Årsredovisning

2011-07-01 – 2012-06-30
Brf Sparven 5

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	14

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 Gränsgatan 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 kokvrå
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 2014-01-31
Konditori/bageri, avtal till 2013-09-30
Restaurang, avtal till 2014-09-30
Frisör, avtal till 2014-05-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 37 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Sveland sakförsäkringar. 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 206-04-06.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag inte medlem i någon fastighetsorganisation.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 44 (43) medlemmar. Under året har en (5) överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut inga bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i december 2011 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Arne Larsson	ledamot/Ordf
Mattias Sandström	ledamot/Sekr.
Björn Zettergren	ledamot/Kassör
Johan Asplund	ledamot
Peter Hagnäs	ledamot

Revisor
PwC Sverige

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.

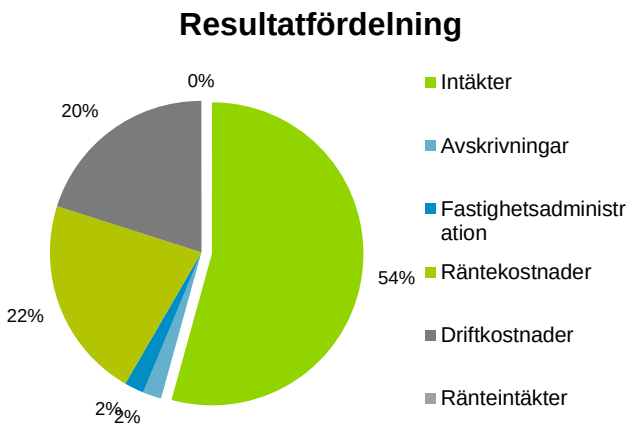
Händelser under året
Inga större underhålls- eller andra åtgärder har genomförts på fastigheten.

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.

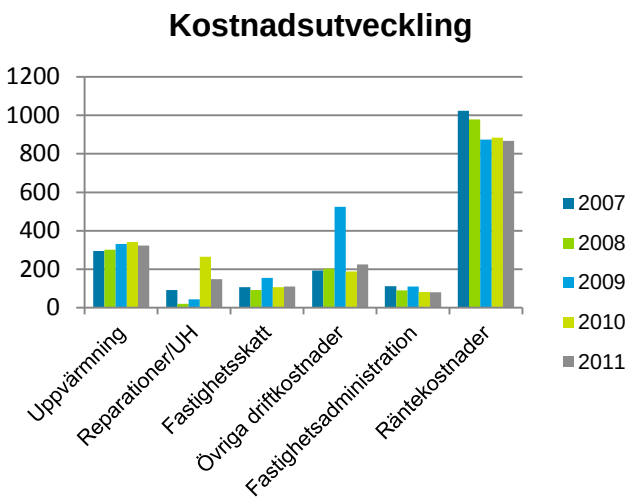
Föreningens resultat för år 2011/12 är 35 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010/11 på -296 Kkr. Förändringen mellan åren beror till största delen på en försäkringsersättning som kommit under året medan kostnaden för motsvarande skada belastade föregående räkenskapsår.

I resultatet ingår avskrivningar med 394 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 429 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 429 Kkr.



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 2011/12 minskat något och det har ett samband med löpande amortering av föreningens lån.

Nyckeltal per bokslutsdagen	07/08	08/09	09/10	10/11	1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	721	721	721	721	721
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 187	15 187	15 064	14 876	14 810
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 582	15 582	15 582	15 582	15 582
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,1	3,9	3,5	3,6	3,6
Fastighetens belåningsgrad, % *	47,3	47,7	47,6	47,3	47,5

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	- 1 626 246
Årets vinst	34 518
	-1 591 728
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	- 1 591 728
	-1 591 728

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	Not	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 960 656	1 966 601
Försäkringsersättning		221 395	0
		2 182 051	1 966 601
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-671 481	-766 621
Fastighetsförsäkring		-21 877	-20 284
Fastighetsskatt		-109 740	-107 472
Fastighetsadministration	3	-85 156	-91 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 470	-394 470
		-1 282 724	-1 380 267
Rörelseresultat		899 327	586 334
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		473	0
Räntekostnader		-865 282	-882 710
		-864 809	-882 710
Årets resultat		**34 518**	**-296 376**

BALANSRÄKNING	Not	2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	50 912 145	51 289 788
Inventarier	5	104 253	121 080
		51 016 398	51 410 868
Summa anläggningstillgångar		51 016 398	51 410 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		22 335	25 503
Övriga fordringar		517	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	83 986	81 273
		106 838	106 820
Kassa och bank		751 305	409 285
Summa omsättningstillgångar		858 143	516 105
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 874 541**	**51 926 973**

