

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:1, GA:2 samt Sopsug. Samfälligheten förvaltar GA:1 Garagesamfällighet 8,8%, GA:2 Grönytor 7,46% samt Sopsug 4,6%..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svea Artilleri 5	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

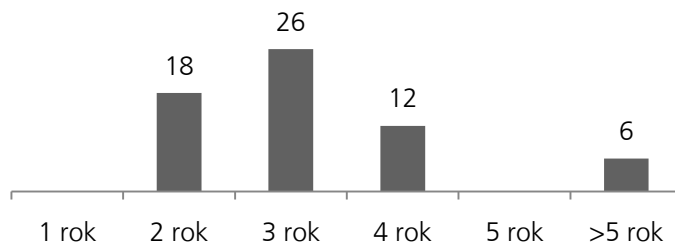
Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 589 kvadratmeter, varav 5 059 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 530 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Dagbarnvård	435 kvm	2018
Kontor	95 kvm	2014

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Garage	30 P-platser av totalt 458 (ursprungligen 341)
Sopsug	Samägt av samtliga berörda fastigheter
Undercentral för fjärrvärme och tappvatten	SA 5 samäger med MHS-Bostäder och Brf Ekern.
Grönytor	Gemensam skötsel av "Tratten" + bl.a. gångvägen i tomtgräns mot SA 6.
Elcentral A1	GA:1 abonnerar på mätare för garagebelysningen

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampsplning	2012	Högtryckssplning av stickledningar och köksstammar.
Översyn av värmepump	2012	Årligen
Hissinspektion av samtliga 7 hissar	2012	Årligen
Obl. OVK-kontroll av förskola	2011	Vartannat år
Hissar i fastigheten	2009 - 2015	Uppgradering enl. EU-reglementet av samtliga 7 hissar
Planerat underhåll	År	
Uppgradering av hiss i Starrängsringen 61	2013	
Lagning av sprickor i fasaden på Starrängsringen 61 -65	2013	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och internetuppkoppling	Com Hem
Fiberoptik	STOKAB
Fjärrvärme	Fortum (med vidarefakturerings av 31,6% till MHS bostäder)
Elenergi	Fortum (med vidarefakturerings av 25% till MHS bostäder)
Kallvatten	Stockholm Vatten (med vidarefakturerings av 47,4% till Brf Ekern samt 16,6% till MHS bostäder)
Hissjour, service, rep. och ombyggnation	Hiss & Elteknik AB
Hissinspektion, återkommande besiktning	Inspecta
Drift & Underhåll	Securitas Jourmontör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning & skötsel av fastighetens inre & yttre miljö	Vanadis Städ service
Entrémattor	Carpeting
Sophämtning, grovsopor	SITA (med vidarefakturerings av 64 % till Starrbäcken 1)
Takskottning	ABC-Gruppen
Integrerat nyckelsystem	Karla Lås
Parkeringskontroll av innergård	Q-Park
Leverantör av nya värmepumpen	Energikomfort AB
Årlig besiktning av VP	Kylmiljö AB
Leverantör av Bewator inpasseringssystem	Svenska Säkerhetssystem AB
Sopsug/sophantering/återvinning	YIT
Skötsel/underhåll av samfällighetens garage	YIT

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gustaf Sundman	Ledamot
Agneta Nettelbladt	Ledamot
Gabriel Selinus	Ledamot
Ann-Margaret Dohage	Ledamot
Eva Karlsson	Ledamot
Aleksander Markowski	Suppleant
Frida Björklund Elmas	Suppleant
Ritva Sabrie	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Margaret Dohage, Eva Karlsson, Gabriel Selinus, Frida Björklund Elmas och Aleksander Markowski

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Nilsson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Inger Carlsson
Robert Wallner
Peter Briell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 var det 3 bostadsrätter som bytte ägare. De nya bostadsrättsinnehavarna hälsas varmt välkomna till föreningen och förhoppningsvis kommer de att trivas bra i sina nya lägenheter.

I början av året upptäcktes sprickor i fasaden på Starrängsringen 59, vilka lagades under våren.

En ny gräsmatta har anlagts runt fontänen och pilarna har klippts i vårt gemensamma grönområde med övriga föreningar.

Den 25 augusti firade hela området Höstfest i vår gemensamma park. Vår förening stod som värd med förberedande assistans av BRF Svea Artilleri 4. Det blev en uppskattad tillställning med springtävling och ponnyridning för barnen, tipspromenad, loppis, godisregn, korvgrillning, uppträdande med sång och dans m.m.

Söndagsöppet i tvättstugan samt nytt kodlås och ändrade öppettider för grovsoprummet har införts som åtgärd på de motioner som inkom till föregående års stämma.

Under hösten gjordes en stamspolning där alla stickledningarna och köksstammar rensades/högtrycksspolades i våra lägenheter. Ett stort tack till alla lägenhetsinnehavare som var hemma eller lämnade nyckel så arbetet kunde genomföras utan fördröjningar.

