

Årsredovisning 2012  
för  
**Bostadsrättsföreningen Cepheus**

org nr 716417-9199

Styrelsen för Brf Cepheus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, föreningens 30:e verksamhetsår.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Styrelse och revisorer**

Styrelsen har haft följande sammansättning

Beth von Schreeb	Ordförande
Johan Lindqvist	Ledamot
Reija Toivio	Ledamot
Karl Göran Sörnäs	Suppleant
Ingmar Lönngrén	Suppleant

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Huvudansvarig revisor
Perry Göransson	Ordinarie
Margaretha Glock	Suppleant

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie stämma hölls den 31 maj 2012.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Av föreningens 67 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 lägenheter och 20 lokaler. Ytterligare 5 lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är medlem i Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC, Fastighetsägarna Stockholm AB samt Samverkan för Gamla Stan.

Arvoden har utgått till styrelsen med 1 basbelopp och till internrevisorn med 4 000:-.

### **Förvaltningen**

Savills Förvaltning AB sköter såväl kameral som teknisk förvaltning.

För gårdens skötsel har, förutom medlemmarnas egna insatser, anlåtats PB Mark & Miljö AB.

Åkerlunds Fastighetsservice AB har ansvarat för fastighetsskötseln.

Active Clean AB utför trappstädningen.

För jourtjänsten under kvällar och helger har anlåtats Jourmontör Securitas Sverige AB.

## **Fastigheten**

Under 2012 har vidare underlag inhämtats för att minska kostnaderna för fastigheternas uppvärmning. En konsult (Sven Malm) har engagerats och har i samarbete med den tekniska gruppen inom styrelsen skrivit ett avtal med Fortum gällande anslutning till Fortums fjärrvärmenät. I ett första skede omfattas undercentralen som värmeförsörjer fastigheterna vid Köpmangatan. Detta underlag som ovan omnämnes redovisades vid årsstämman i maj 2012 av konsult Sven Malm.

Under 2012 har avtal tecknats med PB Mark och Miljö AB att sköta föreningens vackra trädgård året runt. Två fasadrenoveringar har genomförts dels vid Köpmangatan 9 inne på gården, dels på Svartmangatan 11-13 och Kindstugatan 18.

Översyn av radon/ventilation har skett och kommer fortlöpande att ske.

Anbud för att skaffa nytt säkrare låssystem till fastigheterna har inhämtats men beslut har inte tagits om entreprenör eller vilket låskodssystem som skall användas.

Utöver ovan nämnda insatser har mindre underhållsarbeten genomförts fortlöpande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 86 800 000 kronor varav 71 000 000 kronor avser bostäder och 15 800 000 kronor avser lokaler.

## **Förslag till resultatdisposition**

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-8 999 022
Årets resultat	-3 473
	<u>-9 002 495</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	260 400
Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-9 262 895
	<u>-9 002 495</u>

Beloppet i dispositionsförslaget samt i resultat- och balansräkning med noter är utjämnade avseende ören, varför i vissa fall summering kan skilja på en krona.

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

**RESULTATRÄKNING (Kronor)****2012****2011**

<b>Rörelsens intäkter</b>	Not 1		
Årsavgifter		2 363 932	2 256 476
Hysesintäkter		151 872	144 648
Lokalhyra		1 222 125	1 183 059
Övriga intäkter		74 849	41 547
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 812 778</b>	<b>3 625 730</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 737 139	-1 676 017
Fastighetsskatt	Not 3	-252 185	-247 838
Löpande underhåll	Not 4	-196 069	-233 274
Planerat underhåll	Not 5	-493 923	-225 153
Övriga kostnader	Not 6	-519 929	-525 810
<b>Summa kostnader</b>		<b>-3 199 245</b>	<b>-2 908 092</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>613 533</b>	<b>717 638</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Byggnader	Not 7	-236 552	-236 552
Maskiner & inventarier	Not 8	-19 960	-26 570
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-256 512</b>	<b>-263 122</b>
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>357 021</b>	<b>454 516</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		1 936	2 554
Räntekostnader		-362 430	-366 661
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-360 494</b>	<b>-364 107</b>
<b>Resultat före dispositioner</b>		<b>-3 473</b>	<b>90 409</b>
Återbetald inkomstskatt på ränteintäkter		0	11 964
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 473</b>	<b>102 373</b>

**BALANSRÄKNING (kronor)****2012****2011****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 7	11 687 170	11 923 722
Maskiner och inventarier	Not 8	39 919	59 879

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 727 089</b>	<b>11 983 601</b>
---	--	-------------------	-------------------

