

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Spårö 1

Org.nr 769624-0246



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2012-12-14 fastigheten Spårö 1 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Forshagagatan 7-19. Fastigheten byggdes 1958 och har värdeår 1958.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Spårö 1. Tomträttsavgiften är per 2012-12-31 155 849 kr.

Avtalet gäller till och med 2018-04-01.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 562 kvm, varav 3 507 kvm utgör lägenhetsyta och 55 kvm lokalyta. I föreningen finns 83 parkeringsplatser varav 29 garage och 34 öppna platser.

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
39 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättsstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med MFS om teknisk förvaltning inklusive fastighetskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens

ekonomiska plan registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-12-02.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar. Under året 29 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt skett vid tillträdet 2012-12-14.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 112 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2013-01-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Wallin	ledamot/Ordf
Annika Johansson	ledamot/Sekr.
Helena Lindqvist	ledamot
Solveig Aguilar	ledamot
Urban Fredriksson	ledamot
Hans Nilsson	ledamot
Helen Tapper	ledamot
Lars Blomgren	suppleant

Revisor

Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 1 protokollfört möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är -19 Kkr. Föreningen har inte haft någon verksamhet innan tillträdet den 2012-12-14.

U

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	564
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 530
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 617
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,12
Fastighetens belåningsgrad, % *	57

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Årets resultat	-19 036
	<u>-19 036</u>
Styrelsen föreslår att I ny räkning överföres	-19 036
	<u>-19 036</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

U

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

UU

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

U

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01
	Not	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Årsavgifter och hyresintäkter	1	131 444
		<u>131 444</u>
Rörelsens kostnader		
Driftkostnader	2	-89 531
Fastighetsförsäkring		-2 297
Fastighetsskatt		-3 236
Fastighetsadministration	3	-9 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 915</u>
		-106 846
Rörelseresultat		24 598
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter		4 648
Räntekostnader		<u>-48 282</u>
		-43 634
Resultat efter finansiella poster		<u>-19 036</u>
Årets resultat		-19 036

U

BALANSRÄKNING

2012-12-31

	Not	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	4	<u>54 404 922</u> 54 404 922
Summa anläggningstillgångar		54 404 922
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>85 316</u> 85 316
Kassa och bank		4 422 381
Summa omsättningstillgångar		4 507 697
SUMMA TILLGÅNGAR		58 912 619

U

BALANSRÄKNING**2012-12-31**

	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		<u>27 265 327</u>
		27 265 327
Fritt eget kapital		
Årets resultat		<u>-19 036</u>
		-19 036
Summa eget kapital		<u>27 246 291</u>
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut		<u>31 400 000</u>
Summa långfristiga skulder		31 400 000
Kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>266 328</u>
Summa kortfristiga skulder		266 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 912 619

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	<u>31 400 000</u>
	31 400 000

Ansvarsförbindelser*M*

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

2012-01-01

2012-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	24 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 915
Erhållen ränta mm	4 648
Erlagd ränta	<u>-48 282</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-17 121

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-85 316
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>266 328</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten

163 891

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	<u>-54 406 837</u>
-------------------------------	--------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-54 406 837

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	27 265 327
Upptagna långfristiga lån	<u>31 400 000</u>

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

58 665 327

Förändring av likvida medel

4 422 381

Likvida medel vid årets början

0

Likvida medel vid årets slut

4 422 381

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges det i särskild ordning nedan.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad Progressiv avskrivningsplan

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt har erlagts till säljaren i sin helhet för perioden 121214-121231 i samband med tillträdet av fastigheten.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyrestinäkter

2012

Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren

Årsavgifter bostäder

53 805

Hyresintäkter bostäder

77 639

M

131 444

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2012
	Fastighetskötsel	1 563
	Städ	8 449
	Snöröjning och sandning	20 125
	Fastighetsel	1 369
	Fjärrvärme	46 881
	Tomträttsavgäld	7 720
	Övriga driftkostnader	3 424
		<hr/>
		89 531
Not 3	Fastighetsadministration	2012
	Arvode ekonomisk förvaltning, grundavtal	3 617
	Arvode ekonomisk förvaltning, extra	6 250
		<hr/>
		9 867
Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0
	Inköp	54 406 837
		<hr/>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 406 837
	Ingående avskrivningar	0
	Årets avskrivningar	-1 915
		<hr/>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 915
	Utgående redovisat värde	54 404 922
		<hr/>
	Redovisat värde byggnader	54 404 922
		<hr/>
		54 404 922
	Taxeringsvärde	
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	35 163 000
	varav byggnader:	22 911 000

U

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2012-12-31

Förutbetald försäkringspremie	46 715
Förutbetald tomträttsavgäld	38 601
	<u>85 316</u>

Not 6 Eget kapital

	Upplåtelse		Yttre balanserat		Årets
	Insatskapital	avgifter	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	26 946 909	318 418	0	0	0
Årets förlust					-19 036
Belopp vid årets utgång	26 946 909	318 418	0	0	-19 036

Not 7 Långfristiga skulder 2012-12-31

SBAB	31 400 000
	<u>31 400 000</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SBAB	2013-12-18	3,01	0	7 850 000
SBAB	2016-01-13	2,89	0	7 850 000
SBAB	2020-01-13	3,41	0	7 850 000
SBAB	2022-12-07	3,71	0	7 850 000
			0	31 400 000

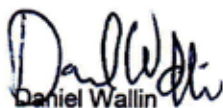
U

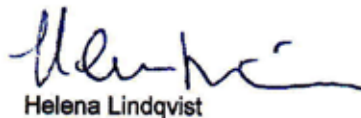
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2012-12-31

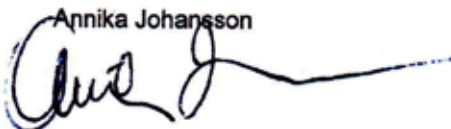
Upplupna räntekostnader	48 282
Förskottsbetalda avgifter och hyror	126 368
Upplupna kostnader fastighetsel	1 369
Upplupna fjärrvärmekostnader	46 881
Övriga upplupna kostnader	43 428
	<hr/>
	266 328

Stockholm 2013- 05 - 28

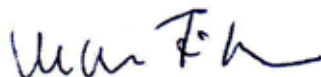

Daniel Wallin


Helena Lindqvist

Annika Johansson



Urban Fredriksson



 
Solveig Aguilar Hans Nilsson

Helen Tapper



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2013.

Adeco Revisorer AB


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spårö 1
Org.nr. 769624-0246

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spårö 1 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 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.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spårö 1 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

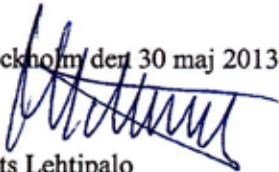
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. 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 bostadsrättslagen, 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 30 maj 2013



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far