

Årsredovisning

Bostadsföreningen Vårt Hem nr 2 upa

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

Bostadsföreningen registrerades 1913-09-27. Nuvarande stadgar registrerades 2000-06-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KARLAVAGNEN 12	1913	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

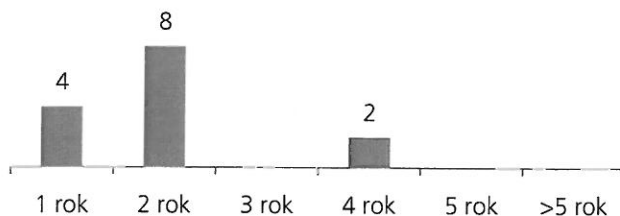
Fastigheterna bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 979 kvadratmeter, varav 790 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 189 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang	107 kvm	2013-09-30
Kontor	58 kvm	Tillsvidare
Kontor	24 kvm	2013-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av sophiss	2011	Enligt lag
Renovering av trappuppgång	2008	
Byte av port, renovering av tvättstuga	2007	
Nya balkonger, stuprörsbyte	2006	
Planerat underhåll	År	
Genomgång och upprustning av varm och kallvattenstråk	2013	
Fasadrenovering	2013	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Sjöberg	Ledamot
Jacqueline Borg	Ledamot
Magnus Jansson	Ledamot
Eva von Wernstedt	Ledamot

Måns Axelsson	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kenneth Lundqvist	Ordinarie Extern	Octans AB
-------------------	------------------	-----------

Valberedning

Claes Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2013-01-22 med anledning av en eventuell vindsförsäljning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I väntan på att sprängningarna för Citybanan ska bli klara i närheten av oss har vi projekterat, dvs. tagit in offerter och utvärderat dessa för:

1. Fasadenovering
2. Genomgång och upprustning av kall- och varmvattenstråk samt viss upprustning av källaren

Dessa arbeten kommer att påbörjas under 2013. Under verksamhetsåret har också löpande underhåll utförts. Anticimex har genomfört varannan årlig kontroll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

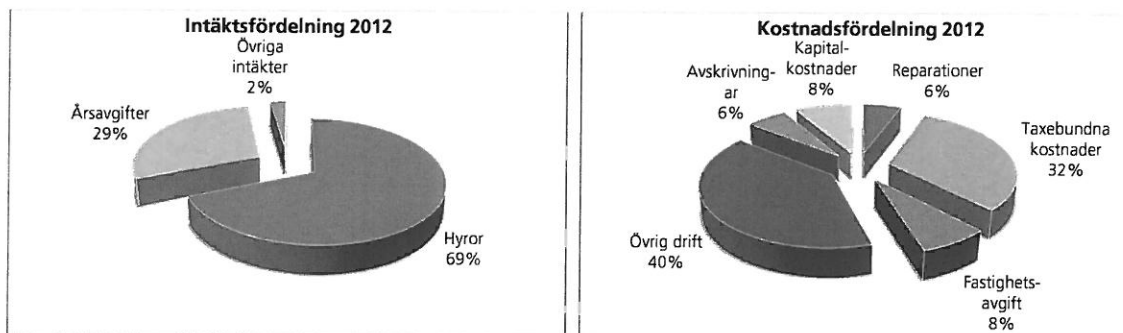
Belysningen av trapphuset har åtgärdats.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 790 kvm bostäder och 189 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	259	259	259	259
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 566	2 590	2 668	2 703
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 071	2 076	2 077	2 078
Elkostnad/kvm totalyta	31	25	25	24
Värmekostnad/kvm totalyta	194	174	180	150
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	11	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	69	67	51	65

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	-86 004
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-327 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 236
summa ansamlad förlust	-471 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-471 998
----------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	689 394	694 048
Övriga rörelseintäkter		16 159	1
		705 553	694 049
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-44 387	-49 187
Reparationer		-45 212	-10 535
Periodiskt underhåll		0	-123 725
Taxebundna kostnader		-252 544	-228 419
Övriga driftskostnader		-102 458	-48 570
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-59 230	-58 348
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-172 706	-57 666
Avskrivningar		-47 757	-39 639
		-724 294	-616 088
RÖRELSERESULTAT		-18 741	77 961
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		710	1 389
Räntekostnader		-67 973	-65 446
		-67 263	-64 057
ÅRETS RESULTAT		-86 004	13 904

