

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Räkningen 1

Org nr. 716419-8272

ÅR 2012

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret : 2012

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-02. Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar: 1988-05-24

#### Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tomt nr 1 i kvarteret Räkningen i Hägersten Stockholms kommun

Adress: Arvodesvägen 19 - 23, 129 33 Hägersten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmars lägenheter

Byggnaden uppvärms med bergvärme i kombination med fjärrvärme.

Senaste taxeringsvärde (2011) 12,8 milj, varav mark 5,2 milj

Fastighetens väde enligt av JAEGER & J:son i januari 2012 utförd värdering: 27 milj kronor

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av ett flerbostadshus med de utvändiga måtten 10 x 40 meter innehållande 24 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 1.086 kvm. Härtill kommer en lokalyta på 85 kvm. Fastighetens värdeår är 1970.

#### Lägenheter

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 bostäder med hyresrätt (2 st 2:or 52kvm)

Lägenhetsfördelning: 6 st i rok (24kvm), 12 st 2 rok (52kvm) samt 6 st 2 rok (53kvm)

Andelstal enligt ekonomisk plan: 2,93% (24kvm), 6,27% (52kvm), 6,50%(53kvm)

Aktuella andelstal för fördelning av föreningens kostnader:2,4552%(24kvm), 5,2553%(52kvm), 5,4573%(53kvm)

## Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som gäller för åren fram till och med år 2030.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	ÅR
Bergvärme	2012
Utbyte av innerruta i lägenhetsfönster till dito av isolerglas	2012
Tilläggsisolering vindsbjälklag	2012
Takomläggning	2010
Rörstambyte, Elstambyte	2008
Kodlås	2005
Helrenoverade balkonger, nya säkerhetsdörrar	2001
till lägenheterna, ommålning av trapphus	2001
Installation av fjärrvärme	1999
Kabel-TV-Internet	1990
Omputsning av fasader	1989

## Planerade åtgärder för år 2013

Ombyggnad av lokalytor för uthyrningsändamål, ny dränering och isolering av källargrund, renovering av entré-trappor, ny toppbeläggning av asfalterade ytor, översyn av trädgårdsanläggning, upprustning av hyreslägenhet. Sammantaget medför åtgärderna ett behov av nyupplåning av ca 1 milj kronor

## Planerade åtgärder av större omfattning under senare del av underhållsplanen

Utbyte till moderna energieffektiva fönster under perioden 2020-2030, kostnadsberäknat till ca 1,5 milj

## Förvaltning

Avtal	Leverantör	Kommentar
Kabel-TV, Internet	Comhem	Avtal löper ut 2014-08-01
Fjärrvärme, service	Fortum	Avtal förnyas årligen
Bevakning	Securitas	Avtal förnyas årligen
Entrédörrar, kodlås	RTM	Avtal förnyas årligen
Städning	Gnistran Städ	Avtal, en månads uppsägningstid

Lägenhetsförteckning, kameral förvaltning hanteras av styrelsen

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 22st. Två lägenheter har överlåtits under året

## Styrelsen

Styrelsen, som haft 4 protokollförda sammanträden under året, har haft följande sammansättning:

Ordförande:	Anna Tyrefors
Kassör:	Åke Peper
Ledamöter:	Karin Benckert, Julia Örn-Thorsell, Tomas Weindinger, Richard Norling, Torbjörn
Suppleanter:	Andreas Frid, Martin Haage

## Revisorer

Medlemsrevisorer:

Jacob Markowitz, Karin Mossberg

Externa revisorer:

Annica Dahlström, Aukt. Redovisningskonsult, med särskild inriktning på bokföring

## Valberedning

Lisa Johansson, Tage Severholt

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2012

## Föreningens ekonomi

Kostnader per per kvadratmeter:		Intäkter per kvadratmeter:	
Fastighetsavgift	23	Hyror	765
Räntekostnad	235 1.	Årsavgift	759
Fjärrvärme	107	Ränteinkomst	13
El	47		
Vatten	18		
Övrig driftskostnad	246		
Avskrivning	120		

1. Räntekostnaden uppgick till totalt 274 716 kronor

---

## DISPOSITIONSFÖRSLAG:

Till föreningens förfogande står följande medel:

Årets resultat	9 341
Balanserad förlust	-203 562
Reservering till underhållsfond enligt stadgar	-44 370
Summa balanserat resultat	-238 591

Styrelsen föreslår att medeln disponeras så att i ny räkning överförs summa bala

---

De åtgärder som styrelsen vidtagit under 2012 vad avser investering i bergvärme av lokalytor i fastigheten, kommer att förbättra föreningens ekonomi för år 2013. Kostnad för energi kan beräknas minska med ca 60.000kr, hyresintäkterna öka m Därmed har skapats förutsättningar att relativt snart avveckla tidigare i räkenska underskott.

