

KRÅKHVILAN



BRF KRÅKHVILAN
Årsredovisning 2012

BRF KRÅKHVILAN BONDEGATAN 55/ERSTAGATAN 26, 116 33 STOCKHOLM

Årsredovisning

för

BRF Kråkhvilan

769605-6089

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för BRF Kråkhvilen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-12. Föreningens stadgar registrerades 2000-04-12 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Veken 3	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.

Byggnadernas totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1933 kvadratmeter, varav 1816 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 140 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	vindslägenhet
9	10	10	5	0	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor. Global Matkultur AB	45 kvm	2015-12-31
Kontor. Söderkåkar AB	42 kvm	2014-09-30
Kontor. Sörhuus Tom	53 kvm	2015-12-31

Föreningen har 0 garageplatser samt 0 parkeringsplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpnade underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018. Styrelsen arbetar med underhållsplanen löpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Valvet AB:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Takunderhåll- Norin & Hedlund AB
- Trädgård- Add Green AB, Valvet
- Lokalvård- Valvet AB
- Hissar- Hiss Craft AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Com Hem AB.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året. Under 2012 har styrelsen beviljat 5 andrahandsupplåtelser. >

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Helene Ljungqvist	Ledamot	Ordförande
Pelle Alexandersson	Ledamot	Sekreterare
Andreas Englund	Ledamot	Ekonomi
Stefan Björnson	Ledamot	(suppleant tom 2011-05-31. Ledamot from 2012-05-31)
Jonatan Söderqvist	Ledamot	(suppleant tom 2011-05-31. Ledamot from 2012-05-31)
Fredrika Palmstierna	Suppleant	
Billy Mc Cormac	Suppleant	(Ledamot tom 2012-05-31. Suppleant from 2012-05-31)
Thomas Bredin	Suppleant	(Ledamot tom 2012-05-31. Suppleant from 2012-05-31)

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, Helene Ljungqvist, Pelle Alexandersson, Jonatan Söderkvist och Andreas Englund två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Anna Eriksson och Britta Eriksson


Revisor

Jörgen Götehed, Borevision i Sverige AB
Boenderevisor: Kristina Alm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året
Fastigheten fyllde 100 år vilket uppmärksammades genom en fest i föreningen.
Renovering av hissen på Erstagatan 26.
Renovering av portarna på Erstagatan 26 och Bondegatan 55. 

Planerat underhåll av fastigheten

Renovering av trapphusen (inkl dörrar)	2013/2014
Renovering av puts/fasad	2013/2014
Renovering av fönster (utvändigt)	2013/2014
Renovering av muren på gården	2013/2014

Föreningens lån

Föreningen har ett lån på 1.250.000 kronor med rörlig ränta samt ett lån på 3.000.000 kronor med bunden ränta (5,66% ränta t.om 2013-06-25)

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. Vi har kontinuerlig kontakt med Valvet AB som utför rondering en gång/vecka. Kostnadseffektiva helehetslösningar skapas genom att vi kontaktar de som ansvarar för teknik-fastighetservice, yttre underhåll, trädgård, portar och hissar samt lokalvårde vid behov.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Renovering av hissen på Erstagatan 26 har slutförts.

Avgifterna för föreningens bostäder sänktes med 10% i januari 2013.

Våra medlemsbrev, med för medlem viktig information, fortsätter att delas ut ett två gånger/år.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter


Avgifterna för föreningens bostäder sänktes med 10 % i januari 2012.

Lån

Föreningen har 2 stycken lån hos Swedbank om sammanlagt 4 250 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 11.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstsatt (26,3%) betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader. Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. 

kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning (tKr)	1459	1582	1595	1535	1525
Res efter fin. poster (tKr)	71	178	-25	-6	-5
Årsavg. per m2 bostadsyta (kr)	647	730	684	684	684
Soliditet (%)	88	88	78	78	76

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 065 614
årets vinst	71 048
	-994 566
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-994 566

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		1 161 608	1 270 432
Hysesintäkter	1	279 837	292 933
Övriga intäkter	2	17 158	18 871
		1 458 603	1 582 236
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-163 163	-130 885
Taxebundna kostnader	4	-382 961	-363 611
Övriga driftskostnader	5	-244 881	-259 637
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-170 138	-169 354
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-64 195	-61 990
Avskrivningar	7, 8, 9	-159 877	-159 877
		-1 185 216	-1 145 354
Rörelseresultat		273 387	436 882
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 939	16 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 278	-275 217
		-202 339	-259 105
Resultat efter finansiella poster		71 048	177 777
Resultat före skatt		71 048	177 777
Skatt på årets resultat		0	22 760
Årets resultat		71 048	200 537

Balansräkning

Not 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	36 163 146	36 282 815
Förbättring byggnad	7	113 209	133 257
Tvättstugan	8	20 160	40 320
Pågående arbete	10	849 078	59 358

Summa materialla anläggningstillgångar 37 145 593 36 515 750

Summa anläggningstillgångar 37 145 593 36 515 750

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		21 029	25 932
Skattefordringar		3 323	5 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 116	63 924
		79 468	95 384

Kassa och bank 1 075 853 1 584 470

Summa omsättningstillgångar 1 155 321 1 679 853

SUMMA TILLGÅNGAR 38 300 914 38 195 603 *x*

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 672 420	28 672 420
Upplåtelseavgift	5 198 333	5 198 333
Balkongfond	78 000	78 000
Fond för yttre underhåll	771 570	653 244
	34 720 323	34 601 997

