

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Stengodset Bråvalla

769604-5439



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Postadress:

BRF Stengodset Bråvalla

Referensnummer 26101

c/o Deloitte

Box 1071

831 29 ÖSTERSUND

Telefon: 0762-34 33 44 Ordförande (Tisdagar 17.00-19.00)

Mail: info@brfstengodset.se

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

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-04-23 fastigheten Stengodset 4 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Bråvallagatan 7. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930.

Fastigheten innehåser med äganderätt om 514 kvm.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1180,4 kvm, 1118,4 kvm utgör lägenhetsyta och 62 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

29 st lägenheter och 2 lokaler.

Av dessa lägenheter är 25 st upplåtna med bostadsrätt och 4 st med hyresrätt.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den tekniska besiktning som upprättades inför förvärvet av fastigheten år 2009. Planen uppdateras fortlöpande. Då föreningen övertog fastigheten, befann sig

byggnaden på fastigheten i stort renoveringsbehov, vilket konstaterades i besiktningen inför övertagandet.

Genomförd åtgärd	År
Stam- och badrumsbyte	2009
Genomgång elnät	2010
Reparation av 4 st fuktskadade lägenheter	2010
Energideklaration	2010
Försäljning av råvind	2010
Reparation av Kungsbalkonger	2010/2011
Byte av Fastighetens tak	2010/2011
Ommålning av främre fasad	2010/2011
Nya förråd i källaren	2010/2011
Hiss anpassad till Eu-standard	2010/2011

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd

Fasadrenovering mot gård

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Renab/Klara om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-02-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-10-06.

Hemsida: www.brfstengodset.se

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster 25

Föreningen hade vid årets slut 28 st medlemmar. Under året har 2 st överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 4 st hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av ett prisbasbelopp, fn 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av ett prisbasbelopp, fn 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-05-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Lindblad	Ledamot/Ordf
Benjamin Thorén	Ledamot/Sekr.
David Bäckman	Ledamot/Kassör
Tony Melki	Ledamot
Karl-Johan Ståhlberg	Ledamot
Simone Schmid	Suppleant

Revisor

Intern revisor, Anette Larsson, Bråvallgatan 7.

Valberedning

Christian Ronnestam.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 7 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Under verksamhetsåret har flera renoveringsarbeten avslutats. Ombyggnationen av vind till lägenhet har avslutats och det nya taket är färdigt. I samband med detta har kungsbalkongerna renoverats och fasaderna mot gatan har putsats.

I samband med tillbyggnaden av en lägenhet på vinden så EU-anpassades och renoverades även fastighetens hiss.

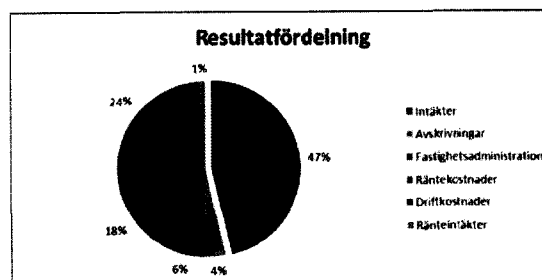
Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

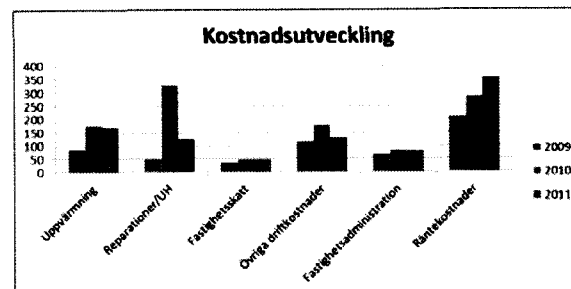
Föreningens resultat för år 2011 visar en förlust om 223 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 vilket visade en förlust om 457 Kkr. Trots högre räntekostnader detta år är

resultatet ändå 234 Kkr bättre och det beror främst på ökade intäkter i samband med att vinden byggts om samt även något lägre driftkostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 256 Kkr och exkluderar man dessa blir resultatet 33 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 33 Kkr. Det gör att resultatet täcker ca halva avsättningen till yttre fond. För att kunna se det faktiska likviditetsflödet, alltså hur pengarna har förändrats under året måste man även ta hänsyn till gjorda investeringar, utbetalda amortering osv.