BALANSRÄKNING	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Eget kapital ekonomisk förening		25 444 758	25 444 758
Ej registrerat aktiekapital (ej Ek. för., flytta i samband)		3 401 286	3 401 286
		28 846 044	28 846 044
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 626 246	-1 329 870
Årets resultat		34 518	-296 376
		-1 591 728	-1 626 246
Summa eget kapital		27 254 316	27 219 798
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		24 184 000	24 292 000
Summa långfristiga skulder		24 184 000	24 292 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		108 000	108 000
Leverantörsskulder		22 199	3 125
Övriga skulder		26 404	22 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	279 622	281 376
Summa kortfristiga skulder		436 225	415 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 874 541**	**51 926 973**
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

K A S S A F L Ö D E S A N A L Y S	Not	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		899 327	586 334
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		394 470	394 470
Erhållen ränta mm		473	0
Erlagd ränta		-865 282	-882 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		428 988	98 094
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-18	1 860
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		19 074	-17 078
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 976	-20 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten		450 020	61 999
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	108 000
Amortering långfristiga lån		-108 000	-308 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-108 000	-200 000
Förändring av likvida medel		342 020	-138 001
Likvida medel vid årets början		409 285	547 286
Likvida medel vid årets slut		**751 305**	**409 285**

T I L L Ä G G S U P P L Y S N I N G A R

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.

Byggnad	100 år	1,0 %
Inventarier	10 år	10,0 %

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013.
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet.
För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Personal
Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner, arvoden eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	**Årsavgifter och hyresintäkter**	**2011/2012**	**2010/2011**
	Årsavgifter	1 176 972	1 176 972
	Hyresintäkter, lokaler	722 006	728 865
	Övriga hyresintäkter	61 678	60 764
		1 960 656	1 966 601

T I L L Ä G G S U P P L Y S N I N G A R

Not 2	Driftskostnader	2011/2012	2010/2011
	Fastighetsskötsel och städning	47 085	45 500
	Sotning	8 448	17 087
	Reparation och underhåll	144 328	257 157
	El	33 706	31 682
	Fjärrvärme	289 010	309 302
	Vatten	44 459	60 906
	Sophantering	33 606	27 890
	Kabel-TV	22 839	17 097
	Övriga kostnader	48 000	0
		671 481	766 621

Not 3	Fastighetsadministration	2011/2012	2010/2011
	Externa tjänster	0	1 495
	Kameral förvaltning	55 386	52 140
	Revision	19 945	19 476
	Bankkostnader	5 270	5 322
	Övriga kostnader	4 555	12 987
		85 156	91 420

Not 4	Byggnader och mark	2012-06-30	2011-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	53 189 040	53 189 040
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 189 040	53 189 040
	Ingående avskrivningar	-1 899 252	-1 521 609
	Årets avskrivningar	-377 643	-377 643
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 276 895	-1 899 252
	Utgående redovisat värde	50 912 145	51 289 788
	Redovisat värde byggnader	35 487 324	35 864 967
	Redovisat värde mark	15 424 821	15 424 821
		50 912 145	51 289 788
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	32 060 000	32 060 000
	varav byggnader:	22 200 000	22 200 000

Not 5	Inventarier och installationer	2012-06-30	2011-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	168 266	168 266
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 266	168 266
	Ingående avskrivningar	-47 186	-30 359
	Årets avskrivningar	-16 827	-16 827
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 013	-47 186
	Utgående redovisat värde	104 253	121 080

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-06-30	2011-06-30
	Försäkring	25 156	21 877
	Övriga förutbetalda kostnader	58 830	59 396
		83 986	81 273

T I L L Ä G G S U P P L Y S N I N G A R

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 444 758	3 401 286	-1 329 870	-296 376
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma			-296 376	296 376
Årets vinst				34 518
Belopp vid årets utgång	25 444 758	3 401 286	-1 626 246	34 518

Not 8 Långfristiga skulder

	2012-06-30	2011-06-30
Amortering inom 1 år	108 000	108 000
Amortering inom 2 till 5 år	432 000	432 000
Amortering efter 5 år	23 752 000	23 860 000
	24 292 000	24 400 000

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2011/12	Skuld 2012-06-30
Stadshypotek	2015-06-01	3,14	0	11 000 000
Stadshypotek	2013-04-30	3,71	108 000	10 692 000
Stadshypotek	2012-08-20	3,77	0	2 600 000
			108 000	24 292 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Upplupen ränta	71 214	72 609
Revisionsarvode	17 000	17 000
Förutbetalda hyror/avgifter	178 857	157 240
Övriga upplupna kostnader	12 551	34 527
	279 622	281 376

Sundbyberg 2012-12-

Arne Larsson Johan Asplund

Peter Hagnäs Björn Zettergren Mattias Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats den december 2012.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Robert Holm
Auktoriserad revisor