Den 19 september utbröt en brand i vårt garage på Löjtnantsgatan 23, där en motorcykel brann upp. Detta medförde stora skador både i vår undercentral samt i stora delar av övriga garaget. Sanering av garaget och reparation av undercentralen pågick under lång tid och styrelsen tackar för allas stora tålamod under denna tid.

Vårt försäkringsbolag ersatte alla kostnader i samband med branden. Vi betalade endast vår självrisk.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Hissen i Starrängsringen 61 kommer under juni månad att uppgraderas till EU standard.

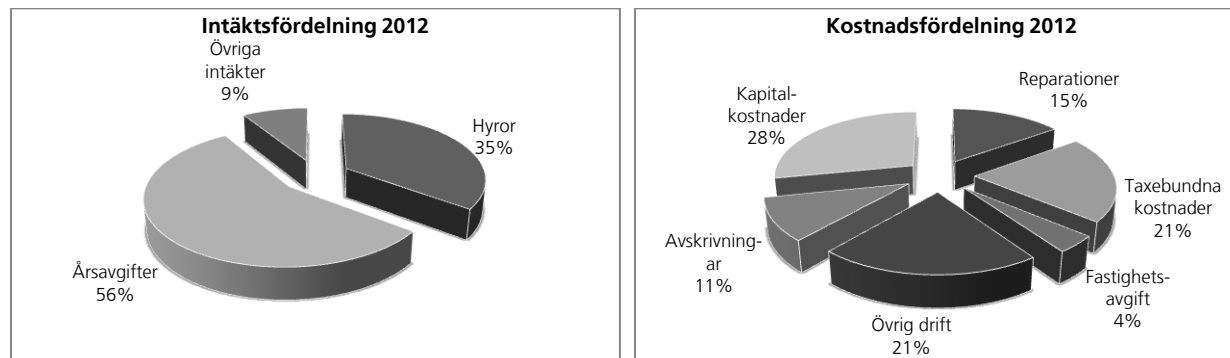
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. För detaljer hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning.

I resultaträkningen har både kostnaderna samt ersättningen från försäkringsbolaget för branden i garaget bruttoredovisats. Kostnaderna respektive försäkringsersättningen återfinns under reparationer respektive övriga intäkter. Både intäkterna och kostnaderna är därmed ovanligt stora jämfört med ett normalt år.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2013-04-01 med 7 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 059 kvm bostäder och 530 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	620	620	569	620
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 481	1 437	1 413	1 415
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 600	8 675	8 899	9 117
Elkostnad/kvm totalyta	35	52	30	27
Värmekostnad/kvm totalyta	110	105	115	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	16	18	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	232	213	92	64

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	491 760
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 600 827
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 536
summa balanserat resultat	1 906 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 906 051**

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	4 631 185	4 585 015
Övriga rörelseintäkter		450 404	39 110
		5 081 589	4 624 125
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-352 389	-258 737
Reparationer		-693 726	-144 580
Periodiskt underhåll		0	-141 930
Taxebundna kostnader		-966 333	-1 013 545
Övriga driftskostnader		-330 465	-260 377
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-188 201	-204 780
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-198 920	-221 842
Personalkostnader		-98 251	-96 576
Avskrivningar		-475 213	-475 213
		-3 303 498	-2 817 580
RÖRELSERESULTAT		1 778 090	1 806 545
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 512	10 825
Räntekostnader		-1 296 842	-1 192 736
		-1 286 330	-1 181 910
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		491 760	624 634
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	37 704
		0	37 704
ÅRETS RESULTAT		491 760	662 338

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	169 124 739	169 599 952
	169 124 739	169 599 952
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	169 124 739	169 599 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	484 589	208 189
Förutbetalda kostnader Not 4	51 398	17 285
Upplupna intäkter	0	110 257
	535 987	335 731
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 314 455	13 965
SBC klientmedel i SHB	672 937	1 998 981
	1 987 391	2 012 946
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 523 378	2 348 677
SUMMA TILLGÅNGAR	171 648 118	171 948 629

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		125 112 909	125 112 909
Upplåtelseavgifter		3 550 940	3 550 940
Fond för yttre underhåll	Not 6	852 694	666 158
		129 516 543	129 330 007
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 414 291	938 489
Årets resultat		491 760	662 338
		1 906 051	1 600 827
SUMMA EGET KAPITAL		131 422 594	130 930 834
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	39 403 060	39 747 085
		39 403 060	39 747 085
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		294 063	229 485
Skatteskulder		30 051	186 902
Övriga kortfristiga skulder		25 025	44 932
Upplupna kostnader	Not 8	230 667	276 588
Förutbetalda avgifter och hyror		242 658	532 803
		822 464	1 270 710
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		171 648 118	171 948 629
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	47 075 890	47 075 890
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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Hissanläggning	5%	5%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 842 113	2 842 104
Hysesintäkter	1 789 072	1 742 911
	4 631 185	4 585 015

