

Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29
Org. Nr 769609-7489

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29

Org. Nr 769609-7489

Räkenskapsåret
2012-01-01 – 2012-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29
Org. Nr 769609-7489

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29, Bildhuggarvägen 25-29, Johanneshov, organisationsnummer 769609-7489 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-06-27 hos Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerades 2004-08-18.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

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

Medlemmar:

Föreningen har per 2012-12-31 totalt 38 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Rickard Kannius
Siamak Khodayari
Andreas Nilsson
Henric Telling

Suppleant:

David Birger Birgersson
Rut Ingegerd Karlsson

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2012.
Styrelsen har under årets avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871, sedan 1 januari 2012.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, representeras av godkänd revisor Niklas Jonsson.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 4 st lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Konstgjutaren 1 i Johanneshov. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar och markplan. Markareal för tomten uppgår till 2 168 kvadratmeter. Fastigheten består av 32 st bostadslägenheter varav en av lägenheterna är upplåttna med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 652 kvadratmeter. Fastigheten bebyggdes 1945.

Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29
Org. Nr 769609-7489

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till gasnätet. Ventilation är självdrag.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa, Stockholm.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2012-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 10 877 024 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 20 800 000 kronor enligt den ekonomiska planen fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	11 800 000	9 000 000	20 800 000

Fastighetens tekniska status:

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nedanstående åtgärder har genomförts i enlighet med tidigare underhållsplan.

Åtgärd:	År	Kommentar
Radonmätning, OVK, montering brandvarnare	2011	
Tak, fasad, fönster, balkonger samt entrépartier. Inklädnad av kabelstigare.	2010	Underhåll enligt plan
Rörstambyte	2005-2006	Byte av diverse vattenventiler i källaren ej genomförda
Elstambyte	2005-2006	Täckning av kabelstegar i trapphusen ej avklarade
Tvättstuga	2005	Nybyggnation

Väsentliga händelser under året:

Årsavgifterna har höjts med 8 procent fr.o.m. den 1 januari 2012. Inga ytterligare avgiftshöjningar planerade för kommande år.

Föreningen har lagt om samtliga fastighetslån från slutet av januari 2012 hos SBAB.

Styrelsen har tagit fram och röstat igenom en policy för andrahandsuthyrning, som bedöms mer förmånlig än Hyresnämndens praxis.

Föreningen har beslutat att garaget ska upphöra att vara gemensamt utrymme. Garaget kommer fr.o.m. den 14 maj 2012 att hyras ut till medlem för 1 000 kr/mån.

Föreningen har genomfört radonmätning med ett godkänt resultat under 2012.

Nyckeltal:

	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsyta	800	800	728	648*	664
Lån/kvm bostadsyta	6 584	6 584	6 999	7 017*	7 439
Genomsnittlig skuldränta %	3,74	3,21	3,17	2,94	4,53
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	52,29	52,29	55,59	72,17	72,01
Fastighetens belåningsgrad %	35,78	35,86	39,62	36,5	38,74

*Då en lokal byggdes om till lägenhet under år 2009, vilket ledde till att boytan ökade, avviker dessa nyckeltal relativt mycket från föregående år.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-4 645 593 kronor
Årets resultat	-31 894 kronor
Summa	-4 677 487 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering till yttre fond	-62 400 kronor
Att balansera i ny räkning	-4 739 887 kronor

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

2012-01-01 – 2012-12-31 2011-01-01 – 2011-12-31

	Not		
Intäkter			
Hyror		112 852	109 541
Årsavgifter		1 257 501	1 151 278
Övriga intäkter		7 710	7 861
SUMMA INTÄKTER		1 378 063	1 268 680
Kostnader			
Underhåll		-133 311	-13 260
Driftskostnader	2	-490 128	-484 882
Fastighetsskatt	3	-43 680	-41 664
Fastighetsförsäkringar		-17 698	-29 199
Personalkostnader		-60 925	-57 562
Avskrivningar		-256 974	-256 974
Summa Rörelsens kostnader		-1 002 716	-883 541
RÖRELSERESULTAT		375 347	385 139
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		367	10 393
Räntekostnader och liknande poster		-407 608	-364 331
Summa Finansiella Poster		-407 241	-353 938
ÅRETS RESULTAT		-31 894	31 201

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		12 727 168	12 793 454
Fastighetsförbättringar		6 277 356	6 458 086
Mark		10 235 000	10 235 000
Markanläggning		151 019	160 977
Summa Anläggningstillgångar	4	29 390 543	29 647 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar	3	2 400	120 487
Övriga kortfristiga fordringar		0	9 375
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	120 676	8 281
Avräkningskonto UBC	6	0	526 428
Summa Kortfristiga fordringar		123 076	664 571
Kassa, Bank och Plusgiro	6	889 763	26 202
Summa Omsättningstillgångar		1 012 839	690 773
Summa Tillgångar		30 403 382	30 338 290

