

Årsredovisning för
Brf Brobyggaren 5 i Stockholm

769606-0990

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brobyggaren 5 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-11.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning: Stockholm Brobyggaren 5

Förvärv: 2009-12-02

Kommun: Stockholm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1931, och består av ett flerbostadshus i 7 våningar ovan mark, källare samt delvis inredd vind.

Byggnaden har en total uthyrningsbar bostadsyta på 1 897 kvm och två lokaler på 75 respektive 413 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

1 rok 15 st

2 rok 15 st

3 rok 4 st



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta/kvm</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Tandläkarpraktik	75	Nej	2014-09-30
Hundpraktik	256	Ja	2015-12-31
Gymverksamhet	157	Ja	2015-12-31

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen:

Tvättstuga

Cykelförråd

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

2010 Stambyte

2010 El-stigare

2010 Undercentral

2010 Renovering tvättstuga

2012 Fönsterrenovering

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valvet Förvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning

- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av Åkerlunds Fastighetssevice AB:

- Löpande teknisk underhåll

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 7 st överlåtit under 2012.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till antalet samtidiga godkända andrahandsuthyrningar.

Under 2012 har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5% respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

Styrelsens sammansättning:

Per-Olof Ohlander, ordförande

Tomas Pousette, kassör

Eva Sjödén, sekreterare

Erik Angelin, ledamot

Johan Rosell, ledamot

Mikael Lundgren, suppleant

Magnus Råman, suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander Auktoriserad revisor Herrlander Revision AB (BoRevision i Malmö)

Valberedning

Lisbeth Bergstrand och Paula Dockens.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

I december 2012 förrättades garantibesiktning avseende stambytet som genomfördes under 2010. Besiktningen föranledde endast ett fåtal, smärre, åtgärder. Fönsterrenoveringen som påbörjades hösten 2012 har på grund av vädrets makter inte kunnat slutföras som planerat. Återstående arbetsmoment avslutas, så snart det är möjligt, under våren 2013.

Vid föreningens senaste årsstämma beslutades att tillåta att balkonger skulle kunna byggas på fastigheten. Arbetet i den tillsatta balkonggruppen har varit vilande under andra hälften av 2012.

Styrelsen har för avsikt att inte höja årsavgiften för 2013.

RO
h

Ekonomi

Nyckeltal

	2012
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	555
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 785
Elkostnad / kvm total yta	15
Värmekostnad / kvm total yta	129
Vattenkostnad / kvm total yta	16

Bostadsrättsyta	1 819 kvm
Hysesrättsyta	78 kvm
Lokalyta	488 kvm

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-424 615
Årets resultat	-125 899
Totalt	-550 514

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel behandlas enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll	123 765
Balanseras i ny räkning	-674 279
Summa	-550 514

Reservation för fond i yttre underhåll enl stadgarna minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 773 809	1 787 174
Rörelsens intäkter		1 773 809	1 787 174
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-112 395	-79 319
Reparationer och underhåll		-320 161	-147 327
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-435 476	-472 319
Personalkostnader		-52 568	-46 913
Övriga förvaltningskostnader		-126 147	-344 242
Fastighetsskatt		-98 960	-96 107
Rörelsens kostnader		-1 145 707	-1 186 227
Resultat före av- och nedskrivningar		628 102	600 947
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-240 073	-513 520
Rörelseresultat		388 029	87 427
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 054	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-515 982	-463 667
Resultat efter finansiella poster		-125 899	-376 234
Resultat före skatt		-125 899	-376 234
Årets resultat		-125 899	-376 234

Handwritten signature and mark

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	67 726 637	67 966 710
Pågående fastighetsförbättringar		1 135 543	-
Summa materiella anläggningstillgångar		68 862 180	67 966 710
Summa anläggningstillgångar		68 862 180	67 966 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 588	42 219
Övriga fordringar		29 058	586
Summa kortfristiga fordringar		67 646	42 805
Kassa och bank		541 818	442 019
Summa omsättningstillgångar		609 464	484 824
SUMMA TILLGÅNGAR		69 471 644	68 451 534