Beträffande förenings resultat i övrigt hänvisas till följande resultat och balansrä

## RESULTATRÄKNING

		År 2012	År 2011
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	889 800	713 457
Övriga rörelseintäkter		8 000	727
<b>S:a Rörelseintäkter</b>		<b>897 800</b>	<b>714 184</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Kostnader för fastighetsförvaltning	Not 2	-377 538	-386 171
<b>BRUTTOVINST</b>		520 262	328 013
Övriga externa kostnader	Not 2	-64 327	-26 649
Personalkostnader	Not 2	-46 711	-45 000
<b>AVSKRIVNINGAR</b>	Not 3	-140 492	
<b>RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		268 732	93 785
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>			
Ränteintäkter		15 325	38 100
Räntekostnader		-274 716	-250 796
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>			
<b>Årets resultat</b>		9 341	-50 115

## BALANSRÄKNIING

<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark			
Byggnader	Not 4	12 580 286	11 135 640
Mark		1 704 901	1 704 901
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 285 187</b>	<b>12 840 541</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
FORDRINGAR		18 949	16 875
<b>BANKMEDEL SEB</b>			
Företagskonto 5206 10 112 25		12 649	24 900
Sparkonto 5206 34 0008 49		234 360	1 200 673
Placeringskonto 5246 19 302 36		0	604 231
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>265 958</b>	<b>1 846 680</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 551 145</b>	<b>14 687 221</b>

BALANSRÄKNING		
	År 2012	År 2011
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 5	
BUNDET EGET KAPITAL		
Inbetalade insatser (Grundavgifter)	-3 476 600	-3 476 600
Upplåtelseavgifter	-2 921 570	-2 921 570
Fond för underhåll	-425 092	-380 722
Balanserad förlust	203 562	109 077
Årets resultat	-9 341	50 115
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>-6 629 040</b>	<b>-6 619 700</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
	Not 6	
SEB, fastighetslån, 3 mån bindningstid	-4 000 000	-4 000 000
SEB, fastighetslån, 2 årig bindningstid	-3 820 000	-3 940 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>-7 820 000</b>	<b>-7 940 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	-29 270	-16 870
Skatteskulder	-1 085	-1 085
Utgående moms	-1 740	0
Upplupna räntekostnader	-8 882	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	-14 930	-8 632
Upplupna driftskostnader	-46 198	-100 934
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>-102 105</b>	<b>-127 521</b>
<b>S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>-14 551 145</b>	<b>-14 687 221</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
Pantbrev i fastigheten	8 000 000	8 000 000

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	År 2012	År 2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,20%	0
Byggnadsförbättringar	1%	1%
Bergvärme	2%	0%
Energiglas	7%	0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	År 2012	År 2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>	Not 1	
Årsavgifter	745 220	550 865
Hyror	121 580	135 952
P-Platser, medlemmar	23 000	27 000
Övrigt	8 000	727
S:A	897 800	714 184

### RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

#### Fastighetskostnader

Trädgård	2 022	7 566
Städning av gemensamma ytor	19 760	14 325
Bevakningskostnader	5 075	7 304
Reparation av hyresbostäder	5 313	0
Reparation av byggnaden och tillbehör	69 971	15 697
Reparation av tvättutrustning	8 076	7 566
Reparation av övriga installationer	3 813	8 663
Elkostnad	54 729	22 156
Fjärrvärme	124 714	230 060
Vattenförbrukning	20 511	16 586
Avfallshantering	14 039	15 369
Fastighetsförsäkring	16 870	10 110
Kabel-TV och internet installationer	5 303	3 427
Fastighetsavgift	27 342	27 342
S:A	377 538	386 171

