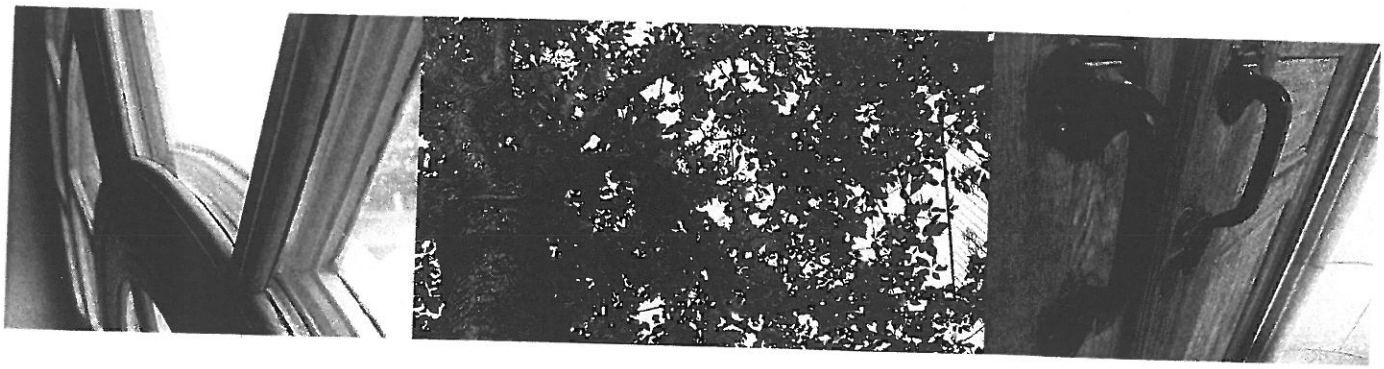
Brf Krassen 5

Årsredovisning 2012



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Krassen nr 5

Org.nr 769616-1210

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

Förvaltningsberättelse 2012

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Krassen nr 5 registrerades 27 februari 2007. Föreningen äger fastigheten Krassen 5 med gatuadressen Lötmogatan 7 i Stockholms Kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnaden uppfördes 1940.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
1 rum och kök	6 st	208
2 rum och kök	23 st	860
3 rum och kök	1 st	76
Total bostadsarea uppgår till		1 144

Uppvärmning sker genom vattenburen bergvärme samt elpatron.
I föreningen finns en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare samt diskbänk.
I föreningen finns även ett barnvagnsrum, ett källarförråd, ett cykelförråd och ett trädgårdsförråd på innergården. I föreningen finns inga lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret AB.

Genomfört underhåll

Helrenovering av fastigheten genomfördes under 2009/2010. Renoveringen inbegrep installation av hiss och bergvärmepump, byte av stammar och elstigare, ny tvättstuga, renovering av fasad och tak m.m.

Styrelsen 2012

fr.o.m. årsstämma den 8 maj 2012

Annika Svensson	Ordförande
Sofie Karlsson	Sekreterare
Tobias Sundman	Vice ordförande
Emma Aspgren	Ledamot
Rick Nilsson	Ledamot
Josefin Rydberg	Suppleant
Dinice Olofsson Wreming	Suppleant

Styrelsen 2012

fr.o.m. extrastämma den 25 oktober 2012

Tobias Sundman	Ordförande
Josefin Rydberg	Sekreterare, avgått januari 2013
Sofie Karlsson	Ledamot
Rega Kakabas	Ledamot
Caroline Byström	Suppleant
Karin Håkansson	Suppleant

Firmatecknare

Två styrelseledamöter i förening tecknar firma.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret AB.

Revisor

Tomas Jonasson	BOREV Revisionsbyrå

Valberedning

Malin Nordquist
Åsa Armanius

Stämma och sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 8 maj 2012. En extra stämma hölls den 25 oktober 2012 för att välja nya styrelsemedlemmar. Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

Arvoden

Inga arvoden har utbetalats under året.

Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften höjdes till 1 140 kr per kvadratmeter den 1 januari 2012.

Överlåtelser

Under 2012 har åtta överlåtelser av bostadsrätt skett.

