

Årsredovisning
för
Brf Näktergalen 27

769600-7009

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Näktergalen 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 Gralde	Ordförande
Eva Olofsson	Kassör
Marianne Nobel	Sekreterare
Gillis Simonsson	Ledamot
Björn Rosander	Ledamot
Henrik Löfgren	Suppleant
Adam Perski	Suppleant

Revisor har varit Henrik Koskela och revisorssuppleant har varit Ola Trane. Föreningens valberedning utgörs av Ulf Bäckström (sammankallande) och Rolf Nobel.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Eva Olofsson, Gillis Simonsson och Adam Perski.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2012.

Extra stämma hölls den 26 september 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till revisorer har utbetalts med 11 250 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och föreningens medlemmar.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 21 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året.

Nya medlemmar:

Lägenhet 1102 Rasmus Hult

Lägenhet 1002 Linda Jacobsson

Lägenhet 1303 Karin Mohall Nilsson (andel i lägenhet)

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Lagerlokal	100 m2	2015-06-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fasadförbättringar

Rengöring och målning av taket.

Inköp av ny torktumlare.

Inköp av ny bäddsoffa och uppsnygning av övernattningsrum i källaren

Fastighetsnät för bredband utreddes och upphandlades under 2012. En enkät delades ut till alla

medlemmar i februari 2012 och styrelsen anordnade två informationsmöten.

Avtalet med Com Hem har sagts upp och därefter förlängts med 5 år.

Stora mängder snö under hösten och vintern gjorde att föreningen tecknade ett avtal med VM Tak för snöskottning och borttagning av istappar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Utbyggnad av fastighetsnät i samarbete med två grannföreningar. Installationen utförs av Ownit under våren 2013 och arbetet finansieras genom ett nytt banklån.

Byte av tegeltak.

Uppsnygning av trapphuset.

Avtalet om snöskottning kommer att sägas upp pga hög kostnad för bevakning och jour.

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.

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.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	318	318	318	390	458
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 539	1 568	1 619	1 658	2 661
Elkostnad/kvm totalyta	17	17	16	18	17
Värmekostnad/kvm totalyta	139	120	128	124	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	13	9	11	10

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 722 985
reservering fond yttre underhåll	-159 852
årets förlust	-98 479
	-4 981 316

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 981 316

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	620 800	615 892
Övriga rörelseintäkter		33 486	80 234
		654 286	696 126
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-57 289	-52 092
Driftskostnader		-136 911	-130 381
Taxebundna kostnader		-312 532	-285 593
Administrationskostnader		-81 541	-85 833
Fastighetskatt/Kommunal avgift		-35 463	-34 224
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		0	-550
Avskrivningar		-50 193	-36 425
		-673 929	-625 098
Rörelseresultat		-19 643	71 028
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 123	-86 417
Resultat efter finansiella poster		-107 766	-15 389
Justering statlig skatt		9 287	0
Årets resultat		-98 479	-15 389

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	16 412 623	16 283 812
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	54
Förutbetalda kostnader	4	28 435	69 657
		28 435	69 711
<i>Kassa och bank</i>		108 576	106 607
Summa omsättningstillgångar		137 011	176 318
Summa tillgångar		16 549 634	16 460 130

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 408 650	12 408 650
Kapitaltillskott		500 200	500 200
Upplåtelseavgifter		4 735 175	4 735 175
Fond för yttre underhåll		887 088	727 236
		18 531 113	18 371 261
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 882 837	-4 707 596
Årets resultat		-98 479	-15 389
		-4 981 316	-4 722 985
Summa eget kapital		13 549 797	13 648 276
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 696 244	2 544 080
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		47 836	47 836
Leverantörsskulder		79 666	37 148
Skatteskulder		59 779	67 881
Övriga skulder		7 466	7 466
Upplupna kostnader	7	55 394	44 310
Förutbetalda avgifter och hyror		53 452	63 133
Summa kortfristiga skulder		303 593	267 774
Summa eget kapital och skulder		16 549 634	16 460 130
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
Ställda panter, fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Tak	5,00 %	0,00 %
Fasad	5,00 %	0,00 %
Tvättstuga	20,00 %	0,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	525 201	525 144
Hysesintäkter lokaler	88 872	84 020
Deb. fastighetsskatt	6 726	6 728
	620 799	615 892

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	3 159	0
Vind	192	0
Soprum	8 923	2 000
Dörrar och lås	6 500	0
Övernattn./gästlägenhet	15 706	0
VA	0	1 394
Värme	10 154	0
Hissar	5 209	11 149
Portar	2 131	134
Tak	0	3 300
Fasader	0	34 115
Gård	5 315	0
	57 289	52 092

