

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5

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 1982-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-01-31 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖVSÅNGAREN 5	1982	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

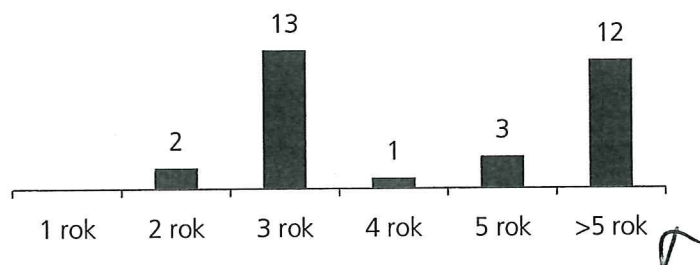
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 090 kvadratmeter, varav 4 666 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 424 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	70 kvm	2016-03-31
Bardesign	154 kvm	2016-12-31
Finsnickeri	136 kvm	t.v.
Redigeringsrum och laboratorie	40 kvm	2013-03-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Spa avdelning	Pool, gym och bastu (allt nyrenoverat)
Gemensamhetslokal	Mötesplats, litet kök och ping-pong rum
Tvättstuga	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bygge av 14 balkonger	2012
Ny utebelysning mot gata	2012
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Östermalmsg	2011
Ommålning av byggnadens plåttak + bygge av snöräcken	2011
Totalrenovering av hissmotor Ö7	2010
Totalrenovering altan lgh 27	2010 - 2011
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Bragev	2010
Ny tryckstegringspump	2010
Tätning av fönster i vindsvåningar	2009 - 2010
Ytterportar renoverade	2009
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2009
Renovering av pool, dusch och gym	2008 - 2009
Totalrenovering inkl målning av trapphuset Östermalmsgatan 5	2008 - 2009
Fönstermålning fasad mot gatan	2004
Elstambyte	1989 - 1990
Rörstambyte	1989 - 1990
Omläggning av tak	1980
Omputsning av fasad	1980
Planerat underhåll	År
Renovera gårdsbelysningen	2013
Ventilationsåtgärder	2013
Renovering av trapphus och vädringsbalkonger	2014
Ommålning av fönster + dörrar mot gården	2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Alfa Bygg AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Pool skötning	Pool Teknik AB
Städning t.o.m. feb/2013	Tidens Städ AB
Grovsoppor	Hans Andersson Recycling AB
Städning fr.o.m. mar/2013	Feritec Städ

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Magnus Svernlöv	Ordförande
Mats Håkan Fogelberg	Ledamot
Bengt Göran Albert Wicksén	Ledamot
Sven-Åke Ahl	Ledamot
Louise Kristin Eriksson	Ledamot

Anthony Frederick G M C de Wever	Suppleant
Erik Jacob Laurentius Möllerström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Thomasine Mannerfelt	
Anna CarlbergBelfrage	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2012-11-11. Extra stämma om källarförråd .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Åtgärdande av målningen på vissa områden på taket och även några reparationer runt om det.

Bygge av balkonger för 14 lägenheter.

Beskärning av vildvin för att kunna hålla det på en lägre nivå i framtiden.

Översyn av ventilationssystemet i hela huset (ny OVK i 2013 efter ett antal åtgärder).

Ny belysning mot gatan.

Amortering av lånet med 200 000 kr (kvarvarande skuld 1,75M).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av alla elbrytare i trapphus B19 + Ö7 och installation av ett antal eluttag samt förbättring av gårdsbelysningen.

Omfördelning av källarförråd.

Reparation av läckage i pool.

Åtgärdande av flera fuktskador.