Ekonomi, jämförelsetal (tkr)

	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 488 tkr	842 kr	356 tkr
Rörelseresultat	968 tkr	430 tkr	228 tkr
Balansomslutning	74 343 kr	74 137 tkr	74 276 tkr

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	Mediator Fastighetskonsult
Elnät och elleverantör	Fortum AB och Kraft & Kultur i Sverige AB
Fastighetsskötsel och jour	Jidek Förvaltning
Service och underhåll av bergvärmeanläggning	Energi och klimatgruppen AB
Service och larmmottagning hiss	Kone AB
Årlig besiktning av hiss	Inspecta Sweden AB
Kabel-Tv och bredband	ComHem AB
Service av tvättmaskiner och torktumlare	Miele AB
Sophämtning	Trafikkontoret
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten VA AB
Försäkring	Brandkontoret AB
Förvaring av huvudnyckel	Swesafe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning av fastigheten genomfördes under våren 2012 av Besiktningsman.se. Garantiåtgärderna påbörjades under hösten av fastighetens totalentreprenör Byggcentralen i Gävle AB och var vid årsskiftet till största del åtgärdade.

I juli 2012 drabbades Midsommarkransen av ett skyfall som gjorde att två av föreningens lägenheter i markplan fick vattenskador. Under hösten 2012 inledde föreningen ett arbete med en teknisk konsult från Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) för att se över och förbättra dräneringen på fastighetens innergård samt återställandet av de skadade lägenheterna.

Under hösten 2012 var föreningens energideklaration klar. Denna visade att fastighetens energi-användning är låg. En freonutsläppskontroll av fastighetens bergvärmeanläggning genomfördes under året utan anmärkning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 176 291 kr, varav reparationer 34 728 kr.

Övriga händelser i föreningen

I maj hade föreningen en vårstädning av trädgården och fastigheten. Dagen avslutades med korvgrillning på föreningens grillplats. I juni ordnade föreningen en grillkväll på grillplatsen.

Under hösten 2012 lanserade föreningen en egen hemsida, www.krassen5.se, där medlemmarna kan hitta aktuell information om föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Byggcentralen i Gävle AB, entreprenören som totalrenoverade fastigheten under 2010 försattes januari 2013 i konkurs.

I förvaltningsberättelsen för 2010 redovisades att Krassen Fastigheter AB var likviderat. När bokslutet för 2011 upprättades utgick föreningen från att denna uppgift var korrekt. Under 2012 visades det sig att likvidationen ej var verkställd, först i januari 2013 var likvidationen avslutad. Detta innebar bl.a. att några reservationer som gjorts för bokslutet 2011 nu har återförts.

Arbetet med att förbättra dräneringen på fastigheten genomfördes i mars 2013.
I maj 2013 ränteändras hälften av föreningens banklån.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av förenings-stämman.

Till årsmötet disposition står:	
Balanserat resultat	-319 062
Årets resultat	159 740
	-159 322
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre reparationsfonden avsättes	25 900
Ur yttre reparationsfondes ianspråktas	
Till balanserat resultat överföres	-185 222
	-159 322

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2012		Not	2011	
Årsavgifter		1 394 160			839 410
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		93 987			2 758
SUMMA INTÄKTER		1 488 147			842 168

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-249 793		1	-312 981	
Administrationskostnader	-44 375			-44 375	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-294 168	2	0	-357 356
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-34 728			-5 273	
Planerat underhåll	-141 563	-176 291		-3 120	-8 393
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Fastigheten		-49 784	3		-46 494
RÖRELSERESULTAT		967 904			429 925
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	396			127	
Räntekostnader	-808 560	-808 164		-733 771	-733 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		159 740			-303 719
ÅRETS RESULTAT		159 740			-303 719

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2012		Not	2011	
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheten	48 761 987		3	48 811 771	
Mark	25 169 408	73 931 395		25 169 408	73 981 179
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Fordran aktiekapital	0			0	
Övriga fordringar	4 435	4 435		2 489	2 489
Kassa och bank		406 925			153 267
SUMMA TILLGÅNGAR		74 342 755			74 136 935

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatsskapital	45 166 500		4	45 166 500	
Upplåtelseavgifter	9 913 096			9 913 096	
Yttre reparationsfond	25 900	55 105 496		0	55 079 596
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-319 062			10 557	
Årets resultat, överskott	159 740	-159 322		-303 719	-293 162
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		18 987 000	5		18 987 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	173 019			40 597	
Övr. kortfristiga skulder	0			22 324	
Upplupna kostnader	144 111		6	214 985	
Förskottsinbetalda hyror/avg	92 451	409 581		85 595	363 501
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		74 342 755			74 136 935
Ställda panter					
Fastighetsinteckningar		28 780 000			28 780 000
Ansvarsförbindelser		Inga			Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1 — **Driftskostnader**

