

Årsredovisning
för
Brf Huggjärnet 21

716422-0035

Räkenskapsåret

2012

AS

Styrelsen för Brf Huggjärnet 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Huggjärnet 21

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-11 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Alexandra Leonhard.	Ordförande
Jenny Pedersén	Kassör
Lisa Mattsson	Ledamot
Martin Bergman (t.o.m. juni 2012)	Ledamot
Björn Lundqvist (t.o.m. augusti 2012)	Ledamot
Christian Sahlberg	Suppleant
Thomas Blank Koch	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson Revison AB

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Alexandra Leonhard, Jenny Pedersén, Christian Sahlberg och Thomas Blank Koch

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 mars 2012

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

b

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 36 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostäd, 2 st lokaler och 17 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Kontor	34 m ²	2013-09-30
Kontor	55 m ²	2013-02-28 (2 års förlängning)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If Skadeförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Balkongavgift påfördes med 70 kr per månad per byggd balkong fr.o.m. 1 april 2012

Hyresgästens hyra höjdes med 70 kr per månad

Lilla lokalens hyra höjdes med 500 kr per månad fr.o.m. 1 oktober 2012

Avloppsrör i källaren läckte och åtgärdades

Vattenläcka i garage samt källare åtgärdades. Innan byte av rör kunde åtgärdas utfördes asbestsanering på berörda rör.

2 stegar samt stegjärn på taket byttes ut.

Fönstren i trapphuset fick nya tätningslistor.

Nya brandvarnare erbjöds de medlemmar som ej har fungerande brandvarnare.

Bullermätning utfördes i medlems (Jenny Pederséns) lägenhet i enlighet med ett förordnande från Miljöförvaltningen. Resultatet av mätningen visade att fasadisoleringen inte är tillräcklig.

En medlem, Joakim Wiik-Hansen, fick styrelsens tillåtelse att ha en frys i källaren. Joakim debiteras för den löpande kostnaden för el, elnät och energiskatt.

Vår hyresgäst Marianne Lindner avled i november vilket innebär att lägenheten förvaltas av dödsboet tills det att uppsägning sker.

Under året har en (1) andrahandsuthyrning beviljats för Björn Lundqvist som har utlandstjänst.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Ett av våra lån i SBAB har löpt ut och styrelsen har nu valt att låta detta lån ha en rörlig 3-månaders ränta.

Ytterligare ett lån i SBAB kommer att löpa ut i 28 maj 2013.

Under året kommer garagehyrorna för medlemmar i föreningen att höjas till 1500 kr per månad (i enlighet med styrelsebeslut augusti 2012).

W

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 43 574 000 kr varav 22 600 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 42 600 000 kr samt lokaler 974 000 kr.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	588	567	560	560	560
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 838	3 807	4 182	2 952	2 973
Elkostnad/kvm totalyta	20	20	23	21	29
Värmekostnad/kvm totalyta	154	156	169	151	136
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	18	19	20	18

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-307 215
reservering yttre fond enligt stadgar	-130 722
årets förlust	-24 603
	-462 540
behandlas så att i ny räkning överföres	-462 540

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

b

AA
SM *JS*

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 538 945	1 519 329
Övriga rörelseintäkter		8 533	6 240
		1 547 478	1 525 569
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-179 852	-62 201
Driftskostnader		-198 633	-223 645
Taxebundna kostnader		-430 190	-427 115
Administrationskostnader		-67 770	-74 333
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-60 245	-57 914
Avskrivningar		-318 060	-318 060
		-1 254 750	-1 163 268
Rörelseresultat		292 728	362 301
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 003	15 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 334	-307 424
		-317 331	-291 773
Resultat efter finansiella poster		-24 603	70 528
Årets resultat		-24 603	70 528

u

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

Not 2012-12-31 2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 3 20 283 687 20 601 747

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar 8 684 100

Skattefordringar 37 735 39 833

Förutbetalda kostnader 4 33 440 70 046

79 859 109 979

Kassa och bank

1 204 826 768 725

Summa omsättningstillgångar 1 284 685 878 704

Summa tillgångar

21 568 372 21 480 451

v

Handwritten signatures and initials:
A
Lay
J

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 413 945	8 413 945
Upplåtelseavgifter		4 550 648	4 550 648
Fond för yttre underhåll		1 151 488	1 020 766
Balkongfond		10 710	0
		14 126 791	13 985 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-437 938	-377 743
Årets resultat		-24 603	70 528
		-462 541	-307 215
Summa eget kapital		13 664 250	13 678 144
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	7 560 287	7 594 432
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		37 248	37 248
Leverantörsskulder		215 118	71 682
Övriga skulder		-8 568	-20 898
Förutbetalda avgifter och hyror		100 037	119 843
Summa kortfristiga skulder		343 835	207 875
Summa eget kapital och skulder		21 568 372	21 480 451
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
Ställda säkerheter, fastigetsinteckningar		13 062 400	13 062 400
		13 062 400	13 062 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

