

Årsredovisning för

Brf Droskhästen 8

716409-9009

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 8 (716409-9009) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Rikard Förare	Ordförande
Lilian Edström	Vice Ordförande
Ulla-Lena Gustafsson	Ledamot
Christina Lundin	Ledamot
Åke Söderberg	Adjungerad Ledamot (fr.o.m. oktober 2012)
Johan Johansson	Suppleant
Nils Mörner	Suppleant

I tur att avgå på egen begäran vid nästa ordinarie föreningsstämma (2013-05-16) är Rikard Förare, Ulla-Lena Gustafsson och Johan Johansson.

Föreningens firma tecknas Rikard Förare, Lilian Edström och Ulla-Lena Gustafsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Jima Makdissi, Allegretto Revision AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Fredrik Strid, Anna-Karin Rückert och Martina Claesson.

Föreningsfrågor

Extra föreningsstämma ägde rum 2012-03-01. 13 antal medlemmar deltog. På stämman valdes ny styrelse.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-05-24. På stämman deltog 14 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Droskhästen 8 i Stockholm omfattande adresserna Folkungatan 61 och Östgötagatan 33. Fastigheten byggdes år 1912. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 29 medlemslägenheter har 5 upplåtits och 3 medlemslägenheter överlåtits under året. Föreningen upplåter sammanlagt 29 bostäder och 7 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
	lägenheter, bostadsrätt	2588
	lokaler, hyresrätt	756

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 3344 kvm, varav 2588 utgör lägenhetsyta och 756 kvm utgör lokalyta. Föreningen utgör ett privatbostadsföretag s.k. äkta bostadsrättsförening.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Under 2013 genomför föreningen en avgiftshöjning med 10 %.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011
Nettoomsättning	2 248	154
Rörelseresultat	251	66
Res. efter fin. Poster	-751	-27
Balansomslutning	108 572	103 568
Fond för yttre underhåll	307	0

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1996	Renoveringsår
1996	Elstigar byttes
2001	Installation av fjärrvärme
2006	Stambyte, modernisering av kök, renovering av samtliga våtutrymmen
2008	Målning av fönster
2012	Renovering av balkonger
2012	Installering av tryckstegringspump
2012	Snörasskydd mot Östgötagatan
2012	Larm i källare

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserad förlust	-26 617
Årets förlust	<u>-750 622</u>
	-777 239

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	307 440
Balanserat resultat	<u>-1 084 679</u>
	-777 239

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 247 682	154 010
		<u>2 247 682</u>	<u>154 010</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 703 276	-88 134
Avskrivningar		-293 373	-
Rörelseresultat		<u>251 033</u>	<u>65 876</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 785	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 019 440	-92 493
Resultat efter finansiella poster		<u>-750 622</u>	<u>-26 617</u>
Resultat före skatt		<u>-750 622</u>	<u>-26 617</u>
Årets resultat		<u>-750 622</u>	<u>-26 617</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	105 248 410	102 479 950
Maskiner och inventarier	5	121 465	-
Pågående arbeten	6	772 854	-
		<u>106 142 729</u>	<u>102 479 950</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 142 729</u>	<u>102 479 950</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 296	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	32 180	23 666
		<u>36 476</u>	<u>23 666</u>
Kassa och bank	8	2 392 882	1 064 004
Summa omsättningstillgångar		<u>2 429 358</u>	<u>1 087 670</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>108 572 087</u>	<u>103 567 620</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		71 737 617	61 677 028
Upplåtelseavgifter		8 365 060	-
		<u>80 102 677</u>	<u>61 677 028</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-26 617	-
Årets resultat		-750 622	-26 617
		<u>-777 239</u>	<u>-26 617</u>
Summa eget kapital		<u>79 325 438</u>	<u>61 650 411</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	2 978 500	-
		<u>2 978 500</u>	<u>-</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 120 000	41 500 000
		<u>25 120 000</u>	<u>41 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		410 678	-
Skatteskulder		128 385	-
Övriga skulder	12	69 213	53 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	539 873	363 588
		<u>1 148 149</u>	<u>417 209</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>108 572 087</u>	<u>103 567 620</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	<u>41 500 000</u>	<u>41 500 000</u>
Summa	41 500 000	41 500 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5
-Ombyggnad; snörasskydd	10,0
-Byggnadsinventarier, tryckstegspump	10,0

Avskrivning byggnad har ej gjorts år 2011 p g a att föreningen tillträdde fastigheten först den 6:e december.