En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt amorteringar.



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har Driftkostnaderna har minskat marginellt jämfört med tidigare år, på grund av den stränga vinter som rådde under föregående år.

I samband med budgetarbetet inför år 2012 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 20 % fr.o.m. 1 april 2012.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 ökat till följd av att den genomsnittliga räntan för lånet ökat nästan 1 %.

Nyckeltal	2010	2011
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	616	613
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 261	9 889
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 695	28 661
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,74	3,67
Fastighetens belåningsgrad, % *	27	27

*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	- 629 536
Årets förlust	- 222 830
	<hr/>
	- 852 366
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	66 495
I ny räkning överföres	- 918 861
	<hr/>
	- 852 366

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

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 reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader 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 avsättningar 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, är anskaffningskostnaden för fastigheten 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.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

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 t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

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 återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

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 förskottsinsbetalda hyror och avgifter 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 gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	<u>899 582</u>	<u>865 576</u>
		899 582	865 576
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-405 497	-660 271
Fastighetsförsäkring		-18 845	-19 822
Fastighetsenskatt / Fastighetsavgift		-48 106	-47 406
Fastighetsadministration	3	-78 090	-83 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-256 200</u>	<u>-248 080</u>
		-806 738	-1 058 837
Rörelseresultat		92 844	-193 261
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		25 768	21 010
Räntekostnader		<u>-354 720</u>	<u>-284 314</u>
		-328 952	-263 304
Resultat efter finansiella poster		-236 108	-456 565
Resultat före skatt		-236 108	-456 565
Inkomstskatt		<u>13 278</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-222 830	-456 565

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	36 208 676	34 769 222
Pågående förbättringar/ombyggnationer	5	0	933 713
		<u>36 208 676</u>	<u>35 702 935</u>
Summa anläggningstillgångar		36 208 676	35 702 935
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 125	7 136
Aktuell skattefordran		9 153	0
Övriga fordringar		22 133	10 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	13 022	21 105
		<u>73 433</u>	<u>38 835</u>
Kassa och bank		1 181 430	1 929 567
Summa omsättningstillgångar		1 254 863	1 968 402
SUMMA TILLGÅNGAR		37 463 539	37 671 337

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		27 972 745	27 972 745
Inbetalda upplåtelseavgifter		381 967	381 967
Yttre fond		124 290	57 795
		<u>28 479 002</u>	<u>28 412 507</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-629 536	-106 476
Årets resultat		-222 830	-456 565
		<u>-852 366</u>	<u>-563 041</u>
Summa eget kapital		<u>27 626 636</u>	<u>27 849 466</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		9 624 832	9 666 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 624 832</u>	<u>9 666 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 000	0
Leverantörsskulder		26 919	21 780
Aktuell skatteskuld		0	29 080
Övriga skulder		95	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	158 057	105 011
Summa kortfristiga skulder		<u>212 071</u>	<u>155 871</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 463 539	37 671 337
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		11 066 000	11 066 000
		<u>11 066 000</u>	<u>11 066 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	92 844	-193 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	256 200	248 080
Erhållen ränta mm	25 768	21 010
Erlagd ränta	<u>-354 720</u>	<u>-284 314</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 092	-208 485
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-21 989	10 886
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 474	51 562
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	5 139	-617 731
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>32 204</u>	<u>19 685</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 972	-744 083
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 695 654	-5 032 799
Förändring av pågående ombyggnationer	<u>933 713</u>	<u>4 049 781</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-761 941	-983 018
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 536 940
Amortering långfristiga lån	<u>-14 168</u>	<u>-1 400 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 168	1 136 940
Förändring av likvida medel	-748 137	-590 161
Likvida medel vid årets början	<u>1 929 567</u>	<u>2 519 728</u>
Likvida medel vid årets slut	1 181 430	1 929 567