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 065 614	-1 147 825
Årets resultat	71 048	200 537
	-994 566	-947 288

Summa eget kapital

33 725 757

33 654 709

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut	4 250 000	4 250 000
-----------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	94 202	38 100
Övriga skulder	13 523	13 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 432	239 400
Summa kortfristiga skulder	325 157	290 894

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 300 914

38 195 603

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Styrelsen är beslutande organ vad gäller överföring till och nyttjande av fonden för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,50
Förbättring byggnad	10,00
Tvättstugan	10,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. ✕

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyra lokaler	232 046	226 514
Ersättning fastighetsskatt	19 600	19 600
Hyra bostäder	28 191	46 819
	279 837	292 933

Not 2 Övriga intäkter

	2012	2011
Överlåtelseavgift-och pant.avg	9 488	12 994
Utdelning Brandkontoret	6 600	0
Övriga ersättningar	1 070	5 877
	17 158	18 871

Not 3 Underhållskostnader

	2012	2011
Reparation och underhåll	-149 478	-95 685
Markytor och trädgård	-13 685	-35 200
	-163 163	-130 885

Not 4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	-30 568	-29 975
Värme	-289 445	-271 362
Vatten och avlopp	-37 308	-39 587
Sophämtning/renhållning	-25 640	-22 687
	-382 961	-363 611

Not 5 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 348	-1 353
Hisservice	-257	-2 223
Fastighetsförsäkring	-33 681	-31 274
Kabel-tv	-44 324	-43 508
F-skötsel	-75 556	-87 627
Övriga fastighetskostnader	-11 499	-8 174
Entrémattor	-6 224	-9 227
Funktionskontroll fjv	-6 904	-6 776
Snöröjning	-28 403	-31 723
Självrisk	0	-21 200
Skadedjurinspektion	-17 049	-16 552
Städning	-19 636	0
	-244 881	-259 637

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Fastighetsförvaltning	-61 866	-45 196
Bankkostnader	-3 470	-3 316
Föreningsavgift	-4 918	-4 971
Främmande tjänster	0	-7 783
Möteskostnader	-16 394	-26 098
Övriga externa tjänster	0	0
Telefon	-600	-700
Res styrelsearvoden	-66 000	-64 200
Förändr res arvode styrelsen	0	-590
Res revisionsarvoden	-16 500	-16 500
Förändr res rev.kostnad	-390	0
	-170 138	-169 354

Not 7 Förbättring byggnad

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	200 477	200 477
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	200 477	200 477
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-67 220	-47 172
Årets avskrivningar enligt plan	-20 048	-20 048
Utgående avskrivningar enligt plan	-87 268	-67 220
Planenligt restvärde vid årets slut	113 209	133 257

Not 8 Tvättstugan

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	201 600	201 600
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	201 600	201 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-161 280	-141 120
Årets avskrivningar enligt plan	-20 160	-20 160
Utgående avskrivningar enligt plan	-181 440	-161 280
Planenligt restvärde vid årets slut	20 160	40 320

Not 9 Byggnader och mark

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden byggnad	23 933 669	23 933 669
Ingående anskaffningsvärden mark	13 745 281	13 745 281
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 678 950	37 678 950
Ingående avskrivningar byggnad	-1 396 135	-1 276 466
Årets avskrivningar	-119 669	-119 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 515 804	-1 396 135
Utgående redovisat värde	36 163 146	36 282 815
Taxeringsvärden byggnader	18 882 000	18 882 000
Taxeringsvärden mark	20 560 000	20 560 000
Taxeringsvärde Bostäder	37 800 000	37 800 000
Taxeringsvärde Lokaler	1 642 000	1 642 000
	39 442 000	39 442 000

Not 10 Pågående hissarbete

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	59 358	47 234
Nyanskaffningar	789 720	12 124
Utgående anskaffningsvärden	849 078	59 358

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av föreg	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	års resultat	under året	årets utgång
Inbetalda insatser	28 672 420	0	0	28 672 420
Upplåtelseavgift	5 198 333		0	5 198 333
Balkongfond	78 000		0	78 000
Fond för yttre underhåll	653 244		118 326	771 570
Balanserat resultat	-1 147 825	200 537	-118 326	-1 065 614
Årets resultat	200 537	-200 537	71 048	71 048
Summa	33 654 709	0	71 048	33 725 757

Not 12 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Swedbank Hyp. AB, rörligt 3 mån, 2,974 %	1 250 000	1 250 000
Swedbank Hyp. AB, villkorsändr.dag 2013-06-25, 5,660%	3 000 000	3 000 000
	4 250 000	4 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld	0	0

Lånen beräknas uppgå till 4 250 000 kr inom fem år.

Stockholm den 14/5 - 2013


Pelle Alexandersson


Stefan Björnson



Andreas Englund


Helene Ljungqvist


Jonatan Söderqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats OS-B


Jörgen Götøhed
Revisor

Kristina Alm
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kråkhvilan, org.nr. 769605-6089

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kråkhvilan 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. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 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 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 Kråkhvilan 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 maj 2013



Jörgen Götehed

BoRevision AB



Kristina Alm