**Finansiella anläggningstillgångar**

Insats SBC	Not 9	3 500	3 500
------------	-------	-------	-------

<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
--	--	--------------	--------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 730 589</b>	<b>11 987 101</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	Not 10	3 327	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	114 931	113 156

<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 258</b>	<b>113 156</b>
--------------------------------------	--	----------------	----------------

**Kassa och bank**

Bank	Not 12	1 314 863	737 094
------	--------	-----------	---------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 433 121</b>	<b>850 250</b>
------------------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 163 710</b>	<b>12 837 351</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**SKULDER OCH EGET KAPITAL****Eget kapital**

Not 13

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		6 179 112	6 179 112
Upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		2 627 731	2 627 731
Fond för yttre underhåll		1 763 723	1 503 323
B.A. Danelii fond		5 450	5 450

<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 576 016</b>	<b>10 315 616</b>
----------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Fritt eget kapital**

Balanserad förlust		-8 999 023	-8 840 996
Årets resultat		-3 473	102 373

<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 002 496</b>	<b>-8 738 623</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa Eget kapital</b>		<b>1 573 520</b>	<b>1 576 993</b>
---------------------------	--	------------------	------------------

**BALANSRAKNING (kronor)****2012****2011****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut Not 14 10 435 096 10 435 096

**Summa långfristiga skulder****10 435 096 10 435 096****Kortfristiga skulder**

Leverantörskulder 440 165 144 134

Övriga skulder Not 15 49 381 115 770

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 16 665 548 565 357

**Summa kortfristiga skulder****1 155 094 825 261****SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL****13 163 710 12 837 350****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Ställda säkerheter pantbrev 10 859 800 10 859 800

**Ansvarsförbindelser****Inga****Inga**

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättring av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader samt om- och tillbyggnader avskrivs med 1%.  
Stamreovering avskrivs med 2,5%.

Maskiner och inventarier avskrivs med en procentsats motsvarande 20% av anskaffningsvärdet.

Avsättning och uttag till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och Bokföringsnämndens allmänna råd. I resultatdispositionen framgår att avsättning görs med f.n. 260.400 kr/år.

Not 1	<b>Årsavgifter, hyror m.m.</b>		
	Årsavgifter bostäder	2 363 932	2 256 476
	Hyor bostäder	151 872	144 648
	Hyor lokaler momspliktiga	968 936	867 364
	Hyor lokaler momsfria	253 189	315 695
	P-platser momsfria	8 400	8 800
	Övriga intäkter	66 449	32 747
		<b>3 812 778</b>	<b>3 625 730</b>
Not 2	<b>Driftkostnader</b>		
	El	243 271	248 944
	Uppvärmning	948 171	981 472
	Vatten	60 740	64 461
	Fastighetsskötsel	76 974	75 607
	Städning	54 279	54 390
	Snöskottning	285 149	182 697
	Sophämtning	68 555	68 446
		<b>1 737 139</b>	<b>1 676 017</b>
Not 3	<b>Fastighetsskatt</b>		
	För lokaler är skattesatsen 1% på taxeringsvärdet. För bostäder är skattesatsen det lägsta av 0,4% på taxeringsvärdet eller 1 365:- per lägenhet. (F.g. år 1 302:-/lgh)		
	$0,4\% * 71\ 000\ 000 = 284\ 000$		
	$1\ 365\text{-} * 69\ \text{lgh} = 94\ 185$		
	<u>Taxeringsvärde 2012</u>		
	Taxeringsvärde lokaler (skattesats 1,0%)	15 800 000	158 000
	Taxeringsvärde bostäder (1 365:- * 69 lgh)	71 000 000	94 185
	Totalt taxeringsvärde 2012	86 800 000	
		<b>252 185</b>	<b>247 838</b>