50 W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		53 319 296	53 319 296
Upplåtelseavgifter		9 448	9 448
Fond för yttre underhåll		255 530	131 765
Summa bundet eget kapital		53 584 274	53 460 509
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad resultat		-424 614	75 384
Årets resultat		-125 899	-376 234
Summa ansamlad förlust		-550 513	-300 850
Summa eget kapital		53 033 761	53 159 659
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 979 165	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 979 165	15 000 000
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		184 810	80 560
Skatteskulder		6 598	106 730
Förutbetalda hyror och avgifter		116 671	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 244	78 463
Övriga kortfristiga skulder		6 395	23 122
Summa kortfristiga skulder		458 718	291 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 471 644	68 451 534

Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	15 000 000
	16 000 000	15 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga


Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Från och med 2012-01-01 har föreningen bytt förvaltare detta påverkar jämförelsesiffror.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Föreningen köpte 2009-12-02 samtliga aktier i SAKAG Brobyggaren 5 AB som ägde fastigheten Stockholm Brobyggaren 5 för 58 529 416 kr. SAKAG Brobyggaren 5 AB sålde fastigheten för bokfört värde 1 570 584 kr till föreningen. Värdet som anskaffningsvärdet för aktierna motsvarade överfördes på så sätt till föreningen, varför en överföring har skett i redovisningen från aktier till fastighet. Efter den åtgärden motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. Föreningens redovisade värde avseende fastigheten är därmed väsentligt högre än fastighetens skattemässiga värde. Om fastigheten säljs direkt från föreningen till ett belopp motsvarande marknadsvärdet medför detta beskattning. Det finns därmed en uppskjuten skatteskuld. Upplupen skatteskuld redovisas inte i bokslutet, eftersom det inte är sannolikt att bostadsrättsföreningen kommer att sälja fastigheten.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd på 200 år.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materialla anläggningstillgångar:	
- Byggnader	0,50%
- Fastighetsförbättringar/Stambyte	3,33% Retroaktiv ändring har skett 2012 från 20 år till 30 årig avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hysesintäkter bostäder	79 408	76 771
Hysesintäkter lokaler	631 471	631 144
Fastighetsskatt lokaler	51 168	52 550
Årsavgifter bostäder	1 009 200	1 009 158
Överlåtelseavgifter		9 600
Pantsättningsavgifter		4 264
Övriga intäkter	2 562	3 687
	1 773 809	1 787 174

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp material	18 553	-
Fastighetsskötsel	39 776	79 319
Snöröjning/sandning	9 173	-
Städning/hyrmattor	28 865	-
Besiktningkostnader	11 384	-
Övriga köpta tjänster	4 644	-
	112 395	79 319

Reparation och underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer hyresbostäder	1 931	-
Reparationer bostäder bostadsrätt	40 031	-
Reparationer hyreslokaler	22 771	-
Reparationer vitvaror	82 494	-
Reparationer tvättutrustning	5 682	-
Reparationer VA/sanitet	11 086	-
Reparationer värme	10 857	-
Reparationer hissar	1 209	-
Reparationer Tv/porttelefon	6 114	-
Reparationer tak	21 411	-
Övriga reparationer	3 938	-
Reparationer och underhåll		147 327
Underhåll hissar	2 784	-
Underhåll övrigt	109 853	-
	320 161	147 327

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsel	35 848	57 442
Uppvärmning	308 567	326 121
Vatten och avlopp	38 491	35 460
Sophämtning	9 891	-
Grovsopor	33 858	45 421
Kabel-TV/bredband	8 821	7 875
	435 476	472 319

Personalkostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvoden	40 000	38 500
Arbetsgivaravgifter	12 568	8 413
	52 568	46 913

