

Årsredovisning

för

Brf Näktergalen 27

769600-7009

Räkenskapsåret

2011

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet: Näktergalen 27

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 1995-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-05 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kenneth Galde	Ordförande
Eva Olofsson	Kassör
Marianne Nobel	Sekreterare
Björn Rosander	Ledamot
Gillis Simonsson	Ledamot
Henrik Löfgren	Suppleant
Adam Persk	iSuppleant

Revisor har varit Henry Koskela och revisorssuppleant har varit Ola Trane.

Föreningens valberedning utgörs av Ulf Bäckström (sammankallande) och Rolf Nobel.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till revisorer har utbetalts med 10 750 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 21 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtits under året. Lägenhet 1102 har överlåtits från Kristina Andreasson till Rasmus Hult.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Lagerlokal	100 m ²	2015-06-30

al

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- " Förbättringar av fasaden och taket har påbörjats under året. Takrännorna har rengjorts.
- " Trädgården fick andra pris i tävlingen "Stockholms vackraste innergård". Tävlingen anordnas av Stockholms Fastighetsägareförening och priset var ett presentkort på Ulriksdals Slottsträdgård.
- " Föreningen har en egen hemsida med information om fastigheten, stadgar, årsredovisningar och styrelse (www.naktergalen27.se)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- " Förhandlingar angående fasadrenovering fortsätter.
- " Styrelserna för grannfastigheterna BRF Näktergalen 26, 27 och 28 har bildat en bredbandsgrupp för att undersöka utbyggnaden av ett fastighetsnät under våren 2013. En enkät delades ut till alla lägenheter i januari 2012 för att undersöka vilka tjänster som finns i föreningen i nuläget och vad de kostar.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 53 284 000 kr varav 38 204 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 52 600 000 kr samt lokaler 684 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	318	318	390	458	453
Lån/kvm bostadsrättsyta	1568	1619	1658	2661	2910
Elkostnad/kvm totalyta	17	16	18	17	16
Värmekostnad/kvm totalyta	120	128	124	105	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	9	11	10	12

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 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-4 547 744
årets förlust	-15 389
reservering yttre fond	<u>- 159 852</u>
summa	-4 722 985

behandlas så att

i ny räkning överföres	-4 722 985
------------------------	------------

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

d

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	696 126	706 660
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-56 624	-58 594
Reparationer och underhåll	3	-56 092	-39 764
Taxebundna kostnader	4	-285 593	-291 691
Övriga driftskostnader	5	-48 553	-48 676
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-105 493	-101 133
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-550	0
Fastighetsskatt	7	-34 224	-33 657
Rörelseresultat före avskrivningar		108 997	133 145
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8	-36 425	-36 425
Rörelseresultat		72 572	96 720
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 417	-53 402
Kapitalkostnader		-1 544	-2 127
		-87 961	-55 529
Resultat efter finansiella poster		-15 389	41 191
Årets resultat		-15 389	41 191

d

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	9 492 948	9 529 373
Mark		6 790 864	6 790 864
		16 283 812	16 320 237
Summa anläggningstillgångar		16 283 812	16 320 237
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		54	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 657	73 585
		69 711	73 585
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		106 607	130 494
Summa omsättningstillgångar		176 318	204 080
Summa tillgångar		16 460 130	16 524 317

d

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 408 650	12 408 650
Upplåtelseavgifter		4 735 175	4 735 175
Särskilt tillskott		500 200	500 200
Fond yttre underhåll		727 236	567 384
		18 371 261	18 211 409
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 707 596	-4 588 935
Årets resultat		-15 389	41 191
		-4 722 985	-4 547 744
Summa eget kapital		13 648 276	13 663 665
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 544 080	2 626 843
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		67 881	33 657
Leverantörsskulder		37 148	63 338
Övriga skulder		7 466	7 466
Nästa års amortering		47 836	48 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	107 443	80 363
		267 774	233 808
		2 811 854	2 860 651
Summa eget kapital, och skulder		16 460 130	16 524 317
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda panter, fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom att någon avskrivning inte sker på ursprungligt byggnadsvärde.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2011	2010
Fastighetsförbättringar	5 %	5 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	525 144	525 144
Hyror lokaler	90 748	89 652
Överlåtelse-/pansättningsavgift	2 600	6 428
Återbetalning all framtid	76 784	84 938
Förseningsavgift	850	500
	696 126	706 662

