

Årsredovisning 2012

för

Brf Landsknekten 26



Årsredovisning för

Brf Landsknekten 26

769613-8002

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Landsnekten 26, 769613-8002 får härmed avge årsredovisning för 2012. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Landsnekten 26, belägen i Älvsjö, i vilken man upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Byggnaden uppfördes 1962. Enligt taxeringsbesked uppgår bostadsytan till 878 kvm och lokalytan till 287 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8	3 rum och kök
4	4 rum och kök

BinaconEntreprenad AB är fr o m kvartal 2 2012 nya hyresgäster och hyr den av föreningen ägda hyresrätten. Kontraktet löper över tre år med nio månaders uppsägningstid med möjlighet till förlängning.

Underhållshistorik

År	Underhåll
2012	Renovering och målning av fastighetens samtliga fönster och balkongdörrar.
2012	Stambyte i källarplan.
2011	Total omläggning av yttertak på hela fastigheten
2010	Montering av 2 st takfläktar och montage av erforderliga ventilationskanaler
2009	Stambyte av fastighetens samtliga stammar över källarplan samt totalrenovering av samtliga toaletter och badrum.
2009	Byte av entréportar och installation av kodlås.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Jönsson	Ledamot	Ordförande
Martin Fredell	Ledamot	Kassör
Petter Bixo	Ledamot	
Mia Viitamäki	Ledamot	
Marjatta Matilainen	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden

Revisor
Marcus Noreby
BoRevision i Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2012 skedde stambyte i källarplan, vilket innebar att samtliga stammar i fastigheten nu är bytta. Renovering och målning av samtliga fönster och balkongdörrar har genomförts under hösten 2012, vilket varit en stor anledning till det negativa resultatet under 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Arbete med att byta ut vattenpumpar i källare pågår och beräknas vara klart under april 2013. Arbete med att byta elcentral har slutförts under början av 2013.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifter har under året varit oförändrade.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 365 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Inkomstskatt
Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år
Ingen höjning av avgifter 2013 är planerad då föreningen har stabil ekonomi, god likviditet och låg skuldsättningsgrad.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service AB.

Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	506	529	499	530
Årets resultat, tkr	-302	-44	-190	126
Underhållsfond, tkr	936	886	886	850
Lån per kvm bostadsyta	3 986,3	3 416,0	3 416,0	3 416,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	424	424	424	424
Genomsnittlig skuldränta, %	4,2	3,66	1,80	2
Taxeringsvärde, tkr	11 845	11 845	11 845	

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-298 022
årets resultat	-302 307
Totalt	-600 329
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråktas	-250 000
reserveras till underhållsfond	50 000
i ny räkning överförs	-400 329
Totalt	-600 329

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	502 772	529 039
Övriga intäkter		3 699	50
S:a Nettoomsättning		<u>506 471</u>	<u>529 089</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-403 291	-229 264
Fastighetsavgift		-28 190	-27 434
Övriga externa kostnader	3	-102 838	-101 560
Personalkostnader	4	-27 510	-24 557
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-561 829</u>	<u>-382 815</u>
Avskrivningar	5,6	-110 083	-100 958
Rörelseresultat		<u>-165 441</u>	<u>45 316</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		-136 866	-89 806
Resultat efter finansiella poster		<u>-302 307</u>	<u>-44 490</u>
Resultat före skatt		<u>-302 307</u>	<u>-44 490</u>
Årets resultat		<u>-302 307</u>	<u>-44 490</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 186 446	8 827 233
Inventarier	6	85 358	98 429
		<u>9 271 804</u>	<u>8 925 662</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 271 804</u>	<u>8 925 662</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		77	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5 464	5 362
		<u>5 541</u>	<u>5 431</u>
<i>Kassa och bank</i>		504 229	612 531
Summa omsättningstillgångar		<u>509 770</u>	<u>617 962</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 781 574</u>	<u>9 543 624</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		167 195	167 195
Insatskapital		689 338	689 338
Upplåtelseavgifter		4 845 679	4 845 679
Underhållsfond		935 794	885 794
		<u>6 638 006</u>	<u>6 588 006</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-298 022	-203 532
Årets resultat		-302 307	-44 490
		<u>-600 329</u>	<u>-248 022</u>
Summa eget kapital		<u>6 037 677</u>	<u>6 339 984</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 000 000
		<u>3 500 000</u>	<u>3 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 369	11 664
Skatteskulder		55 624	54 568
Övriga skulder		1 250	1 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	131 654	136 158
		<u>243 897</u>	<u>203 640</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 781 574</u>	<u>9 543 624</u>

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 000 000
------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	0,5
Ytterportar	2
Byggnadsinventarier	2
Tak	2
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Stamrening	2