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Hysesrätter		790 000	805 000
		790 000	805 000
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	774 707	807 464
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		774 707	807 464
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 566 707	1 614 464
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	75 664
Skattefordringar		5 538	6 420
Övriga fordringar		11 044	7 599
Förutbetalda kostnader	Not 6	21 767	18 661
		38 349	108 344
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		511 649	778 638
		511 649	778 638
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		549 998	886 982
SUMMA TILLGÅNGAR		2 116 705	2 501 446

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		70 199	70 199
Reservfond		11 250	11 250
Upplåtelseavgifter		252 000	252 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	288 281	353 770
		621 730	687 219
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-385 994	-465 387
Årets resultat		-86 004	13 904
		-471 997	-451 483
SUMMA EGET KAPITAL		149 732	235 736
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 9	35 636	31 412
		35 636	31 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 631 136	1 638 734
		1 631 136	1 638 734
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	4 800	1 052
Leverantörsskulder		41 625	173 323
Övriga kortfristiga skulder		156 116	332 044
Upplupna kostnader	Not 11	52 235	35 525
Förutbetalda avgifter och hyror		45 425	53 620
		300 201	595 564
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 116 705	2 501 446
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	1 656 000	1 656 000
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		
Egna lägenheter/lokaler	1,5%	1,5%
Byggnader	1,5%	1,5%
Värmeanläggning	5%	5%
Soprum/sophus	5-6,6%	5-6,6%
Tak	2,5%	2,5%
Underhållslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	204 470	204 472
Hysesintäkter	484 925	489 576
	689 394	694 048

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	13 141	15 925
Städning entreprenad	30 092	29 566
Gemensamma utrymmen	980	600
Gård	0	736
Förbrukningsmateriel	174	2 360
	44 387	49 187

Reparationer		
Lås	10 326	1 405
VVS	16 418	0
Elinstallationer	2 400	4 342
Tak	1 669	4 789
Fönster	14 400	0
	45 212	10 535

Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	91 325
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	32 400
	0	123 725

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 257 507	1 107 507
Nyanskaffningar	0	150 000
Utgående anskaffningsvärde	1 257 507	1 257 507
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-450 043	-425 404
Årets avskrivningar enligt plan	-32 757	-24 639
Utgående avskrivning enligt plan	-482 800	-450 043
Planenligt restvärde vid årets slut	774 707	807 464
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	105 000	105 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 650 000	8 650 000
Taxeringsvärde mark	10 762 000	10 762 000
	19 412 000	19 412 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	15 400 000	15 400 000
Lokaler	4 012 000	4 012 000
	19 412 000	19 412 000
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 592	1 592
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 592	1 592
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 592	-1 592
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 592	-1 592
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 856	13 509
Kabel-TV	4 815	4 677
Telefon	475	475
Bredband	2 621	0
	21 767	18 661

Not 7 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	70 199	0	0	70 199
Reservfond	11 250	0	0	11 250
Upplåtelseavgifter	252 000	0	0	252 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	288 281	58 236	-123 725	353 770
Summa bundet eget kapital	621 730	58 236	-123 725	687 219
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-385 994	-58 236	137 629	-465 387
Årets resultat	-86 004	-86 004	-13 904	13 904
Summa ansamlad förlust	-471 997	-144 240	123 725	-451 483
Summa eget kapital	149 732	-86 004	0	235 736

Not 8 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2012	2011
Vid årets början	353 770	295 534
Reservering enligt stadgar	58 236	58 236
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-123 725	0
Vid årets slut	288 281	353 770

Not 9 Övriga fonder	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	31 412	27 302
lanspråktagande	4 224	4 110
Vid årets slut	35 636	31 412

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,650 %	97 790	98 790	2015-09-30
Stadshypotek AB	3,330 %	330 000	330 000	2013-01-16
Stadshypotek AB	3,330 %	310 996	310 996	2013-01-16
Stadshypotek AB	3,320 %	330 000	330 000	2013-02-05
Stadshypotek AB	3,210 %	377 150	380 000	2013-01-30
Stadshypotek AB	5,670 %	190 000	190 000	2013-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		1 635 936	1 639 786	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 800	-1 052	
		1 631 136	1 638 734	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 611 936 Kr.

Not 11	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 417	2 587
Värme	33 003	20 708
Vatten	1 200	1 160
Ränta	9 275	11 070
Snöröjning/sandning	5 341	0
	52 235	35 525

STOCKHOLM den / 2013

Jacqueline Borg
Ledamot

Magnus Jansson
Ledamot

Carl Sjöberg
Ledamot

Eva von Wernstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Kenneth Lundqvist
Extern revisor