	2012	2011
Fastighetsskötsel och serviceavtal	23 485	1 863
Hiss	6 000	3 255
El	135 889	228 427
Vatten	21 459	18 689
Sophämtning	12 577	22 197
Försäkring	14 760	12 442
Kabel TV	7 704	7 568
Förbrukningsinventarier	0	2 389
Revision	11 200	3 000
Övriga fastighetskostnader	16 719	13 151
SUMMA	249 793	312 981

NOT NR 2 — **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2010 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 5 år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3 — **Krassen 5**

	2012	2011
Taxeringsvärde:	20 436 000	8 636 000
Byggnadsvärde	15 800 000	4 000 000
Markvärde	4 636 000	4 636 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	20 436 000	8 636 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	20 436 000	8 636 000

Bokfört värde:	**2012**	**2011**
Byggnader	48 858 265	48 858 265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 494	0
Årets avskrivningar	-49 784	-46 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 278	-46 494
Utgående restvärde enligt plan	48 761 987	48 811 771
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	48 761 987	48 811 771

Avskrivning byggnad sker enligt en 80-årig progressiv plan.

NOT NR 4 **Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	55 079 596	0	10 556	-303 719
Disposition av 2011 års resultat		25 900	-329 618	303 719
Årets resultat				159 740
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	55 079 596	25 900	-319 062	159 740

NOT NR 5 **Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	**Ränta**	**Skuld**
SBAB	2013.05.28	4,05%	4 887 000
SBAB	2013.05.28	4,05%	4 700 000
SBAB	2015.05.28	4,47%	4 700 000
SBAB	2015.05.28	4,47%	4 700 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			18 987 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			18 987 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2016.12.31			18 987 000

NOT NR 6 **Upplupna kostnader**

	2012	**2011**
Upplupen räntekostnad	134 743	134 743
Upplupen revisionskostnad	9 000	9 000
Utlägg	368	
Tvistig kostnad renhållning	0	4 566
Tvistig kostnad Kabel-TV	0	5 676
Tvistig kostnad el	0	61 000
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	144 111	214 985

Hägersten

Tobias Sundman

Rega Kakabas

Sofie Karlsson

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 29/5 - 2013

Tomas Jonasson
BOREV Revisionsbyrå

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krassen nr 5, org.nr. 769616-1210

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Krassen nr 5, för år 2012

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2013.05.29

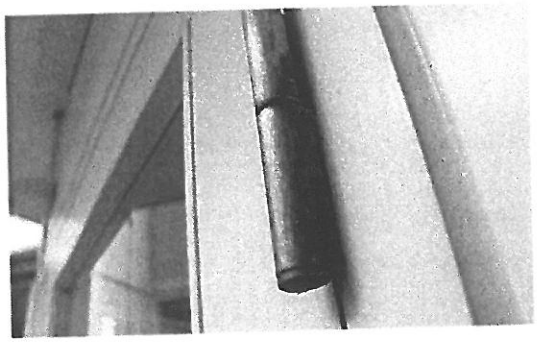
Tomas Jonasson

Godkänd revisor

MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Budget 2013

	Budget 2013	Budget 2012	Utfall 2012
Huvudintäkter			
Årsavgifter	1 394 160	1 304 150	1 394 160
Kapitalintäkter			
Ränteintäkter	0	0	396
Övriga intäkter			
Övriga intäkter	0	0	93 987
Summa intäkter	1 394 160	1 304 150	1 488 543
Drift/förvaltningskostnader			
Fastighetsskötsel	10 000	10 000	364
Serviceavtal	11 000	10 000	10 621
Hiss	12 000	12 000	6 000
Löpande underhåll	30 000	30 000	34 728
Periodiskt underhåll	90 000	0	141 563
Elektricitet	145 000	215 000	135 889
Bergvärmeanläggning, service	14 000	11 150	12 500
Vatten	22 000	20 700	21 459
Renhållning	13 000	18 300	12 577
Försäkringar	15 700	15 700	14 760
Kabel TV	8 000	9 500	7 704
Förbrukningsinventarier	5 000	5 000	0
Extern revision	9 000	9 000	11 200
Redovisningstjänster	45 700	44 400	44 375
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0
Övriga förvaltningskostnader	20 000	10 000	16 719
Personalkostnader/arvoden			
Arvoden styr. o rev	0	0	0
Sociala avgifter	0	0	0
Kapitalkostnader/avskrivningar			
Avskrivningar	52 300	49 000	49 784
Räntekostnader	750 000	808 500	808 560
Summa kostnader	1 252 700	1 278 250	1 328 803
Årets resultat	141 460	25 900	159 740
I resultatdispositionen			
Avsättning yttre rep fond	25 900	25 900	
Resultat efter avsättning yttre reparationsfond	115 560	0	



Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.