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Avgifter och hyror redovisas över den perioden dessa avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	625 339	39 315
Hyror	1 604 239	111 365
Panter & Överlåtelse	11 660	-
Övriga rörelseintäkter	6 444	3 330
Summa	2 247 682	154 010

Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	129 542	7 765
Reparationer	403 921	1 056
El	57 996	5 076
Uppvärmning	583 943	58 055
Vatten	58 986	4 046
Sophämtning	53 987	4 089
Försäkringspremier	25 084	1 680
Fastighetsavgift bostäder	39 585	-
Fastighetsskatt lokaler	88 800	-
Övriga fastighetskostnader	13 901	147
Kabel-TV	20 449	1 158
Styrelsearvoden	42 500	-
Sociala avgifter	12 700	-
Revisionsarvoden	12 412	-
Kostn styrelsemöten/årsstämma	7 495	-
Förvaltningsarvode	65 888	4 088
Övr externa tjänster	70 350	-
Övriga driftskostnader	15 737	974
Summa	1 703 276	88 134

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader till kreditinstitut	1 017 752	92 493
Övriga finansiella kostnader	1 688	-
Summa	1 019 440	92 493

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
Byggnad	52 008 574	52 008 574
-Korrigerig byggnad avs underhållsfond enl ek.plan	3 000 000	
Ombyggnad	-	-
-Årets nyanskaffning ombyggnad	48 337	-
Mark	50 471 376	50 471 376
	<u>105 528 287</u>	<u>102 479 950</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-275 043	-
	<u>-275 043</u>	<u>-</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-4 834	-
	<u>-4 834</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	105 248 410	102 479 950
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 000 000	31 000 000
Mark	30 080 000	30 080 000
	<u>61 080 000</u>	<u>61 080 000</u>
Bostäder	52 200 000	52 200 000
Lokaler	8 880 000	8 880 000
	<u>61 080 000</u>	<u>61 080 000</u>

Not 5 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnadsinventarier:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	134 961	-
	<u>134 961</u>	<u>-</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-13 496	-
	<u>-13 496</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	121 465	-

Not 6 Pågående arbeten

	2012-12-31	2011-12-31
Balkongrenovering	772 854	-
Redovisat värde vid årets slut	772 854	-

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	27 253	21 898
Bevakningskostnad	-	1 768
Kabel-TV	4 927	-
	32 180	23 666

Not 8 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Postgiro	14 913	958 265
Bank	1 932 656	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	445 313	105 739
	2 392 882	1 064 004

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	61 677 028	-	-	-	-26 617	61 650 411
Årets förändring	10 060 589	8 365 060				18 425 649
Disposition enligt stämmobeslut			-	-26 617	26 617	
Årets resultat					-750 622	-750 622
Belopp vid årets utgång	71 737 617	8 365 060	-	-26 617	-750 622	79 325 438
			80 102 677		-777 239	

Not 10 Övriga avsättningar

	2012-12-31	2011-12-31
Underhållsfond enl ekonomisk plan	3 000 000	-
Årets underhåll enl besiktningsprotokoll; tvättmaskin	-21 500	-
	2 978 500	-

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Nordea	Rörligt	2,943%	8 120 000	-16 380 000	24 500 000
Nordea	2016-11-16	3,59%	9 000 000		9 000 000
Nordea	2013-11-20	2,75%	8 000 000		8 000 000
			25 120 000	-16 380 000	41 500 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga skulder	214	11 118
Momsskulder	68 999	42 503
	69 213	53 621

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	158 147	194 736
Räntor	154 227	92 493
Beräknat styrelsearvode	42 500	-
Sociala avgifter	12 700	-
El	8 362	5 076
Panter & överlåtelse	6 600	-
Fjärrvärme	109 188	58 055
Avfall	8 572	-
Reparationer	1 059	873
Vatten	4 236	4 046
Fastighetsskötsel	2 924	3 063
Kabel-TV	31 358	1 158
Förvaltningsarvode	-	4 088
	539 873	363 588

Underskrifter

2013 - -

Rikard Förare

Lilian Edström

Ulla-Lena Gustafsson

Christina Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - -

Jima Makdissi, Godkänd revisor
Allegretto Revision AB

BRF Droskhästen 8 (2012)

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserad förlust	-26 617
Årets förlust	<u>-750 622</u>
	-777 239

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	307 440
Balanserat resultat	<u>-1 084 679</u>
	-777 239

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.