

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

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 1995-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 1995-03-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKORSTENEN 1	2000	Stockholm
SKORSTENEN 2	2000	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Allians.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

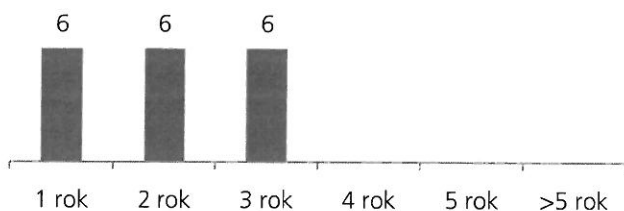
Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1931.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 267 kvadratmeter, varav 1 215 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 52 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Ateljé	35 kvm	2013-03-31
Kontor	17 kvm	2013-04-30

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga samt 3 dubbelgarage, samtliga uthyrda

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya postboxar i port 5	2012	
Beskärning av almar	2012	
Sotning av öppna spisar	2012	
Byte av flödesmätare till fjärrvärmecentralen (Fortum)	2012	
Ommålning av trapphuset i port 5 inklusive ommålning av torkrummets yttervägg samt yttervägg i port 7:s källare	2012	
Fyttning av rabatter vid port 7	2012	
Montering av hängränna på den västra gavelsidan	2011	
Montering av eluttag och extra belysning på vindarna	2011	
Plantering av häck mot spårvagnen	2011	
Ommålning av fönster och balkongräcken	2010	Fasad syd och väst
Taköversyn	2008	Byte av vissa pannor, nya infästningar samt snöräcken Ryggåsgatan 5
Byte av gasservis, hushållsgas	2008	
Installation fjärrvärme	2007	
Ombyggnad trädgårdstrappor och gångar	2006	
Konvertering värmepanna	2005	Från olja till gas
Elstambyte	2000	
Rörstambyte	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Omputsning av fasad	2000	
Planerat underhåll	År	
Ommålning av ytterdörrar båda portarna	2013	
Energikontroll av fjärrvärmecentralen	2013	
Snickeri, postbox och vindsförråd	2013	
OVK	2013	
Stamspolning	2013	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV/Internetoperatör	Comhem
Fastighetsjour	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Rent och Fint
Funktionskontroll - Fjärrvärme	Fortum
Fibernät	Stokab
Fjärrvärme Aktiv 2013	Fortum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Emma Maria Åström	Ledamot
Eva Maria Karlsson	Ledamot
Helena Maria Elisabeth Wiker	Ledamot

Lena Birgitta Sandell	Suppleant
-----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Birgitta Sandell och Helena Maria Elisabeth Wiker

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Edling	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Lisa Nylander
Susanna Wolgers

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Sotning av öppna spisar. Beskrining av almar. Nya postboxar i port 5. Ommålning av trapphuset i port 5. Flyttning av rabatter utanför port 7.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

OVK. Stamspolning. Ytterligare vindförråd samt ram runt postboxarna. Ommålning av ytterdörrar. Energikontroll av fjärrvärmecentralen.

Övrig information

Föreningen har haft två städdagar samt en Luciaglögg

4 stycken nyhetsbrev har skickats ut till medlemmarna

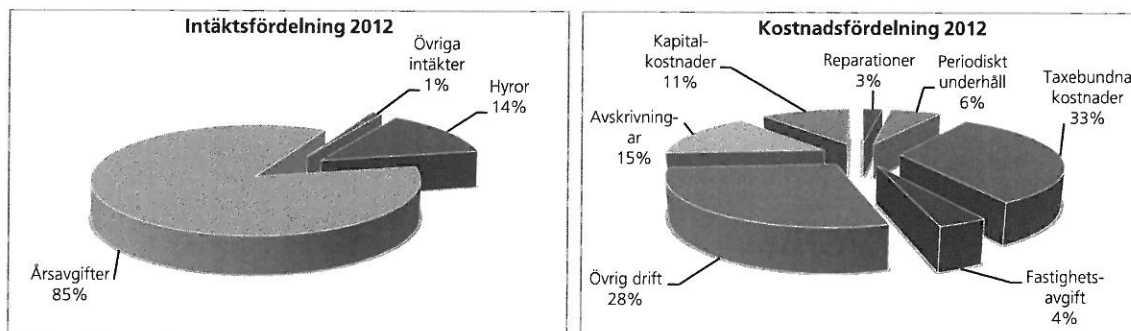
Styrelsen har haft 2 icke protokollförda budgetmöten