Driftskostnader		
Trädgårdsskötsel	4 281	7 334
Snöröjning/sandning	27 764	0
Städning grundavtal	34 199	37 308
Städning extradebiteringar	4 125	0
Sotning	5 970	0
Serviceavtal	6 883	6 779
Hiss serviceavtal	4 240	2 475
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	4 000
Fastighetsförsäkring	16 927	17 179
Kabel-tv	24 360	31 374
Förbrukningsinventarier	672	5 310
Förbrukningsmaterial	1 358	2 728
Trivselkostnader	6 133	15 894
	136 912	130 381
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	29 262	30 083
Uppvärmning	243 598	210 321
Vatten	21 660	22 177
Sophämtning	18 012	23 012
	312 532	285 593
Administrationskostnader		
Hemsida	299	0
Administration, kontorsmateriel	2 087	5 558
Styrelseomkostnader	29 540	22 658
Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 750
Möteskostnader	1 816	0
Arvode ekonomisk förvaltning	27 790	38 060
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 875	0
Konsultarvoden	0	1 900
Bankkostnader	1 913	1 544
Medlems- och föreningsavgifter	4 971	4 971
Övriga externa kostnader	0	392
	81 541	85 833
Fastighetsskatt/kommunal avgift		
Fastighetsskatt	6 840	0
Kommunal fastighetsavgift	28 623	34 224
	35 463	34 224
Arvoden, löner och sociala avgifter		
Kostnadsersättning	0	550
	0	550
Avskrivningar		
Avskrivning fastighetsförbättringar	36 425	36 425
Avskrivning fasad	3 728	0
Avskrivning tak	3 615	0
Avskr tvättstuga	6 425	0
	50 193	36 425

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 926 471	9 926 471
Inköp	179 004	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 105 475	9 926 471
Ingående avskrivningar	-433 523	-397 098
Årets avskrivningar	-50 193	-36 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-483 716	-433 523
Utgående redovisat värde	9 621 759	9 492 948
Taxeringsvärden byggnader	15 080 000	15 080 000
Taxeringsvärden mark	38 204 000	38 204 000
	53 284 000	53 284 000
Bokfört värde byggnader	9 621 759	9 492 948
Bokfört värde mark	6 790 864	6 790 864
	16 412 623	16 283 812

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	8 360	8 429
Förutbetald kabel-TV	6 090	6 090
Förutbetalt serviceavtal	5 235	5 138
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 750	0
Övriga interimfordringar	0	50 000
	28 435	69 657

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre & kap.tillsk	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 408 650	4 735 175	1 227 436	-4 707 596	-15 389
Reservering yttre fond			159 852	-159 852	
Disposition av föregående års resultat:				-15 389	15 389
Årets resultat					98 479
Belopp vid årets utgång	12 408 650	4 735 175	1 387 288	-4 882 837	98 479

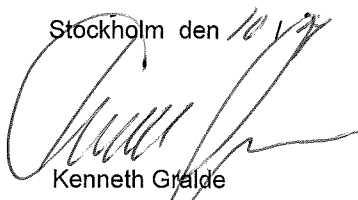
Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	3,64 %	rörligt	306 250	331 250
Stadshypotek	3,25 %	rörligt	2 237 830	2 260 666
Handelsbanken	3,30 %	rörligt	200 000	0
Avgår kortfristig del			-47 836	-47 836
			2 696 244	2 544 080


Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen kostnad för vatten	1 103	0
Upplupna räntekostnader	7 539	1 577
Upplupen kostnad el	5 445	0
Upplupen kostnad värme	41 308	0
Övriga interimsskulder	0	42 733
	55 395	44 310


Stockholm den 10/12 2013




Kenneth Grälde
Ordförande



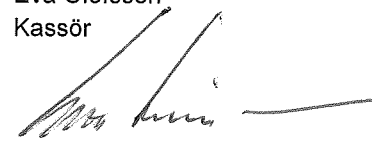
Marianne Nobel
Sekreterare



Björn Rosander
Ledamot



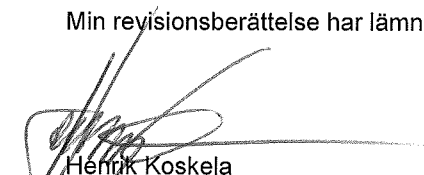
Eva Olofsson
Kassör



Gillis Simonsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/12 2013



Henrik Koskela
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näktergalen 27 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.

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 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 disposition beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

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 revisions sed 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 18 april 2013



Henry Koskela

Auktoriserad revisor