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 284 250	19 284 250
Upplåtelseavgifter		4 503 550	4 503 550
Fond för yttre underhåll		124 800	62 400
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<i>23 912 600</i>	<i>23 850 200</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 645 593	-4 614 394
Årets resultat		-31 894	31 201
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 677 487</i>	<i>-4 583 193</i>
Summa Eget Kapital	7	19 235 113	19 267 007
Långfristiga skulder			
Skulder kreditinstitut	8	10 877 024	10 877 024
Summa Långfristiga Skulder		10 877 024	10 877 024
Kortfristiga skulder			
Depositioner		5 000	5 000
Leverantörsskulder		189 441	72 397
Övriga kortfristiga skulder		0	2 945
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	9	96 804	113 917
Summa Kortfristiga Skulder		291 245	194 259
Summa Eget kapital och Skulder		30 403 382	30 338 290
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		12 400 000	12 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnader skrivs av efter en 200-årig avskrivningsplan, dvs. 0,5%.
Fastighetsförbättringar skrivs av med 2,3%.
Markanläggning skrivs av med 5%.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2012-01-01 – 2012-12-31	2011-01-01 – 2011-12-31
Elavgifter	31 410	33 307
Uppvärmning	260 476	207 476
Sophantering/Renhållning	15 691	3 627
Vatten	47 863	30 182
Lokalvård/städ	17 348	19 496
Snöröjning	5 680	1 171
Förbrukningsinventarier	0	1 469
Trädgårdskostnader	519	0
Förbrukningsmaterial	5 700	4 132
Kabel TV/bredband	8 256	8 059
Telefon, post och datakommunikation	1 791	3 556
Revisionsarvode	24 875	34 375
Möteskostnader/lokalhyra/resekostn.	708	580
Ekonomisk förvaltning	60 889	49 289
Fastighetsskötsel/Teknisk förvaltning	0	11 666
Serviceavg. branchorgan	900	0
Bankkostnader	3 580	3 780
Övriga externa kostnader	4 442	72 717
Summa Driftskostnader	490 128	484 882

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift:				
Hyreshus, bostäder	20 800 000	32	1 365 kr	43 680
Summa Fastighetsavgift	20 800 000			43 680
Skattekonto				0
Bet. preliminärskatt				46 080
Skattefordran per 31/12-2012				2 400

Not 4, Anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	13 257 252	13 257 252
Ingående avskrivningar byggnader	-463 798	-397 512
Årets avskrivningar byggnader	-66 286	-66 286
Fastighetsförbättringar	7 821 316	7 821 316
Ingående avskrivning fastighetsförbättringar	-1 363 230	-1 182 500
Årets avskrivning fastighets förbättringar	-180 730	-180 730
Markanläggning	199 167	199 167
Ingående avskrivning markanläggning	-38 190	-28 232
Årets avskrivning markanläggning	-9 958	-9 958
Mark	10 235 000	10 235 000
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	29 390 543	29 647 517
Taxeringsvärde:		
Byggnader	11 800 000	11 800 000
Mark	9 000 000	9 000 000
Totalt	20 800 000	20 800 000

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fortum Värme 2 år	114 232	0
ComHem, kabel-TV	2 071	2 064
Ekonomisk förvaltning	4 373	0
Övrigt	0	6 217
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	120 676	8 281

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	2 801	2 801
Affärskonto	878 147	23 401
Sparkonto	8 815	0
Avräkningskonto UBC	0	526 428
Summa Kassa och Bank	889 763	552 630

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 284 250	62 400	4 503 550	-4 614 394	31 201
Avsättning till yttre fond		62 400		-62 400	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				31 201	-31 201
Årets resultat					-31 894
Belopp vid årets utgång	19 284 250	124 800	4 503 550	-4 645 593	-31 894

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2012-12-31 är 10 877 024 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 3 626 000 är placerat till en fast ränta av 3,78% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2016-03-04.

Lån 2: 3 626 000 är placerat till en fast ränta av 3,64% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-03-04.

Lån 3: 3 625 024 är placerat till en fast ränta av 3,58% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2014-03-04.

Not 9, Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	68 696	83 538
El	2 984	0
Mobiltel.	74	0
Radon	2 300	0
Styrelsearvoden inkl. soc.avg.	0	5 376
Ränta	0	4 378
Revisionsarvode	22 750	20 625
S:a Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	96 804	113 917

Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29
Org. Nr 769609-7489

Underskrifter

Stockholm 2013-05-17

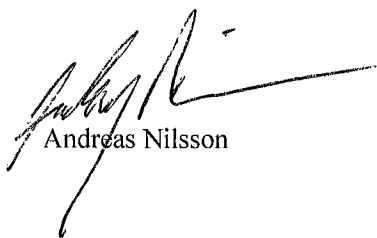
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29



Rickard Kannius



Siamak Khodayari



Andreas Nilsson



Henric Tellin

Revisorspåteckning

!VÅR revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2013



Niklas Jonsson

Godkänd revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29, org. nr 769609-7489

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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.

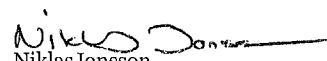
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2013-05-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Godkänd revisor