Hyran för lokalen i port 7 och ett garage (Äppelvikens motor) har indexreglerats

Föreningens ekonomi

Ett lån har lagts om

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 215 kvm bostäder och 52 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	557	557	557	557
Hyror/kvm hyresrättsyta	684	677	673	675
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 008	2 014	2 021	2 439
Elkostnad/kvm totalyta	17	25	22	16
Värmekostnad/kvm totalyta	154	146	118	118
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	16	17	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	69	71	86	92

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	18 068
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 131 141
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 882
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 164 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	48 800
att i ny räkning överförs	-1 116 155

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	784 403	773 555
Övriga rörelseintäkter		9 048	4 320
		793 451	777 875
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-64 668	-28 815
Reparationer		-18 512	-66 406
Periodiskt underhåll		-48 800	0
Taxebundna kostnader		-254 091	-252 149
Övriga driftskostnader		-98 120	-87 347
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-29 791	-28 183
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-57 829	-57 006
Avskrivningar		-116 865	-122 121
		-688 676	-642 027
RÖRELSERESULTAT		104 775	135 848
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		941	765
Räntekostnader		-87 648	-89 869
		-86 707	-89 104
ÅRETS RESULTAT		18 068	46 744

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	15 075 104	15 191 967
Maskiner och inventarier	Not 4	0	2
		<u>15 075 104</u>	<u>15 191 969</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 077 104	15 193 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		-7	28 038
Förutbetalda kostnader	Not 5	18 027	16 601
		<u>18 020</u>	<u>44 639</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		795 236	662 079
		<u>795 236</u>	<u>662 079</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		813 256	706 718
SUMMA TILLGÅNGAR		15 890 360	15 900 686

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 611 430	13 611 430
Upplåtelseavgifter		557 485	557 485
Fond för yttre underhåll	Not 7	296 664	244 782
		14 465 579	14 413 697
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 183 023	-1 177 885
Årets resultat		18 068	46 744
		-1 164 954	-1 131 141
SUMMA EGET KAPITAL		13 300 625	13 282 556
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 432 641	2 443 503
		2 432 641	2 443 503
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	7 428	4 092
Leverantörsskulder		24 887	19 898
Skatteskulder		29 510	56 302
Upplupna kostnader	Not 9	35 884	32 832
Förutbetalda avgifter och hyror		59 385	61 503
		157 094	174 627
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		15 890 360	15 900 686
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,0%	1,0 %
Fastighetsrenovering	1,0%	1,0 %
Energåtgärder	5,0%	5,0 %
Maskiner	10,0%	10,0 %

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	676 525	676 548
Hysesintäkter	107 878	97 007
	784 403	773 555
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	10 000	0
Städning entreprenad	17 600	14 511
Sotning	1 563	2 625
Myndighetstillsyn	7 125	0
Gård	24 630	11 093
Serviceavtal	2 445	0
Förbrukningsmateriel	1 305	247
Fordon	0	339
	64 668	28 815
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	48 750
Tvättstuga	0	2 938
Vind	0	556
Entré/trapphus	10 580	0
Lås	206	0
VVS	3 688	4 552
Värmeanläggning/undercentral	0	1 494
Elinstallationer	1 180	3 470
Fönster	0	4 646
Vattenskada	2 858	0
	18 512	66 406

Not 2 (fortsättning)	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	8 125	0
Källare	3 850	0
Entré/trapphus	36 825	0
	48 800	0
Taxebundna kostnader		
El	21 280	32 163
Värme	194 856	185 482
Vatten	23 543	20 092
Sophämtning/renhållning	14 412	14 412
	254 091	252 149
Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 510	15 286
Tomträttsavgäld	77 750	69 175
Kabel-TV	3 860	2 886
	98 120	87 347
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 791	28 183
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	275	0
Inkassering avgift/hyra	900	0
Hysesförluster	0	1 384
Styrelseomkostnader	227	2 500
Fritids och Trivselkostnader	1 293	969
Förvaltningsarvode	47 815	45 804
Förvaltningsarvoden övriga	0	535
Administration	2 611	1 804
Korttidsinventarier	699	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
	57 829	57 006
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	54 146	54 146
Förbättringar	62 717	62 717
Maskiner	2	5 259
	116 865	122 121
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	688 676	642 027

