

Årsredovisning

för

Brf Rådjuret 21

769602-3428

Räkenskapsåret

2012

Hand

Styrelsen för Brf Rådjuret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Rådjuret 21

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 15/7 1997. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 17/1 2003 och de nuvarande stadgarna registrerades 16/10 2009 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Patric Lindgren	Ordförande
Mats Emanuelsson.	Kassör
Hans Bjurling	Ledamot
Johan Rhenberg	Ledamot
Alexander Cugler	Ledamot
Birgitta Lindberg.	Suppleant
Lovisa Söderlund	Suppleant

Revisor har varit Henrik Lind KPMG, revisorssuppleant har varit Bo Svensson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10/5 2012

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådtrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Görans Fastighetsservice.

hac

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 54 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med 54 st bostäder, 4 st lokaler och 3 förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Handelsverksamhet	37 m2	20100616 - tv
Förskola	707 m2	20100101-20151231
Hårstudio	96 m2	20020501- tv
Sångstudio	25 m2	19950701- tv
Lager	10 m2	20100616 tv
Lager	13 m2	20100616 - tv
Förråd	2 m2	20020501 - tv

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Hyreshöjning för förskolan med 375 000 fr o m 2012-01-01

Avslutat iordningställande av gemensamhetslokal

Renovering av hissar

Åtgärdande av fasadskador samt fuktskador

Omförhandling av lån om 9 000 000

Amortering av lån med 1 000 000

Upphandling av ny städfirma

Installation av brandvarnare i trappuppgångarna

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Upprustning av A/B gården

Planerat iordningsställande källarlokal till gemensam SPA/bastu

Översyn av renoveringsbehov trappuppgångar och portal

Hyreshöjning för förskolan med 375 000 fr o m 2013-01-01

Omförhandling av lån om 5 645 000 (ny ränta 2,57%)

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 85 600 000 kr varav 51 600 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 68 000 000 kr samt lokaler 17 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Hed

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	459	455	445	421	422
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 621	7 826	7 854	9 655	9 595
Elkostnad/kvm totalyta	37	40	44	36	39
Värmekostnad/kvm totalyta	141	134	143	120	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	16	17	17

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-65 910
Omföring yttre fond enligt stadgar	-256 800
årets vinst	340 532
	17 822

disponeras så att
i ny räkning överföres 17 822

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

H21

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 384 164	3 960 617
Övriga rörelseintäkter		19 760	25 375
		4 403 924	3 985 992
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-771 901	-414 797
Driftkostnader		-616 503	-587 626
Taxebundna kostnader		-872 301	-857 268
Administrationskostnader		-179 637	-137 762
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-249 710	-279 006
Avskrivningar och nedskrivningar		-662 331	-470 304
		-3 352 383	-2 746 763
Rörelseresultat		1 051 541	1 239 229
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 685	11 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 392	-754 377
		-743 707	-742 607
Resultat efter finansiella poster		307 834	496 622
Justering statlig skatt		32 698	44 780
Årets resultat		340 532	541 402

htd

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	88 568 125	88 686 020
Inventarier och installationer	4, 5	74 575	117 428
		88 642 700	88 803 448
Summa anläggningstillgångar		88 642 700	88 803 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	102
Förutbetalda kostnader	6	61 431	119 749
		61 431	119 851
Kassa och bank		867 463	1 578 573
Summa omsättningstillgångar		928 894	1 698 424
Summa tillgångar		89 571 594	90 501 872

htc

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		54 300 282	54 300 282
Upplåtelseavgifter		7 594 326	7 594 326
Fond för yttre underhåll		2 099 217	1 842 417
		63 993 825	63 737 025
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-322 710	-607 312
Årets resultat		340 532	541 402
		17 822	-65 910
Summa eget kapital		64 011 647	63 671 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	24 645 000	25 645 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 260	0
Leverantörsskulder		284 373	466 994
Skatteskulder		448 806	511 006
Upplupna kostnader	9	28 856	53 416
Förutbetalda avgifter och hyror		151 652	154 341
Summa kortfristiga skulder		914 947	1 185 757
Summa eget kapital och skulder		89 571 594	90 501 872
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		44 082 000	44 082 000
		44 082 000	44 082 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

H21

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar*	10,00 %	5,00 %
Värmeanläggning	5,00 %	5,00 %
Bredbandsinstallation	10,00 %	10,00 %
Inventarier	10,00 %	10,00 %

*Fastighetsförbättringarna skrivs av med 5,00-20,00% enl. anl.reg

Föreningen har i år valt att helt skriva av Inventarier och en del av Fastighetsförbättringarna under 2012.