Övriga förvaltningskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning, fast avtal	50 730	41 328
Förvaltning, tillkommande arbete	660	-
Fastighetsförsäkring	23 625	19 118
Revisionskostnad	15 499	14 482
Övriga förvaltningskostnader	2 072	-
Konsult och mäklararvode	-	6 125
Bankkostnader	5 443	-
Medlemsavgifter	4 971	-
Övriga externa kostnader	23 147	26 418
Advokat- och rättegångskostnader		71 771
Lämnade skadestånd		165 000
	126 147	344 242

Fastighetsskatt

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt	98 960	96 107
	98 960	96 107

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter bank	2 019	-
Intäktsränta skatter/avgifter	35	6
	2 054	6

2012/12

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader fastighetslån	513 075	463 667
Räntekostnader skattekonto	2 907	-
	515 982	463 667

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	29 357 354	146 788	0,50%	-452 594	28 904 760
Fastighetsförbättringar	7 334 645	93 285	3,33%	-550 098	6 784 547
Mark	32 037 330				32 037 330
Pågående ombyggnad	1 135 543				1 135 543
	69 864 872	240 073		-1 002 692	68 862 180

Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	14 800 000	3 597 000	18 397 000
Mark	21 200 000	1 658 000	22 858 000
Summa	36 000 000	5 255 000	41 255 000

Not 6 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 399	-
Com Hem kv 1	2 234	
Förvaltning kv 1	12 955	
Förutbet kostnader och uppl intäkter		42 219
	38 588	42 219

Övriga fordringar

Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skatter/avgifter	29 058	148
Övriga kortfristiga fordringar	-	438
	29 058	586

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2012-01-01	53 319 296	9 448	131 765	75 384	-376 234
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	-				
Disposition enl årsstämmbeslut			123 765	-123 765	
Disposition enl årsstämmbeslut				-376 233	376 234
Årets resultat					-125 899
Vid årets slut	53 319 296	9 448	255 530	-424 614	-125 899

Handwritten signature

Not 8 Långfristiga skulder

	2012-12-31	Förändring	2011-12-31
Fastighetslån	-5 000 000	-	-5 000 000
Fastighetslån	-5 000 000	-	-5 000 000
Fastighetslån	-4 979 165	20 835	-5 000 000
Fastighetslån	-1 000 000	-1 000 000	-
	-15 979 165	-979 165	-15 000 000

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
SEB	-5 000 000	4,02%	2014-11-28
SEB	-5 000 000	3,60%	2016-03-28
SEB	-4 979 165	2,68%	2013-11-28
SEB	-1 000 000	2,59%	2013-09-28
	-15 979 165		

Redovisad räntesats gäller per 2012-12-31.

Amortering kommande år

Amortering
20 835
20 835

Handwritten signature and initials

Not 9 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Skatteskulder	109 722	106 730
Inbetald prel.skatt	-103 124	
	6 598	106 730

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	12 294	8 833
Upplupna sociala avgifter	12 568	-
Fjärrvärme dec	43 282	40 000
Elektricitet dec	3 265	
Vatten och avlopp	420	
Grovsopor kv 4	6 976	
Styrelsearvode	40 000	
Revisionsarvode	10 520	10 000
Övrigt		19 630
Slutbesiktning fönster	14 919	
	144 244	78 463

Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Momsskuld	6 395	23 122
	6 395	23 122

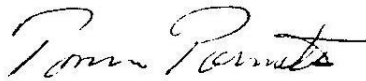
20.6

Underskrifter

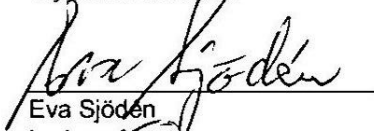
Ort och datum Stockholm 2013-04-29



Per-Olof Ohlander
Styrelseordförande



Tomas Pousette
Ledamot



Eva Sjödén
Ledamot



Erik Angelin
Ledamot



Johan Rosell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013-05-03

DENNA AVVIKER FRÅN
STANDARDITTFORMNING.



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor