

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Råven 20

Org.nr 716447-6330



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Org.nr. 716447-6330
Postadress: Källängsvägen 34, 181 44 LIDINGÖ
Fakt.adress: Brf.Räven 20, ID 19501, Box 1071, 831 29 ÖSTERSUND
Mail: info@raven20.se
www.raven20.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)
Mail: backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2006-09-01 fastigheten Råven 2 i Lidingö stad, Lidingö församling.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Källängsvägen 34, 181 44 LIDINGÖ. Fastigheten byggdes 1959 och har ett värde av 38 085 000 kr enl. 2010 års taxering.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 3154 kvm, varav 2947 kvm utgör lägenhetsyta och 207 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 garage och ett mopedförråd. Föreningen hyr endast ut garage/mopedförråd & förråd till de boende. I dagsläget är det kö till garage & förråd.

Lägenhetsfördelning

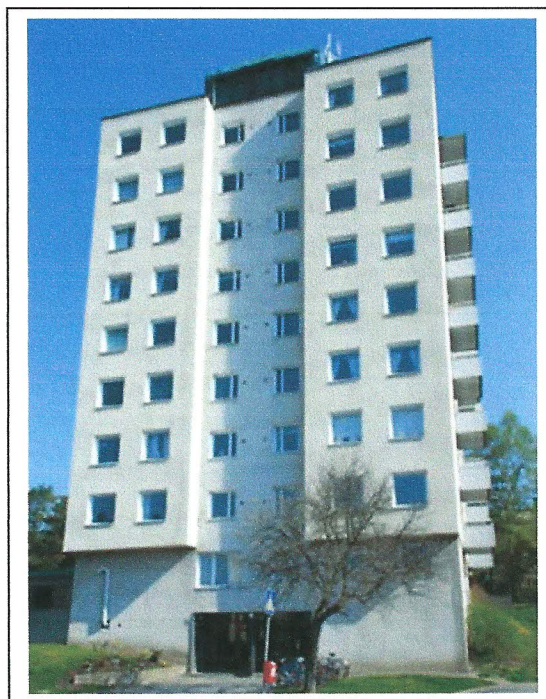
2 st 1 rum och kök/kokvrå
1 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 34 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:
Antennavtal/lokalavtal TELE 2 som är tillsvidareavtal.

Förråds- & Garageavtal endast med medlemmar.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3 % av föreningens totala intäkter.



Genomförd åtgärd	År
Fönsterrenovering	1989
Radon besiktning (ny 2013)	2006
Energideklaration	2008
OVK besiktning.	2008
Stambyte/Relining	2011
Undercentral	2012
Garageportar + Dränering	2012

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 3 554 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan, beloppen är exkl. moms.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Garageplan inkl. 3st parkering. med el. Fasad	2013	400
Renov. 2st badrum	2013	2 000
Värmeväxlare frånluft	2013	200
Ytterdörren	2013	650
Fönsterrenovering	2013	50
Piskbalkong/ samlingsrum		

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Br. Kraft AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och städning.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-07-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-10-24.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar. Under året har 6 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut två hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämma, 2012-05-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Filip Svartengren	ledamot/Ordf
Eva Svartengren	ledamot/Sekr.
Per-Ole Westerberg	ledamot/Kassör
John Hakala	ledamot
Niklas Wallskog	ledamot
Jörgen Israelsson	suppleant
Ulrika Witte	suppleant

Revisor

Leif Hermansson, LH Revision AB

Valberedning

Claes Bylander, sammankallande
Torsten Dahlin
Roger Lindberg

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 13 st protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Garaget har fått ny fuktisolering samt garagedörrarna har fått ny beklädnad och målats.

Vi har byggt ny undercentral (fjärrvärmeanläggning) och rivit den gamla. På detta vis har vi disponerat om ytor och frigjort för ev. nya källarförråd. Utemiljön har fått en ansiktslyftning med plattor istället för den trasiga asfalten samt nytt cykelställ. Gräsmattan på baksidan har förnyats i samband med grävningsarbetena vid garaget.

Vi har införskaffat en hel del växter som bidragit till en nyanlagd rabatt samt ett träd har placerats i entrén. Föreningen har tecknat avtal med en mattleverantör gällande entrematta.

Tele2 har beviljats nätdragning i huset där medlemmarna kan teckna avtal (frivilligt) med Tele2 för anslutning i deras fiberkabelnät. Under året har 6 lägenheter bytt ägare.

Föreningen har köpt en snöslunga för att snöröja själva, främst för att vi skall bygga nya parkeringar och det kommer bli problem att plöga med traktor.

Föreningen har genomfört städdagar och detta har gjort att vi frigjort ytor i källaren för annan användning.