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 848 840	16 848 840
Utgående anskaffningsvärde	16 848 840	16 848 840
Vid årets början	-1 656 873	-1 540 010
Årets avskrivningar enligt plan	-116 863	-116 863
Utgående avskrivning enligt plan	-1 773 736	-1 656 873
Planenligt restvärde vid årets slut	15 075 104	15 191 967
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 179 000	9 179 000
Taxeringsvärde mark	8 115 000	8 115 000
	17 294 000	17 294 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 800 000	16 800 000
Lokaler	494 000	494 000
	17 294 000	17 294 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	73 660	73 660
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	73 660	73 660
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-73 658	-68 400
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-5 259
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-73 660	-73 659
Redovisat restvärde vid årets slut	0	1
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	5 557	5 395
Tomträttsavgäld	8 950	7 800
Serviceavtal	2 550	2 445
Kabel-TV	970	961
	18 027	16 601

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 611 430	0	0	13 611 430
Upplåtelseavgifter	557 485	0	0	557 485
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	296 664	51 882	0	244 782
Summa bundet eget kapital	14 465 579	51 882	0	14 413 697
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 183 023	-51 882	46 744	-1 177 885
Årets resultat	18 068	18 068	-46 744	46 744
Summa ansamlad förlust	-1 164 954	-33 814	0	-1 131 141
Summa eget kapital	13 300 625	18 068	0	13 282 556

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	244 782	192 900
Reservering enligt stadgar	51 882	51 882
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	296 664	244 782

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,220 %	1 000 000	1 000 000	2013-10-30
Stadshypotek AB	3,900 %	737 369	744 895	2016-03-01
Stadshypotek AB	2,940 %	262 200	262 200	Rörligt
Stadshypotek AB	3,730 %	440 500	440 500	2014-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		2 440 069	2 447 595	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 428	-4 092	
		2 432 641	2 443 503	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 403 829 Kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	537	3 544
Värme	25 995	21 754
Ränta	6 536	7 534
Städning	1 600	0
Vatten	1 216	0
	35 884	32 832

BROMMA den 17 / 4 2013



Eva Maria Karlsson
Ledamot



Helena Maria Elisabeth Wiker
Ledamot



Emma Maria Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2013



Anders Edling
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman

Brf Ahlviken 5,7 – Organisationsnummer: 769600-7736

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ahlviken 5,7 för år 2012, räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

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 den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag har gått igenom protokollen från de styrelsemöten som hållits under räkenskapsåret och anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Mötesprotokoll är förda i god ordning med uppföljning och bevakning av de olika frågor som behandlas.

Styrelsens ledamöter har -såvitt jag kunnat utröna- inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter full ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2012.

Bromma den 18 april 2013



Anders Edling

Av föreningen vald intern revisor.

Förklaringar Revisionsberättelse

Till föreningsstämman

Brf Ahlviken 5,7 – Organisationsnummer: 769600-7736

Jag är av föreningen vald internrevisor.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revision skall utföras i enlighet med "god revisionsred" vad är då det?

Klippt från nätet.

"En revisor ska i den omfattning som följer av god redovisningsred granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning. Lagen anger inte hur granskningen ska utföras utöver att den ska ske enligt god revisionsred.

Vad som är god revisionsred har lagstiftaren överlåtit åt revisorerna att avgöra. Enkelt uttryckt är god revisionsred vad som är praxis bland erfarna revisorer. För den enskilde revisorn är dock revisionsred inte bara en fråga om vad som står i FARs rekommendationer, utan det handlar också om samvete, omdöme, integritet, kunskap, erfarenhet, noggrannhet etc".

Jag har gått igenom och om möjligt granskat

- Årsredovisningen.
- Styrelseprotokoll 11st.
- Verifikationspärm från Sbc.
- Inloggning hos Sbc.

I tidigare revisionsberättelser står det; "Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige".

Jag har ingen aning om vad som står i "årsredovisningslagen" en nästan 100 sidig lag (årsredovisningslagen 1995:1554).

Jag kopierar texten från tidigare revisionsberättelser.

Jag tycker att ni gjort ett jätte bra jobb.

Jag kommer självklart att rekommendera stämman att ge er full ansvarsfrihet.



MvH Anders