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	0	4 500
Serviceavtal hiss	2 475	3 585
Serviceavtal	6 779	6 656
Städning entreprenad	37 308	37 308
Gård	7 334	4 809
Förbrukningsmaterial	2 728	1 736
	56 624	58 594

d

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Fasad	34 115	0
Trapphus	0	1 740
Gården	0	2 571
VVS	1 394	0
Tvättstuga	0	26 618
Elinstallationer	0	2 669
Hiss	11 149	3 554
Tak	3 300	0
Portar	134	0
Konsult	4 000	0
Soprum/sophus	2 000	0
Lås	0	2 613
	56 092	39 765

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	22 177	14 964
Värmekostnader	210 321	224 889
El-och gaskostnader	30 083	28 422
Sophämtning	23 012	23 416
	285 593	291 691

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	17 179	20 049
Kabel-TV	31 374	28 627
	48 553	48 676

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	22 658	27 986
Revisionsarvode	10 750	10 000
Förvaltningsarvode	38 060	38 060
Konsultarvode	1 900	4 738
Administration	5 558	4 622
Trivselkostnader	15 894	4 751
Avgift organisation	4 971	4 971
Kortidsinventarier	5 310	0
Övriga driftkostnader	392	6 006
	105 493	101 134

7 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	34 224	33 657

h

8 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 926 471	9 926 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 926 471	9 926 471
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-397 098	-360 673
Årets avskrivningar	-36 425	-36 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 523	-397 098
Utgående redovisat värde	9 492 948	9 529 373
Taxeringsvärden byggnader	15 080 000	15 080 000
Taxeringsvärden mark	38 204 000	38 204 000
	53 284 000	53 284 000

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga interimfordringar	50 000	50 000
Förutbetald försäkring	8 429	8 750
Förutbetald kabel-TV	6 090	7 466
Förutbetalt vatten	0	2 303
Förutbetalt Serviceavtal	5 138	5 066
	69 657	73 585

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre & Srsk. tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 408 650	4 735 175	1 067 584	-4 588 935	41 191
Reservering yttre fond			159 852	-159 852	
Disposition av föregående års resultat:				41 191	-41 191
Årets resultat					-15 389
Belopp vid årets utgång	12 408 650	4 735 175	1 227 436	-4 707 596	-15 389

11 Skulder till kreditinstitut


Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
lånegivare				
Stadshypotek	3,47%	Rörligt	331 250	356 250
Stadshypotek	3,25%	Rörligt	2 260 666	2 283 502
Stockholms Stads Brandkontor			0	36 075
Avgår kortfristig del			-47 836	-48 984

2 544 080 2 626 843

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	1 577	6 054
Förutbet avg o hyror	63 133	63 059
Övriga interimsskuld	42 733	11 250
	107 443	80 363


Stockholm den 11/9 2012



Kenneth Gralde




Björn Rosander



Gillis Simonsson



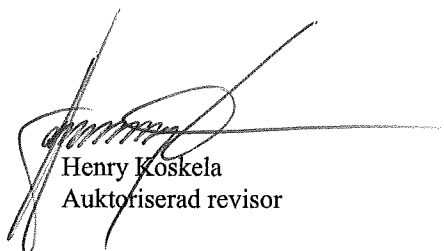
Eva Olofsson



Marianne Nobel

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2012.



Henry Koskela
Auktifierad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Näktergalen 27, org.nr 769600-7009

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Näktergalen 27 för år 2011.

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.

Revisorernas 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 2011 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 reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition beträffande föreningens 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 disposition beträffande föreningens 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 dispositionen beträffande föreningens 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 23 april 2012



Henry Koskela

Auktoriserad revisor