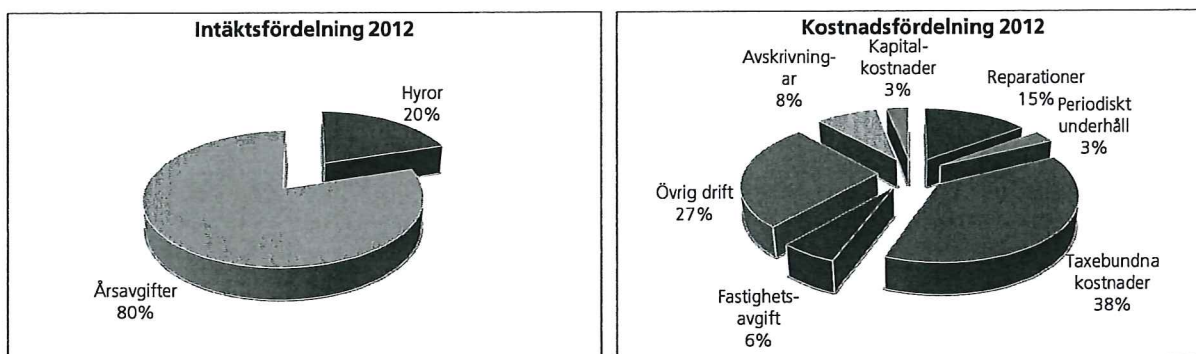
Ny städfirma: Feritec Städ.

Ny hyresgäst i Ö-5 lokalen: Liquid Management Stockholm.

Föreningens ekonomi

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

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 666 kvm bostäder och 424 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	387	369	365	372
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 142	1 117	1 111	1 105
Lån/kvm bostadsrättsyta	375	418	461	461
Elkostnad/kvm totalyta	14	16	10	18
Värmekostnad/kvm totalyta	124	110	116	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	8	8	8
Kapitalkostnader/kvm totalyta	13	12	15	14

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	156 518
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-7 727 390
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 457
summa ansamlad förlust	-7 711 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

64 706

-7 646 623

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 263 378	2 167 401
Övriga rörelseintäkter		10 431	11 308
		2 273 809	2 178 709

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader		-361 398	-332 736
Reparationer		-315 346	-376 852
Periodiskt underhåll		-64 706	-590 744
Taxebundna kostnader		-802 631	-733 515
Övriga driftskostnader		-83 821	-84 140
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-120 505	-118 552
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-125 120	-93 400
Avskrivningar		-183 237	-178 841
		-2 056 765	-2 508 780

RÖRELSERESULTAT

217 044

-330 071

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		3 510	3 756
Räntekostnader		-64 036	-61 601
		-60 526	-57 845

ÅRETS RESULTAT

156 518

-387 916

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	9 388 636	9 523 874
Pågående byggnation	Not 4	1 655 343	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<u>11 043 979</u>	<u>9 523 874</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 046 779	9 526 674
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		41 827	41 010
Förutbetalda kostnader	Not 6	34 499	35 671
		<u>76 326</u>	<u>76 681</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		185 133	49 597
SBC klientmedel i SHB		1 360 227	1 052 121
		<u>1 545 360</u>	<u>1 101 718</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 621 686	1 178 399
SUMMA TILLGÅNGAR		12 668 465	10 705 073

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 405 391	6 405 391
Upplåtelseavgifter		5 309 085	5 309 085
Kapitaltillskott		3 903 849	3 903 849
Fond för yttre underhåll	Not 8	140 457	563 216
		15 758 782	16 181 541
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-7 867 847	-7 902 690
Årets resultat		156 518	-387 916
		-7 711 329	-8 290 606
SUMMA EGET KAPITAL		8 047 453	7 890 935
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 750 000	1 950 000
		1 750 000	1 950 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		313 657	217 828
Skatteskulder		25 706	44 666
Övriga kortfristiga skulder		1 886 671	47 107
Upplupna kostnader	Not 10	168 449	116 278
Förutbetalda avgifter och hyror		476 530	438 259
		2 871 013	864 138
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 668 465	10 705 073
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	6 830 000	6 830 000
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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	5,0 %	5,0 %
Tvättstuga	7,0 %	7,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	5,0 %
Hissanläggning	6,66%	6,66%
Fönster	10,0 %	10,0 %
Maskiner	5,0 %	5,0 %
Balkong	2,5%	2,5%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 806 456	1 720 432
Hysesintäkter	456 922	446 969
	2 263 378	2 167 401

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	43 260	42 454
Fastighetsskötsel enligt beställning	40 006	16 897
Fastighetsskötsel gård beställning	46 538	1 889
Snöröjning/sandning	61 517	62 839
Städning entreprenad	113 016	153 345
Sotning	11 571	7 563
Hissbesiktning	3 233	3 192
Bevakning	2 445	2 325
Gemensamma utrymmen	3 560	0
Gård	0	1 557
Serviceavtal	30 492	30 170
Förbrukningsmateriel	5 760	10 506
	361 398	332 736