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några antälda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hyror lokal	136 824	156 584
Årsavgifter	365 898	372 455
Kravavgift	50	-
Övriga intkter	3 699	50
Summa	506 471	529 089

Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Övriga fastighetskostnader	7 681	-
Reparationer	98 419	21 930
Reparation byggnad	107 500	-
Serviceavtal	3 125	-
El	142 894	161 437
Vatten	17 201	15 248
Sophämtning	10 183	15 313
Fastighetsförsäkring	16 288	15 336
Summa	403 291	229 264

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>BoRevision i Sveige AB</i>		
Revisionsarvode	13 125	12 500
Summa	13 125	12 500

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	21 000	19 757
Totala löner och ersättningar	21 000	19 757
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 510	4 800
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	27 510	24 557

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	3 597 167	3 597 167
Utgående anskaffningsvärde	3 597 167	3 597 167
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-143 887	-125 901
Årets avskrivning på byggnad	-17 986	-17 986
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-161 873	-143 887
Utgående redovisat värde på byggnad	3 435 294	3 453 280
Ytterport		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	137 521	137 521
Utgående anskaffningsvärde	137 521	137 521
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 250	-5 500
Årets avskrivningar	-2 750	-2 750
Utgående avskrivningar enligt plan	-11 000	-8 250
Utgående redovisat värde för ytterport	126 521	129 271
Byggnadsinventarier		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 148 425	2 148 425
Årets inköp	456 225	
Utgående anskaffningsvärde	2 604 650	2 148 425
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-251 451	-208 482
Årets avskrivningar	-52 094	-42 969
Utgående avskrivningar enligt plan	-303 545	-251 451
Utgående redovisat värde för byggnadsinventarier	2 301 105	1 896 974
Takbeläggning		
Årets inköp	1 209 100	1 209 100
Utgående anskaffningsvärde	1 209 100	1 209 100
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-24 182	
Årets avskrivningar	-24 182	-24 182
Utgående avskrivningar enligt plan	-48 364	-24 182
Utgående redovisat värde för takbeläggning	1 160 736	1 184 918

Mark

Ingående anskaffningsvärde	2 162 790	2 162 790
Utgående anskaffningsvärde	2 162 790	2 162 790
Utgående redovisat värde för mark	2 162 790	2 162 790

Taxeringsvärde

	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	7 603 000	7 603 000
Taxeringsvärde mark:	4 242 000	4 242 000
	11 845 000	11 845 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	10 664 000	10 664 000
Lokaler:	1 181 000	1 181 000
	11 845 000	11 845 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	130 713	130 713
Utgående anskaffningsvärde	130 713	130 713
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 284	-19 213
Årets avskrivning	-13 071	-13 071
Utgående avskrivningar enligt plan	-45 355	-32 284
Utgående redovisat värde	85 358	98 429

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	5 464	5 362
	5 464	5 362

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Kapital- tillskott	Uppl.- avgift	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	689 338	167 195	4 845 679	885 794	-203 532	-44 490
Disposition enligt föreningsstämma						
Överföring till underhållsfond				50 000		
Balanseras i ny räkning					-94 490	44 490
Årets resultat						-302 307
Belopp vid årets utgång	689 338	167 195	4 845 679	935 794	-298 022	-302 307

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Långgivare				
Stadshypotek, 457962	4,40	2016-07-30		475 000
Stadshypotek, 469139	3,89	2016-09-01		1 425 000
Stadshypotek, 455747	4,43	2016-06-01		1 100 000
Stadshypotek, 580849	3,55	2017-09-01		500 000
Totalt			-	3 500 000
				3 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

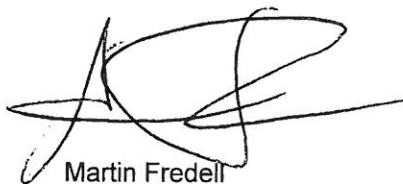
	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	71 496	67 748
Upplupen ränta	9 564	7 893
Fortum el dec	4 785	22 584
Revisionsarvode	12 500	12 500
Övriga poster		25 434
Upplupen arvode 2011	4 000	
Upplupna soc.avg 2011	5 655	
Upplupna arvoden 2012	18 000	
Upplupna soc.avg 2012	5 655	
	131 655	136 159

Underskrifter

Stockholm 2013- 05-12



Eva Jönsson
Ordförande



Martin Fredell
Kassör



Petter Bixo
Ledamot



Mia Viitamäki
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013- 05-13



Marcus Noreby
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Landsknekten 26, org.nr. 769613-8002

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Landsknekten 26 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Landsknekten 26 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

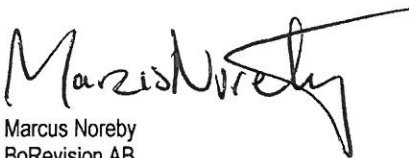
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2013



Marcus Noreby
BoRevision AB