Garageplanen skall byggas ut och för detta har föreningen projekterat samt ansökt och fått bygglov.

Framtida utveckling

Tvättstugan ska kompletteras med ytterligare funktioner. Önskemål lämnas till "Tvättstugegruppen".

Utemiljön skall också iordningställas och har redan påbörjats. Önskemål till "Utegruppen". Piskbalkongen ska också rustas till ev. ett samlingsrum till våra möten. Förslag mottas av "Fastighetsgruppen".

Entrépartiet/dörrar och Fönster bör rustas upp.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Nytt Städ & Fastighetsskötavtal med Br. Kraft AB

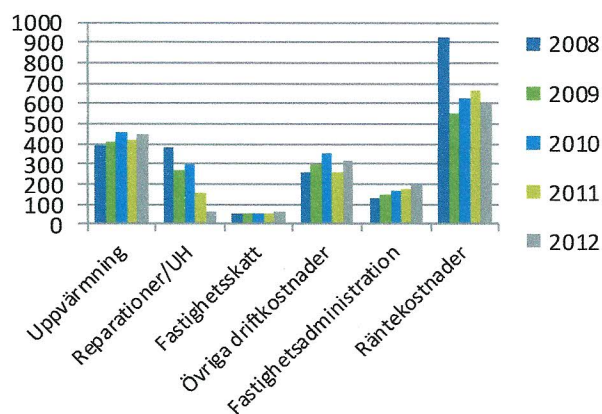
Föreningens resultat för år 2012 är -8 843 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på 822 kr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av högre kostnader för bland annat fjärrvärme, städ och snöröjning.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 725 kr och exkluderar man dem blir resultatet 381 882 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 381 882 kr.

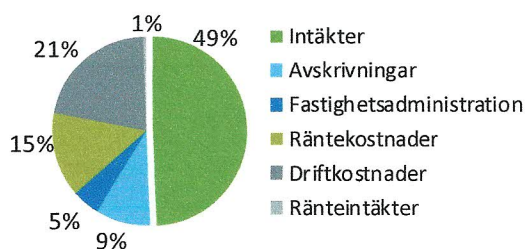
En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är relativt stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år. Räntekostnaden för föreningens fastighetslån har dock minskat.

Kostnadsutveckling



Resultatfördelning



Nyckeltal per bokslutsdagen	2008	2009	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	569	581	608	608	608
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 630	6 630	6 630	6 464	5 813
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 657	16 657	16 657	16 667	16 667
Genomsnittlig skuldränta, % *	5	3	3	4	4
Fastighetens belåningsgrad, % *	29	29	29	28	26

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-2 072 587
Årets vinst	-8 843
	-2 081 430
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	114 255
I ny räkning överföres	-2 195 685
	-2 081 430

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott samt den yttre fonden. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	<u>2 053 985</u>	<u>2 046 565</u>
		2 053 985	2 046 565
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-771 796	-800 973
Fastighetsförsäkring		-24 870	-20 783
Fastighetsskatt		-59 990	-57 722
Fastighetsadministration	3	-236 664	-202 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-390 725</u>	<u>-360 261</u>
		-1 484 045	-1 442 603
Rörelseresultat		569 940	603 962
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		23 282	58 615
Räntekostnader		<u>-602 065</u>	<u>-661 755</u>
		-578 783	-603 140
Resultat efter finansiella poster		-8 843	822
Årets resultat		-8 843	822

h

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader och mark	4	63 574 519	63 732 977
Inventarier	5	453 067	59 436
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	11 038	0
		<u>64 038 624</u>	<u>63 792 413</u>

Summa anläggningstillgångar

64 038 624 63 792 413

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		2 451	0
Övriga fordringar		1 006	999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 487	43 502
		<u>48 944</u>	<u>44 501</u>

Kassa och bank

1 663 473 3 715 446

Summa omsättningstillgångar

1 712 417 3 759 947

SUMMA TILLGÅNGAR

65 751 041 67 552 360

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		50 589 160	50 589 160
Yttre Underhållsfond		559 426	445 171
		51 148 586	51 034 331
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 072 587	-1 959 154
Årets resultat		-8 843	822
		-2 081 430	-1 958 332
Summa eget kapital		49 067 156	49 075 999
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		16 224 000	16 224 000
Summa långfristiga skulder		16 224 000	16 224 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		0	1 816 000
Leverantörsskulder		102 421	22 603
Aktuell skatteskuld		5 309	6 966
Övriga skulder		56 665	54 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	295 490	352 789
Summa kortfristiga skulder		459 885	2 252 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 751 041	67 552 360
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		27 040 000	27 040 000
		27 040 000	27 040 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	569 940	603 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	390 725	360 261
Erhållen ränta mm	23 282	58 615
Erlagd ränta	-602 065	-661 755
Betald inkomstskatt	0	394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	381 882	361 477
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 451	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 992	-2 062
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	79 818	-60 073
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-56 294	9 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 963	309 160
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-219 148	-1 324 132
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-406 750	-32 775
Förvärv av pågående nyanläggningar	-11 038	23 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-636 936	-1 333 157
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-1 816 000	1 816 000
Amortering långfristiga lån	0	-1 816 000
Inbetalda insatser o upplåtelseavgifter	0	1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 816 000	1 600 000
Förändring av likvida medel	-2 051 973	576 003
Likvida medel vid årets början	3 715 446	3 139 443
Likvida medel vid årets slut	1 663 473	3 715 446