Not 2 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	27 948
Brf Lägenheter	0	93 075
Lokaler	6 575	0
Gemensamma utrymmen	0	39 358
Tvättstuga	0	1 001
Bastu/pool	26 308	8 379
Lås	5 755	6 539
VVS	2 125	0
Värmeanläggning/undercentral	13 838	0
Ventilation	205 932	0
Elinstallationer	52 557	18 650
Hiss	2 256	14 656
Fasad	0	74 046
Mark/gård/utemiljö	0	75 249
Vattenskada	0	17 950
	315 346	376 852
Periodiskt underhåll		
Tak	64 706	551 094
Balkonger/altaner	0	39 650
	64 706	590 744
Taxebundna kostnader		
El	72 941	78 955
Värme	632 606	559 726
Vatten	47 682	41 843
Sophämtning/renhållning	29 988	37 131
Grovsopor	19 414	15 860
	802 631	733 515
Övriga driftskostnader		
Försäkring	53 973	51 654
Kabel-TV	28 735	29 992
Bredband	1 113	2 494
	83 821	84 140
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 505	118 552
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	18 146	0
Inkassering avgift/hyra	900	0
Revisionsarvode extern revisor	19 250	20 725
Föreningskostnader	730	2 424
Styrelseomkostnader	14 286	7 198
Förvaltningsarvode	58 681	56 192
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	906
Administration	3 319	1 085
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	125 120	93 400

Anställda och personalkostnader

Föreningen har likt föregående år inte haft någon anställd.

Not 2 fortsättning	2012	2011
Avskrivningar		
Byggnad	81 911	81 911
Förbättringar	101 327	96 931
	<u>183 237</u>	<u>178 841</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 056 765	2 508 780
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 103 425	11 916 955
Nyanskaffningar	48 000	186 470
Utgående anskaffningsvärde	<u>12 151 425</u>	<u>12 103 425</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 579 552	-2 400 711
Årets avskrivningar enligt plan	-183 237	-178 841
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-2 762 789</u>	<u>-2 579 552</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	9 388 636	9 523 874
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 801 319	4 801 319
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 819 000	46 819 000
Taxeringsvärde mark	90 000 000	90 000 000
	<u>136 819 000</u>	<u>136 819 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	7 819 000	7 819 000
	<u>136 819 000</u>	<u>136 819 000</u>
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	1 655 343	0
	<u>1 655 343</u>	<u>0</u>

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	247 035	247 035
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	247 035	247 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-247 035	-247 035
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-247 035	-247 035
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	9 060	8 671
Kabel-tv	5 882	7 548
Serviceavtal	17 007	17 007
Bevakning	2 550	2 445
	34 499	35 671

Not 7	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 405 391	0	0	6 405 391
Upplåtelseavgifter	5 309 085	0	0	5 309 085
Kapitaltillskott	3 903 849	0	0	3 903 849
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	140 457	140 457	-563 216	563 216
Summa bundet eget kapital	15 758 782	140 457	-563 216	16 181 541
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-7 867 847	-140 457	175 300	-7 902 690
Årets resultat	156 518	156 518	387 916	-387 916
Summa ansamlad förlust	-7 711 329	16 061	563 216	-8 290 606
Summa eget kapital	8 047 453	156 518	0	7 890 935

Not 8	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	563 216	422 759
Reservering enligt stadgar	140 457	140 457
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-563 216	0
Vid årets slut	140 457	563 216

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,338 %	1 750 000	1 950 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		1 750 000	1 950 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>	
		1 750 000	1 950 000	

Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	7 038	7 509
Värme	121 064	72 320
Vatten	2 443	1 877
Extern revisor	19 000	18 500
Ränta	4 618	6 203
Sophämtning	0	1 463
Snöröjning/sandning	0	5 000
Städning, entreprenad	0	3 406
Styrelseomkostnader	14 286	0
	168 449	116 278

STOCKHOLM den 2 / 5 2013

Carl Magnus Svernlöv
Ordförande

Sven-Åke Ahl
Ledamot

Louise Kristin Eriksson
Ledamot

Mats Håkan Fogelberg
Ledamot

Bengt Göran Albert Wicksén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2013

Torbjörn Larsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5, org. nr 716417-8084

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 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 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 Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5s 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 Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 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 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 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2013

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor