

Årsredovisning

2012-07-01 – 2013-06-30

Brf Sparven 5



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2006-06-20 fastigheten Sparven 5 i Sundbybergs kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tulegatan 2 och Grängsgatan 1. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1994.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 431 kvm, varav 1 633 kvm utgör lägenhetsyta och 798 kvm lokalyta. I föreningen finns 6 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende eller lokalhyresgäster.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök
19 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Bilverkstad, avtal tillsvidare
Restaurang, avtal till 2017-01-31
Konditori/bageri, avtal till 2016-09-30
Restaurang, avtal till 2014-09-30
Frisör, avtal till 2017-05-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 35 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet bedömdes vara i bra skick vid förvärvet 2006 och därefter har inga större underhållsåtgärder utförts eller planerats för.

Till det planerade underhållet samlas medel via avskrivning av föreningens fastighet, vilket motsvarar 1,0 % av anskaffningsvärdet, ca 378 tkr per år.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-27 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-04-06.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag inte medlem i någon fastighetsorganisation.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 46 (44) medlemmar. Under året har sex (en) överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut inga bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i 18 december 2012 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Zettergren	ledamot/Ordf
Arne Larsson	ledamot
Alexander Woll	ledamot/Sekr
Johan Asplund	ledamot/Kassör
Fredrik Florenius	ledamot

Revisor

PwC Sverige AB med Niklas Jonsson och Robert Holm som ansvariga revisorer.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 4 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Inga större underhålls- eller andra åtgärder har genomförts på fastigheten.

Framtida utveckling

Efter räkenskapsårets utgång har samtliga avloppsledningar i lägenheterna samt stammar i fastigheten spolats av Solna Högtryck. Reparation av rost- och frätskador på delar av stammarna som upptäcktes i samband med spolningen har genomförts

Föreningens ekonomi

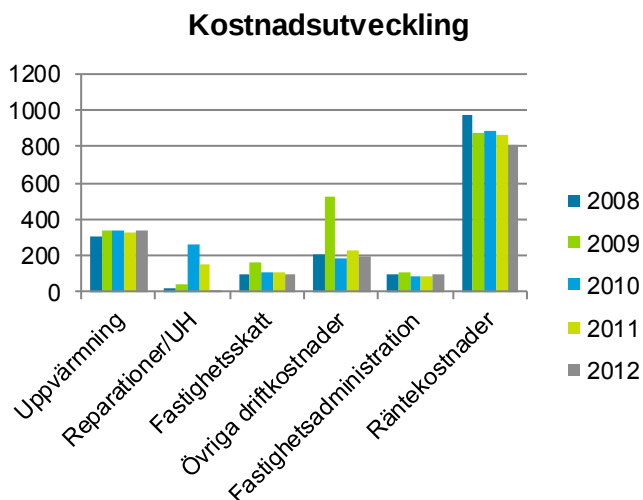
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012/13 är 60 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011/12 på 35 Kkr. Förändringen mellan åren beror till största delen på minskning av underhålls- och räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 394 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 454 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har förändrats marginellt jämfört med tidigare år.



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012/13 minskat något och det har ett samband med lägre räntenivå på föreningens lån.

Nyckeltal per bokslutsdagen	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	721	721	721	721	721
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 187	15 064	14 876	14 810	14 810
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 582	15 582	15 582	15 582	15 582
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,9	3,5	3,6	3,6	3,3
Fastighetens belåningsgrad, % *	47,7	47,6	47,3	47,5	47,9

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	- 1 591 728
Årets vinst	59 877
	-1 531 851
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	- 1 531 851
	-1 531 851

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

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 reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader 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 avsättningar 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, är anskaffningskostnaden för fastigheten 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 omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

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 eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

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 återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

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 förskottsinbetalda hyror och avgifter 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 gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2012-07-01	2011-07-01
	Not	2013-06-30	2012-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 980 521	1 960 656
Övriga rörelseintäkter		0	221 395
		1 980 521	2 182 051
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-510 455	-671 481
Fastighetsförsäkring		-24 079	-21 877
Fastighetsavgift/-skatt		-95 540	-109 740
Fastighetsadministration	3	-91 146	-85 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 470	-394 470
		-1 115 690	-1 282 724
Rörelseresultat		864 831	899 327
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		289	473
Räntekostnader		-805 243	-865 282
		-804 954	-864 809
Årets resultat		59 877	34 518

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	50 534 502	50 912 145
Inventarier	5	87 426	104 253
		50 621 928	51 016 398

Summa anläggningstillgångar

50 621 928 51 016 398

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		34 267	22 335
Övriga fordringar		806	517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	32 849	83 986
		67 922	106 838