**BOKSLUTSKOMMENTARER**

**2012**

**2011**

Not 4	<b>Löpande underhåll</b>		
	Bostäder	351	6 503
	Allmänna utrymmen	9 310	15 905
	Mark och plantering	84 250	94 221
	Vatten/avlopp	1 479	7 667
	Värmeanläggning	45 280	39 214
	Ventilation	1 634	98
	El	12 166	0
	El, tele, larm, kabel-tv	7 200	14 801
	Yttertak	14 929	17 195
	Portar, låssystem	540	4 296
	Fönster, glas	6 852	0
	Diverse	12 078	33 374
		<b>196 069</b>	<b>233 274</b>
Not 5	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	51 900	17 261
	Allmänna utrymmen	0	37 288
	Yttertak	0	77 014
	Värmeanläggning	34 939	0
	Fasader	402 692	32 340
	Mark- och plantering	0	61 250
	Portar, låssystem	4 392	0
		<b>493 923</b>	<b>225 153</b>
Not 6	<b>Övriga kostnader</b>		
	Försäkringspremie	37 406	32 479
	Försäkringspremie, självrisk	0	42 800
	Kabel-TV	83 462	81 096
	Förvaltningsarvode	170 842	178 739
	Styrelsearvode inkl.soc.avg.	51 734	85 629
	Revision	46 476	27 010
	Konsultkostnader	78 966	39 002
	Övriga kostnader	51 043	39 055
		<b>519 929</b>	<b>525 810</b>
Not 7	<b>Byggnader</b>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 530 870	12 530 870
	Anskaffningar under året	0	0
	Korrigerat till mark	0	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 530 870</b>	<b>12 530 870</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 936 357	-6 699 805
	Årets avskrivningar	-236 552	-236 552
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 172 909</b>	<b>-6 936 357</b>
	Mark	6 329 209	6 329 209
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>11 687 170</b>	<b>11 923 722</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Byggnader	32 200 000	32 200 000
	Mark	54 600 000	54 600 000
		<b>86 800 000</b>	<b>86 800 000</b>



**BOKSLUTSKOMMENTARER**

2012

2011

Not 8	<b>Maskiner och inventarier</b>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	214 208	214 208
	Anskaffningar under året	0	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>214 208</b>	<b>214 208</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-154 329	-127 759
	Årets avskrivningar	-19 960	-26 570
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-174 289</b>	<b>-154 329</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 919</b>	<b>59 879</b>
Not 9	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
	Insats SBC	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
Not 10	<b>Ovriga kortfristiga fordringar</b>		
	Kundfordringar	3 327	0
		<b>3 327</b>	<b>0</b>
Not 11	<b>Förutbet. kostn. och upplupna intäkter</b>		
	Förvaltningsarvode	55 438	55 663
	Försäkring	37 900	36 938
	Kabel-TV	21 593	20 555
		<b>114 931</b>	<b>113 156</b>
Not 12	<b>Kassa och bank</b>		
	Swedbank	1 314 863	737 094
		<b>1 314 863</b>	<b>737 094</b>

Not 13	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre rep. B.A. Danellii fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Förändring eget kapital</b>					
<b>Belopp vid årets ingång</b>	6 179 112	2 627 731	1 503 323 5 450	-8 840 996	102 373
<b>Disposition enligt stämmobeslut</b>			260 400	102 373 -260 400	-102 373
<b>lanspråktagande av fond</b>					
<b>Årets resultat</b>					-3 473
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 179 112</b>	<b>2 627 731</b>	<b>1 769 173</b>	<b>-8 999 023</b>	<b>-3 473</b>

Not 13 forts.	<b>Avsättning till fond för yttre underhåll</b>		
	0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgar	-260 400	-260 400

Not 14	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		<b>Villkorsändring</b>
		<b>Ränta per 31/12-12</b>	
	Swedbank	4,070%	3 100 000 2014-02-25 3 100 000
	Swedbank	3,058%	7 210 000 2013-01-28 7 210 000
			<b>10 310 000</b>
	Övriga lån		125 096 125 096
			<b>10 435 096</b>

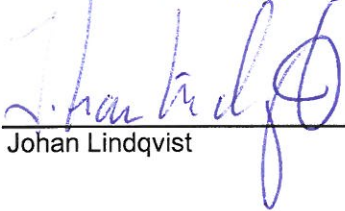
**BOKSLUTSKOMMENTARER**


**2012**

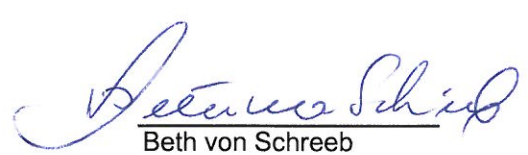
**2011**

Not 15	<b>Övriga skulder</b>		
	Moms	23 960	16 072
	Skatteskulder	25 184	60 032
	Övriga kortfristiga skulder	237	0
	Övriga mottagna depositioner	0	39 666
		<u>49 381</u>	<u>115 770</u>
Not 16	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Förskottshyror	328 591	294 449
	Upplupna räntekostnader	69 688	74 841
	Övriga interimsskulder	267 269	196 067
		<u>665 548</u>	<u>565 357</u>

Stockholm 2013 - 03-20.....


  
Johan Lindqvist


  
Reija Toivio

  
Beth von Schreeb

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits.

Stockholm 2013 - 05 - 08.

  
Niklas Jonsson  
Godkänd revisor

  
Perry Göransson  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cepheus, org. nr 716417-9199

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cepheus 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 god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cepheus 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 8 maj 2013

  
Niklas Jonsson

Godkänd revisor

  
Perry Göransson