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	42 029	32 910
Fastighetsskötsel enligt beställning	9 312	3 849
Fastighetsskötsel gård beställning	38 357	15 015
Snöröjning/sandning	30 424	20 650
Städning entreprenad	118 916	117 721
Städning enligt beställning	4 905	613
Mattvätt/Hyrmattor	33 091	32 149
OVK Obl. Ventilationskontroll	4 292	0
Hissbesiktning	7 142	6 936
Myndighetstillsyn	0	1 272
Bevakning	0	1 911
Gemensamma utrymmen	107	500
Garage	0	83
Gård	10 361	-8 348
Serviceavtal	41 087	24 979
Förbrukningsmateriel	4 905	6 424
Störningsjour och larm	7 461	2 073
	352 389	258 737

Not 2 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	3 225
Hyseslägenheter	977	1 911
Förskola	2 036	7 603
Tvättstuga	6 261	15 991
Entré/trapphus	0	8 778
Lås	17 051	518
VVS	85 203	8 195
Värmeanläggning/undercentral	45 876	3 822
Ventilation	18 864	40 696
Elinstallationer	11 246	930
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 174	0
Bredband	0	6 098
Hiss	78 111	26 345
Fasad	12 361	0
Skador/klotter/skadegörelse	412 567	0
Vattenskada	0	20 470
	693 726	144 580
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	0	141 930
	0	141 930
Taxebundna kostnader		
El	194 519	290 821
Värme	613 290	586 079
Vatten	107 883	91 742
Sophämtning/renhållning	32 949	33 017
Grovsopor	17 693	11 887
	966 333	1 013 545
Övriga driftskostnader		
Försäkring	48 076	41 339
Markhyra/vägavgift/avgäld	840	0
Samfällighetsavgift	241 186	185 156
Kabel-TV	15 971	15 589
Bredband	24 392	18 294
	330 465	260 377
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	188 201	204 780

Not 2 fortsättning	2012	2011
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 304	3 504
Juridiska åtgärder	0	27 768
Revisionsarvode extern revisor	12 168	18 610
Föreningskostnader	25 991	0
Styrelseomkostnader	3 686	1 532
Fritids och Trivselkostnader	10 370	3 175
Förvaltningsarvode	103 247	98 866
Förvaltningsarvodena övriga	10 117	10 524
Administration	8 484	10 554
Korttidsinventarier	4 274	5 920
Konsultarvode	4 807	30 000
Föreningsavgifter	5 722	5 638
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 750	5 750
	198 920	221 842
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	79 280	80 000
Sociala kostnader	18 971	16 576
	98 251	96 576
 Avskrivningar		
Byggnad	446 002	446 002
Förbättringar	29 211	29 211
	475 213	475 213
 TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 303 498	2 817 580

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	170 968 667	170 968 667
Utgående anskaffningsvärde	170 968 667	170 968 667
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 368 714	-893 502
Årets avskrivningar enligt plan	-475 213	-475 213
Utgående avskrivning enligt plan	-1 843 927	-1 368 714
Planenligt restvärde vid årets slut	169 124 739	169 599 952
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	81 184 124	81 184 124
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 400 000	61 400 000
Taxeringsvärde mark	61 180 000	61 180 000
	122 580 000	122 580 000
Därutöver uppgår taxeringsvärdet på föreningens andel av gemensamt ägt parkeringsgarage till 1 777 126 kr.		
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	114 000 000	114 000 000
Lokaler	8 580 000	8 580 000
	122 580 000	122 580 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	7 694	7 194
Kabel TV	4 006	3 993
Bredband	6 098	6 098
Städning	33 600	0
	51 398	17 285

Not 5

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	125 112 909	0	0	125 112 909
Upplåtelseavgifter	3 550 940	0	0	3 550 940
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	852 694	186 536	0	666 158
Summa bundet eget kapital	129 516 543	186 536	0	129 330 007
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 414 291	-186 536	662 338	938 489
Årets resultat	491 760	491 760	-662 338	662 338
Summa fritt eget kapital	1 906 051	305 224	0	1 600 827
Summa eget kapital	131 422 594	491 760	0	130 930 834

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	666 158	479 622
Reservering enligt stadgar	186 536	186 536
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	852 694	666 158

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
SE-Banken Bolån	2,590 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
SE-Banken Bolån	2,590 %	9 800 000	10 000 000	Rörligt
SE-Banken Bolån	2,590 %	14 043 992	14 043 992	Rörligt
SE-Banken Bolån	2,490 %	5 559 068	5 703 093	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		39 403 060	39 747 085	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		39 403 060	39 747 085	

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	31 577	28 646
Värme	154 377	111 717
Sophämtning	6 883	6 336
Extern revisor	15 000	20 000
Ränta	8 458	4 753
Arvoden	0	80 000
Sociala avgifter	0	25 136
Snöröjning	14 372	0
	230 667	276 588

STOCKHOLM den / 2013

Ann-Margaret Dovhage
Ledamot

Eva Karlsson
Ledamot

Agneta Nettelbladt
Ledamot

Gabriel Selinus
Ledamot

Gustaf Sundman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013
KPMG AB

Fredrik Nilsson
Auktoriserad revisor