*Handwritten signatures and initials:*  
L.H.  
TW  
JOT  
TE

		År 2012	År 2011
Övriga externa kostnader	Not 2		
Förbrukningsmaterial		4 750	10 829
Trädgård och prydnadsväxter		6 060	2 809
Kontorsmaterial		2 430	6 043
Revisionsarvoden		9 000	9 000
Revision		10 532	7 219
Föreningsstämma		1 150	1 191
Konsultarvoden		25 000	-15 850
Bankkostnader		1 305	1 305
Medlems- och föreningsavgifter		4 100	4 100
S:A externa kostnader		64 327	26 646
Personalkostnader			
Styrelsearvoden	Not 2	20 000	20 000
Arvode kameral förvaltning		24 236	19 000
Sociala kostnader		2 475	6 000
S:A Personalkostnader		46 711	45 000
Avskrivningar	Not 3		
Byggnad		5 216	5 216
Stambyte		84 194	84 194
Takomläggning		4 375	4 375
Bergvärme		26 898	0
Energiglas		19 809	0
S:A Avskrivningar		140 492	93 785
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER		629 068	567 467
BYGGNADER OCH MARK	Not 4		
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärden			4 312 944
Byggnad		2 608 043	
Mark (ingen avskrivning)		1 704 901	
S:A Ackumulerade anskaffningsvärden		4 312 944	4 312 944
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar, byggnad		-110 801	-105 585
Årets avskrivningar enligt plan, byggnad		-5 216	-5 216
Utgående ackumulerade avskrivningar		-116 017	-110 801
Utgående planenligt restvärde		4 196 927	4 202 143

		År 2012	År 2011
<b>Stambyte</b>	Not 4		
Ingående anskaffningsvärden		8 419 480	8 419 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		8 419 480	8 419 480
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		-252 582	-168 388
Årets avskrivningar enligt plan		-84 194	-84 194
S:a utgående ackumulerade avskrivningar		-336 776	-252 582
Utgående planenligt värde		8 082 704	8 166 898
Utgående bokfört restvärde		8 082 704	8 166 898
<b>Takomläggning</b>	Not 4		
Ingående anskaffningsvärde		437 500	437 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		437 500	437 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		-8 750	-4 375
Årets avskrivningar enligt plan		-4 375	-4 375
Utgående ackumulerade avskrivningar		-13 125	-8 750
Utgående planenligt värde		424 375	428 750
Utgående bokfört restvärde		424 375	428 750
<b>Bergvärme</b>	Not 4		
Ingående anskaffningsvärde		42 750	0
Årets nyanskaffning		1 302 150	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		1 344 900	42 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		0	0
Årets avskrivningar enligt plan		-26 898	0
Utgående ackumulerade avskrivningar		-26 898	0
Utgående planenligt värde		1 318 002	42 750
Utgående bokfört restvärde		1 318 002	42 750
<b>Energiglas</b>	Not 4		
Ingående anskaffningsvärde		282 988	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		282 988	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		0	0
Årets avskrivningar enligt plan		-19 809	0
Utgående ackumulerade avskrivningar		-19 809	0
Utgående planenligt värde		263 179	0
Utgående bokfört värde		263 179	0

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	3 476 600	2 921 570	380 722 44 370	-109 077 -44 370 -50 115	-50 115  50 115 9 341
UB	3 476 600	2 921 570	425 092	-203 562	9 341



## FASTIGHETSLÅN

Not 6

SEB

Lånenummer	Bindningstid	Ränta %	Belopp	Pantbrev
29150966	2013-12-28	3,21	1 850 000	2 000 000
29151067	2013-06-19	2,84	2 000 000	2 000 000
29545928	2013-03-28	2,99	2 000 000	2 000 000
29545898	2013-11-28	3,04	1 970 000	2 000 000
S:A Fastighetslån		3,02	7 820 000	8 000 000

Stockholm den

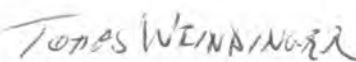
  
Anna Tyrefors

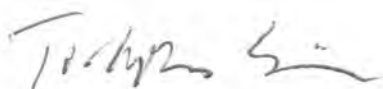
  
Åke Peper

  
Julia Ohn Torsell

Richard Norling

Karin Benkert

  
Tomas Weindinger

  
Torbjörn Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats <sup>21/5</sup> 2013

  
Annica Dahlström  
Lekmannarevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årstämman i Brf Räkningen 1

Organisationsnummer 716419-8272

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Räkningen 1 för räkenskapsåret 2012-01-01– 2012-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2013-05-21



Annica Dahlström

Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

BRF Räkningen1, verksamhetsår 2012

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för år ~~2011~~ 2012

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker:

att resultat och balansräkning fastställs,

att årets resultat behandlas enligt förslaget i verksamhetsberättelsen,

att styrelsens ledamöter veviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Hägersten 28 maj 2013

Av årsstämman valda revisorer



/Karin Mossberg /



/ Jakub Muchowicz /