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 485 348	1 483 728
Hysesintäkter lokaler	2 639 307	2 210 456
Deb. fastighetsskatt	170 529	172 840
Hysesintäkt bredband	88 981	93 592
	4 384 165	3 960 616

H20

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	2 271	7 166
Soprum	0	22 394
Dörrar och lås	40 112	33 994
VA	68 528	35 723
Värme	1 500	9 864
EI	94 312	6 285
Hissar	239 096	23 034
Gård	42 995	600
Trapphus	8 400	67 813
Källarutrymme	12 881	106 896
Ventilation	19 994	59 958
Kabel-tv/bredband/porttele	0	3 545
Portar	28 088	6 018
Tak	33 182	0
Fasader	142 032	0
Fönster	16 030	0
Balkonger	0	-6 250
Försäkringsskada	21 400	0
Vattenskada	0	31 842
Övriga rep./underhåll	0	3 165
Hyreslokal	1 080	2 750
	771 901	414 797
Driftskostnader		
Trädgårdsskötsel	16 981	8 444
Städning grundavtal	91 500	91 500
Städning extradebiteringar	0	9 760
Fastighetsskötsel grundavtal	64 500	64 500
Serviceavtal	21 288	17 521
Hiss serviceavtal	21 933	13 587
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	19 650
Grovsopor	30 694	22 277
Fastighetsförsäkring	76 040	66 551
Kabel-tv	32 202	28 841
Förbrukningsinventarier	30 334	575
Förbrukningsmaterial	28 963	7 693
Trivselkostnader	3 981	7 445
Snöröjning/sandning	17 875	127 892
Bevakning	4 875	150
Gemensamhetsanläggning	73 240	0
Bredband	102 097	101 240
	616 503	587 626

Handwritten signature

Taxebundna kostnader

Elavgifter	151 610	163 352
Uppvärmning	581 215	553 221
Vatten	76 690	79 865
Sophämtning	62 786	60 830
	872 301	857 268

Administrationskostnader

Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	300
Administration, kontorsmateriel	7 098	6 370
Styrelseomkostnader	16 502	8 626
Revisionsarvode extern revisor	20 500	30 000
Möteskostnader	0	1 000
Arvode ekonomisk förvaltning	64 016	62 412
Konsultarvoden	61 775	21 200
Bankkostnader	2 996	2 883
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 971
Juridisk konsultation	6 750	0
	179 637	137 762

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	176 000	176 000
Kommunal fastighetsavgift	73 710	103 006
	249 710	279 006

Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivning byggnad	132 172	135 360
Avskrivning fastighetsförbättringar	373 907	295 619
Avskrivning värmeanläggning	20 685	20 685
Avskrivning inventarier	3 725	3 725
Avskrivning installationer	14 915	14 915
Nedskrivning fastighetsförbättringar	92 715	0
Nedskrivning inventarier	24 212	0
	662 331	470 304

Handwritten signature

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 723 207	58 135 724
Inköp	501 584	862 483
Omklassificeringar	0	-275 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 224 791	58 723 207
Ingående avskrivningar	-2 605 963	-2 154 298
Årets avskrivningar	-526 763	-451 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 132 726	-2 605 963
Nedskrivning fastighetsförbättring	-92 715	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-92 715	0
Utgående redovisat värde	55 999 350	56 117 244
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	51 600 000	51 600 000
	85 600 000	85 600 000
Bokfört värde byggnader	55 999 350	56 117 244
Bokfört värde mark	32 568 775	32 568 775
	88 568 125	88 686 019

Not 4 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 250	37 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 250	37 250
Ingående avskrivningar	-9 313	-5 588
Årets avskrivningar	-3 725	-3 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 038	-9 313
Nedskrivning Inventarier	-24 212	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 212	0
Utgående redovisat värde	0	27 937

Handwritten signature

Not 5 Bredband

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 150	149 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 150	149 150
Ingående avskrivningar	-59 660	-44 745
Årets avskrivningar	-14 915	-14 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 575	-59 660
Utgående redovisat värde	74 575	89 490

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	0	76 039
Förutbetald kabel-TV	7 343	7 210
Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 064	0
Förutbetald snöröjning	3 125	0
Förutbetald fastighetsägarna	7 864	0
Förutbetald bredband	24 804	24 804
Förutbetald serviceavtal	0	7 446
Förutbetald hemsida	356	0
Förutbetald säkerhetsintegrering	1 875	0
Utdelning Brandkontoret	0	4 250
	61 431	119 749

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 300 282	7 594 326	1 842 417	-607 312	541 402
Reservering yttre fond			256 800	-256 800	
Disposition av föregående års resultat:				541 402	-541 402
Årets resultat					340 532
Belopp vid årets utgång	54 300 282	7 594 326	2 099 217	-322 710	340 532

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	3,04	2014-09-30	9 000 000	10 000 000
SEB	3,60	2013-01-28	5 645 000	5 645 000
SEB	3,11	2015-01-28	10 000 000	10 000 000
			24 645 000	25 645 000

Hed

Not 9 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorsarvode	26 000	28 000
Upplupna räntekostnader	2 857	25 417
	28 857	53 417

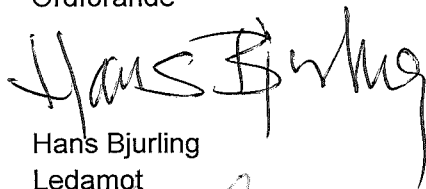
Stockholm den 28 / 5 2013



Patric Lindgren
Ordförande



Mats Emanuelsson
Kassör



Hans Bjurling
Ledamot



Johan Rhenberg
Ledamot



Alexander Cugler
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2013



Henrik Lind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rådjuret 21, org. nr 769601-3428

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådjuret 21 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 Brf Rådjuret 21s 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 för föreningen.

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 Brf Rådjuret 21 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

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 Bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 maj 2013



Henrik Lind
Auktoriserad revisor