25 878
Upplupna intäkter	13 680	13 680
	178 340	138 616
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	819 773	1 087 390
SBC klientmedel i SHB	208 877	221 350
	1 028 651	1 308 740
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 206 991	1 447 356
SUMMA TILLGÅNGAR	68 255 185	67 850 233 ↘

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		57 929 470	56 529 395
Upplåtelseavgifter		4 375 501	3 125 576
Fond för yttre underhåll	Not 7	246 874	600 631
		62 551 845	60 255 602
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-835 700	-830 782
Årets resultat		-349 148	-358 675
		-1 184 848	-1 189 457
SUMMA EGET KAPITAL		61 366 997	59 066 145
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 234 000	8 234 000
		6 234 000	8 234 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		113 199	85 331
Skatteskulder		164 396	160 172
Upplupna kostnader	Not 9	217 909	155 092
Förutbetalda avgifter och hyror		158 685	149 493
		654 189	550 088
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		68 255 185	67 850 233
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	24 700 000	24 700 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5%
Fjärrvärmecentral	4,0 %	

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

Not 1	2012	2011
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 416 258	1 351 452
Hysesintäkter	526 903	548 918
	1 943 161	1 900 370

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	45 576	44 256
Fastighetsskötsel enligt beställning	14 832	34 976
Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 236	53 972
Fastighetsskötsel gård beställ	103 209	2 062
Snöröjning/sandning	1 243	0
Städning entreprenad	90 750	84 000
Mattvätt/Hyrmattor	12 958	12 572
Sotning	2 625	0
Myndighetstillsyn	2 375	0
Gemensamma utrymmen	219	786
Gård	1 491	1 378
Förbrukningsmateriel	6 291	744
Fordon	219	0
	300 024	234 746

Reparationer

Hyreslägenheter	0	8 650
Tvättstuga	12 527	7 019
Lås	26 818	5 115
VVS	33 255	20 134
Värmeanläggning/undercentral	229	0
Elinstallationer	4 665	0
Mark/gård/utemiljö	8 000	49 463
	85 494	90 381

Not 2 forts.	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	37 591	0
Källare	17 669	0
VVS	58 750	0
Balkonger/altaner	107 500	550 000
	221 510	550 000
Taxebundna kostnader		
El	100 724	94 624
Gas	116 916	81 434
Värme	594 080	442 626
Vatten	114 855	68 587
Sophämtning/renhållning	33 640	16 672
Grovsopor	24 450	39 304
	984 665	743 247
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 435	24 872
Kabel-TV	12 648	12 348
Bredband	19 124	19 125
	59 207	56 345
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 710	80 686
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	595	200
Juridiska åtgärder	450	0
Inkassering avgift/hyra	12 675	0
Revisionsarvode extern revisor	16 375	15 625
Föreningskostnader	2 373	5 984
Styrelseomkostnader	1 134	482
Fritids och Trivselkostnader	667	0
Studieverksamhet	355	0
Förvaltningsarvode	74 771	71 616
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 018
Administration	6 408	29 157
Korttidsinventarier	23 779	2 972
Konsultarvode	65 044	2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	5 300
	209 926	134 354
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44 566	42 400
Sociala kostnader	12 891	11 099
	57 457	53 499

Not 2 forts.	2012	2011
Avskrivningar		
Byggnad	153 469	153 469
Förbättringar	2 133	0
	155 603	153 469
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 157 595	2 096 728
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	66 725 740	66 725 740
Nyanskaffningar	640 000	0
Utgående anskaffningsvärde	67 365 740	66 725 740
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-418 148	-264 679
Årets avskrivningar enligt plan	-155 603	-153 469
Utgående avskrivning enligt plan	-573 750	-418 148
Planenligt restvärde vid årets slut	66 791 990	66 307 592
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	36 031 900	36 031 900
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 778 000	27 778 000
Taxeringsvärde mark	32 041 000	32 041 000
	59 819 000	59 819 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	1 819 000	1 819 000
	59 819 000	59 819 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	256 205	95 285
	256 205	95 285
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	19 000	17 935
Kabel-TV	3 173	3 162
Bredband	4 781	4 781
	26 954	25 878

**Not 6
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	57 929 470	1 400 075	0	56 529 395
Upplåtelseavgifter	4 375 501	1 249 925	0	3 125 576
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	246 874	196 243	-550 000	600 631
Summa bundet eget kapital	62 551 845	2 846 243	-550 000	60 255 602
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-835 700	-196 243	191 325	-830 782
Årets resultat	-349 148	-349 148	358 675	-358 675
Summa ansamlad förlust	-1 184 848	-545 391	550 000	-1 189 457
Summa eget kapital	61 366 997	2 300 852	0	59 066 145

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	600 631	400 454
Reservering enligt stadgar	196 243	200 177
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-550 000	0
Vid årets slut	246 874	600 631

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

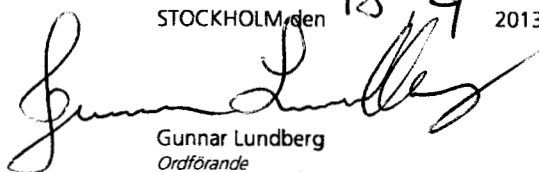
	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag 2015-09-04
SBAB	3,170 %	6 234 000	8 234 000	
Summa skulder till kreditinstitut		6 234 000	8 234 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 234 000	8 234 000	

Not 9

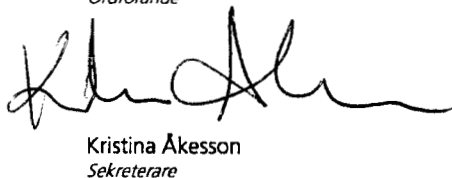
UPPLUPNA KOSTNADER

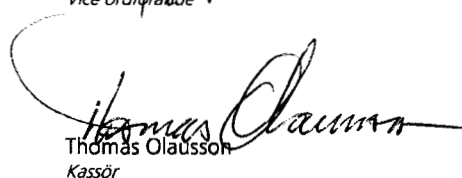
	2012-12-31	2011-12-31
Fastskötsel entreprenad	3 798	3 688
El	9 219	33 705
Värme	91 969	27 977
Vatten	27 962	20 382
Sophämtning	2 514	2 442
Extern revisor	16 000	15 500
Arvoden	25 666	25 000
Sociala avgifter	7 956	7 500
Gas	10 475	14 314
Fastighetsskötsel gård	0	4 559
Räntor	0	25
Snöröjning	1 024	0
Reparation VVS	1 024	0
Förbrukningsmaterial	2 634	0
Källarförråd	17 668	0
	217 909	155 092

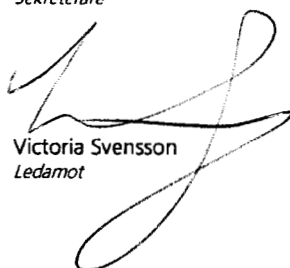
STOCKHOLM den 18 4 2013


Gunnar Lundberg
Ordförande

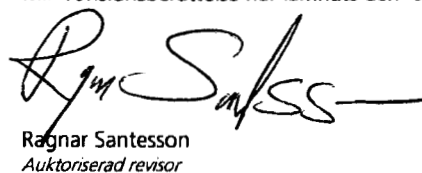

Leif Ryhle
Vice ordförande


Kristina Akesson
Sekreterare


Thomas Olausson
Kassör


Victoria Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 14 2013


Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Artemis

Org nr 769608-0840

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Artemis 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

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Artemis 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller 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 25 april 2013



Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor
Winthers Revisionsbyrå