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Installationer	5 %
Inventarier	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av ingsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 302 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. nspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 67 614 kr inkl en retroaktiv del avseende 2010 för en ledamot. Samtliga utbetalningar är enligt beslut av föreningsstämman.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	1 697 400	1 675 830
	Hyresintäkter bostäder	144 837	168 404
	Hyresintäkter lokaler	66 000	64 200
	Hyresintäkter garage	132 000	132 000
	Övriga hyresintäkter	13 748	6 131
		<u>2 053 985</u>	<u>2 046 565</u>
Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	-64 172	-77 081
	Städ, entrémattor och snöröjning	-98 429	-34 276
	Fastighetsel	-53 780	-56 712
	Fjärrvärme	-396 944	-367 962
	Vatten	-60 114	-89 754
	Sophämtning	-48 114	-22 159
	Kabel-TV	-9 304	-9 083
	Reparation/underhåll bostäder	-9 059	-45 582
	Reparation/underhåll gemensamt	-31 880	-97 996
	Reparation/underhåll markytor	0	-368
		<u>-771 796</u>	<u>-800 973</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Kameral förvaltning	-54 336	-55 910
	Konsultarvoden	0	-10 930
	Styrelsearvoden	-67 614	-39 081
	Sociala avgifter	-21 244	-11 692
	Förbrukningsmaterial	-36 800	-22 504
	Övriga administrationskostnader	-56 670	-62 747
		<u>-236 664</u>	<u>-202 864</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 529 464	64 205 332
	Inköp	219 148	1 324 132
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 748 612	65 529 464
	Ingående avskrivningar	-1 796 487	-1 446 292
	Årets avskrivningar	-377 606	-350 195
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 174 093	-1 796 487
	Utgående redovisat värde	63 574 519	63 732 977
	Redovisat värde byggnader	32 810 187	33 172 723
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	963 430	759 352
	Redovisat värde mark	29 800 902	29 800 902
		<u>63 574 519</u>	<u>63 732 977</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	38 085 000	38 085 000
	varav byggnader:	22 634 000	22 634 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	95 706	62 931
	Inköp	406 750	32 775
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 456	95 706
	Ingående avskrivningar	-36 270	-26 204
	Årets avskrivningar	-13 119	-10 066
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 389	-36 270
	Utgående redovisat värde	453 067	59 436

Not 6	Pågående nyanläggningar materiella	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	23 750
	Pågående arbeten p-platser	11 038	-23 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 038	0
	Utgående redovisat värde	11 038	0

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Försäkringspremie	3 494	3 376
	Kameral förvaltning	39 659	37 800
	Com Hem	2 334	2 326
		45 487	43 502

Not 8 Eget kapital

	Inbet. insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 517 775	4 071 385	445 171	-1 959 154	822
Disposition av fg års resultat					-822
enligt beslut på föreningsstämma			114 255	-113 433	
Årets förlust					-8 843
Belopp vid årets utgång	46 517 775	4 071 385	559 426	-2 072 587	-8 843

Not 9	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Amortering efter 5 år	16 224 000	16 224 000
		16 224 000	16 224 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
Swedbank	2016-06-22	4,26	0	8 112 000
SEB	2014-12-28	3,09	0	4 056 000
SEB	2013-06-28	2,92	0	4 056 000
			0	16 224 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Upplupen räntekostnad	88 328	146 090
	Förutbetalda hyror/avgifter	87 303	120 289
	Upplupen fjärrvärmekostnad	60 290	47 403
	Övriga upplupna kostnader	59 569	39 007
		295 490	352 789

Stockholm 10 maj 2013



Per-Ole Westerberg



Niklas Wallskog



Eva Svartengren



Filip Svartengren



John Hakala

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2013



Leif Hermansson
Auktoriserad revisor



LH REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råven 20, org.nr 716447-6330.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råven 20 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/bostadsrättslagen 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/bostadsrättslagen 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Älvsjö den 13 maj 2013



Leif Hermansson

Auktoriserad revisor