Kassa och bank

1 029 884 751 305

Summa omsättningstillgångar

1 097 806 858 143

SUMMA TILLGÅNGAR

51 719 734 51 874 541

BALANSRÄKNING

		2013-06-30	2012-06-30
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 444 758	25 444 758
Upplåtelseavgifter		3 401 286	3 401 286
		28 846 044	28 846 044
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 591 728	-1 626 246
Årets resultat		59 877	34 518
		-1 531 851	-1 591 728
Summa eget kapital		27 314 193	27 254 316
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		24 184 000	24 184 000
Summa långfristiga skulder		24 184 000	24 184 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		0	108 000
Leverantörsskulder		19 411	22 199
Övriga skulder		26 231	26 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	175 899	279 622
Summa kortfristiga skulder		221 541	436 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 719 734	51 874 541
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		26 500 000	26 500 000
		26 500 000	26 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	864 831	899 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	394 470	394 470
Erhållen ränta mm	289	473
Erlagd ränta	-805 243	-865 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	454 347	428 988
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	38 916	-18
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 788	19 074
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-103 896	1 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	386 579	450 020
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-108 000	-108 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 000	-108 000
Förändring av likvida medel	278 579	342 020
Likvida medel vid årets början	751 305	409 285
Likvida medel vid årets slut	1 029 884	751 305

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 SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar 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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Tjänsteuppdrag

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 210 kr per lägenhet.

För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga Irvoden eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012/2013	2011/2012
	Årsavgifter	1 176 899	1 176 972
	Hyresintäkter, lokaler	734 591	722 006
	Övriga hyresintäkter	69 030	61 678
		1 980 520	1 960 656

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2012/2013	2011/2012
	Fastighetsskötsel och städning	48 137	47 085
	Sotning	4 328	8 448
	Reparation och underhåll	7 572	144 328
	El	31 676	33 706
	Fjärrvärme	305 667	289 010
	Vatten	55 773	44 459
	Sophantering	33 911	33 606
	Kabel-TV	23 391	22 839
	Övriga kostnader	0	48 000
		510 455	671 481
Not 3	Fastighetsadministration	2012/2013	2011/2012
	Externa tjänster	5 280	0
	Kameral förvaltning	58 043	55 386
	Revision	21 119	19 945
	Bankkostnader	5 078	5 270
	Övriga kostnader	1 626	4 555
		91 146	85 156
Not 4	Byggnader och mark	2013-06-30	2012-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	53 189 040	53 189 040
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 189 040	53 189 040
	Ingående avskrivningar	-2 276 895	-1 899 252
	Årets avskrivningar	-377 643	-377 643
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 654 538	-2 276 895
	Utgående redovisat värde	50 534 502	50 912 145
	Redovisat värde byggnader	35 109 681	35 487 324
	Redovisat värde mark	15 424 821	15 424 821
		50 534 502	50 912 145
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	36 198 000	32 060 000
	varav byggnader:	22 427 000	22 200 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier och installationer	2013-06-30	2012-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	168 266	168 266
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 266	168 266
	Ingående avskrivningar	-64 013	-47 186
	Försäljningar/utrangeringar	-11 181	0
	Årets avskrivningar	-5 646	-16 827
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 840	-64 013
	Utgående redovisat värde	87 426	104 253

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-06-30	2012-06-30
	Försäkring	26 916	25 156
	Övriga förutbetalda kostnader	5 933	58 830
		32 849	83 986

Not 7	Eget kapital				
		Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	25 444 758	3 401 286	-1 626 246	34 518
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
	årets föreningsstämma			34 518	-34 518
	Årets vinst				59 877
	Belopp vid årets utgång	25 444 758	3 401 286	-1 591 728	59 877

Not 8	Långfristiga skulder	2013-06-30	2012-06-30
	Amortering inom 1 år	0	108 000
	Amortering inom 2 till 5 år	0	432 000
	Amortering efter 5 år	24 184 000	23 752 000
		24 184 000	24 292 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013-06-30
Stadshypotek	2015-06-01	3,14%		11 000 000
Stadshypotek	2017-04-30	2,68%	108 000	10 584 000
Stadshypotek	2013-08-20	2,73%		2 600 000
			108 000	24 184 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-06-30	2012-06-30
	Upplupen ränta	82 986	71 214
	Revisionsarvode	17 000	17 000
	Förutbetalda hyror/avgifter	62 316	178 857
	Övriga upplupna kostnader	13 597	12 551
		175 899	279 622

Sundbyberg 2013-09-

Björn Zettergren

Johan Asplund

Alexander Woll

Fredrik Florenius

Arne Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den oktober 2013.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Robert Holm
Auktoriserad revisor