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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 1 %
Fastighetsförbättringar 2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 302 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, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	587 610	534 919
	Hyresintäkter bostäder	175 644	189 364
	Hyresintäkter lokaler	128 943	127 956
	Fastighetsskatt	1 382	2 028
	Rabatt lokaler	0	-350
	Uppvärmning lokaler	2 796	2 796
	Överlåtelseavgift och pantsättningsavg	3 206	6 799
	Övriga intäkter	1	2 064
		<hr/> 899 582	<hr/> 865 576
Not 2	Driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsskötsel	35 990	32 758
	Städ	10 200	29 925
	Snöröjning och sandning	0	39 731
	Reparation och underhåll	121 978	327 824
	El	25 116	20 556
	Fjärrvärme	143 869	156 124
	Vatten	25 109	31 669
	Sophämtning	10 098	7 509
	Kabel-tv	5 960	4 435
	Övrigt	27 177	9 740
		<hr/> 405 497	<hr/> 660 271
Not 3	Fastighetsadministration	2011	2010
	Förvaltningsarvode	31 259	37 174
	Kostnad för årsstämma och styrelsemöten	8 125	3 000
	Bankkostnader	4 025	4 218
	Service avgift brf-organisation	7 721	8 181
	Revisionsarvode	8 504	24 383
	Kostnader för obetalda avgifter/hyror	9 517	0
	Övriga administrativa kostnader	8 939	6 302
		<hr/> 78 090	<hr/> 83 258
Not 4	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	35 119 589	30 086 790
	Inköp	1 695 654	5 032 799
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> 36 815 243	<hr/> 35 119 589
	Ingående avskrivningar	-350 367	-102 287
	Årets avskrivningar	-256 200	-248 080
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<hr/> -606 567	<hr/> -350 367
	Utgående redovisat värde	36 208 676	34 769 222
	Redovisat värde byggnader	20 864 413	19 424 959
	Redovisat värde mark	15 344 263	15 344 263
		<hr/> 36 208 676	<hr/> 34 769 222
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	22 165 000	22 165 000
	varav byggnader:	8 915 000	8 915 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Pågående ombyggnationer	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	933 713	4 983 494
	Inköp	761 941	983 018
	Färdigställda ombyggnationer	-1 695 654	-5 032 799
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	933 713
	Utgående redovisat värde	0	933 713

Årets renoveringar av fasad, tak och balkonger beräknas är färdigställt. □

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 50 år.

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	4 818	4 286
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	6 678	6 477
	Övriga förutbetalda kostnader	1 526	10 342
		13 022	21 105

Not 7 Eget kapital

	Inbet	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 972 745	381 967		57 795	-106 476	-456 565
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					-523 060	456 565
Avsättn. till yttre fond				66 495		
Årets förlust						-222 830
Belopp vid årets utgång	27 972 745	381 967		124 290	-629 536	-222 830

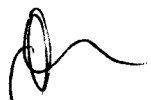
Not 8	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	108 000	0
	Amortering efter 5 år	9 516 832	9 666 000
		9 624 832	9 666 000

Kreditgivare	Villkors ändring	Ränta %	Amortering 2 012	Lånebelopp 2011-12-31
SBAB	2013-04-10	3,87		3 500 000
SBAB	2012-04-27	4,00	14 000	2 658 817
SBAB	2012-04-13	3,98	13 000	3 493 015
			27 000	9 651 832

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Fjärrvärme december	15 528	22 171
	Uppl el	3 502	4 467
	Uppl revisionsarvode	0	20 000
	Uppl räntekostnad	68 602	0
	Förskottsbetalade hyror/avgifter jan	70 425	58 373
		<hr/> 158 057	<hr/> 105 011

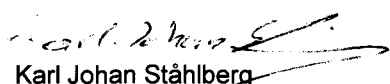
Stockholm 16 maj 2012



Asa Lindblad



David Bäckman



Karl Johan Ståhlberg

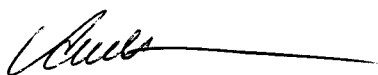


Tony Melki



Benjamin Thoren

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2012



Anette Larsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stengodset Bråvalla

Organisationsnummer 769604-5439

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stengodset Bråvalla för år 2011-01-01--2011-12-31.

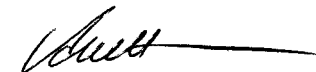
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 maj 2012



Anette Larsson