w

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättring	5,00 %	5,00 %
Markanläggning	5,00 %	5,00 %
Garage	5,00 %	5,00 %
Värmeanläggning	5,00 %	5,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 135 658	1 135 644
Hysesintäkter bostäder	80 630	80 628
Hysesintäkter lokaler	93 000	101 000
Hysesintäkter garage	229 200	201 600
Hysesintäkt kabel-tv	456	456
	1 538 944	1 519 328

v

eh
LM
J

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Hysesrätt	7 990	0
Tvättstuga	8 282	7 883
Trapphus	720	0
VA	121 281	2 562
Värme	1 494	0
Ventilation	2 494	1 380
El	3 063	1 951
Kabel-tv/bredband/porttele	1 458	0
Hissar	7 360	30 141
Tak	23 000	0
Fasader	0	16 765
Fönster	0	1 519
Gård	2 710	0
	179 852	62 201
Driftskostnader		
Trädgårdsskötsel	0	328
Städning grundavtal	57 900	61 650
Sotning	2 803	15 668
Serviceavtal	14 169	10 088
Hiss serviceavtal	6 738	11 660
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	9 000
Grovsopor	15 538	18 415
Fastighetsförsäkring	51 250	41 921
Kabel-tv	43 116	42 319
Förbrukningsinventarier	834	0
Förbrukningsmaterial	5 092	7 225
Trivselkostnader	1 193	5 370
	198 633	223 644
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	42 018	41 119
Uppvärmning	323 928	325 654
Vatten	41 224	37 985
Sophämtning	23 020	22 357
	430 190	427 115

Handwritten signatures and initials:
AH
SM
J

Administrationskostnader

Administration, kontorsmateriel	1 780	4 246
Styrelseomkostnader	1 476	3 255
Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 250
Möteskostnader	1 652	1 500
Arvode ekonomisk förvaltning	39 588	38 596
Konsultarvoden	0	3 600
Bankkostnader	3 130	5 056
Medlems- och föreningsavgifter	4 830	4 830
Övriga externa kostnader	1 814	0
	67 770	74 333

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	9 740	0
Kommunal fastighetsavgift	50 505	57 914
	60 245	57 914

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	79 089	79 089
Avskrivning stambyte	126 173	126 173
Avskrivning värmeanläggning	4 622	4 622
Avskr markanläggning	89 621	89 621
Avskr garage	18 555	18 555
	318 060	318 060

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 647 291	20 545 857
Inköp		101 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Ingående avskrivningar	-3 262 694	-2 944 634
Årets avskrivningar	-318 060	-318 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 580 754	-3 262 694
Utgående redovisat värde	17 066 537	17 384 597
Taxeringsvärden byggnader	20 974 000	20 974 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	22 600 000
	43 574 000	43 574 000
Bokfört värde byggnader	17 066 537	17 384 597
Bokfört värde mark	3 217 150	3 217 150
	20 283 687	20 601 747

✓



Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald kabel-TV	11 099	10 779
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 934	0
Förutbetald hiss service	7 105	2 730
Förutbetald amortering	3 104	3 104
Förutbetald serviceavtal Schneider	2 198	0
Förutbetald försäkring	0	51 250
TAC	0	2 183
	33 440	70 046

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 413 945	4 550 648	1 020 766	-377 744	70 528
Reservering yttre fond			130 722	-130 722	
Disposition av föregående års resultat:				70 528	-70 528
Årets resultat					-24 603
Belopp vid årets utgång	8 413 945	4 550 648	1 151 488	-437 938	-24 603

v

Handwritten signature

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	4,04	2014-06-30	3 597 536	3 631 680
SBAB	4,39*	3 mån ²	2 000 000	2 000 000
SBAB	4,36	2013-05-28	2 000 000	2 000 000
Avgår kortfristig del			-37 248	-37 248
			7 560 288	7 594 432

* 2,87 fr. om. 130213, 3 mån² fr. om. samma datum.

Stockholm den 7, 4 2013



Alexandra Leonhard
Ordförande



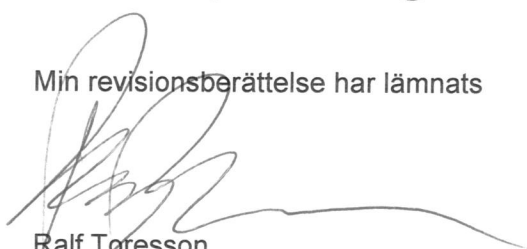
Jenny Pedersén
Kassör



Lisa Mattson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 8 14 2013



Ralf Töresson
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Huggjärnet 21, org.nr 716422-0035.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Huggjärnet 21 för räkenskapsåret 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 god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 BRF Huggjärnet 21 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.

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 BRF Huggjärnet 21 för räkenskapsåret 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 min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

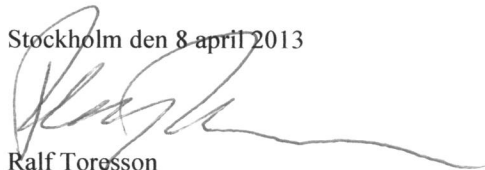
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 april 2013



Ralf Torsson