

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eldaren 10 Organisationsnummer 716411-6860

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Brf Eldaren 10 för året 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 Brf Eldaren 10s 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Eldaren 10 för året 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.

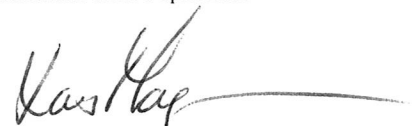
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Östersund den 30 april 2013



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

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 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 10	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

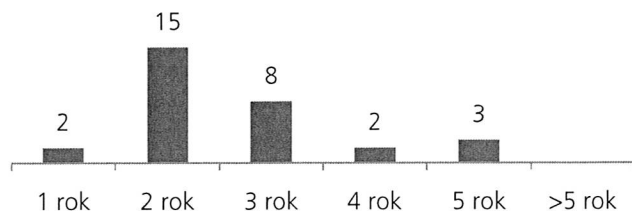
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 883 kvadratmeter, varav 2 340 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 543 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hälsokostbutik	50 kvm	2015-09-30
Pizzeria	50 kvm	2013-09-30
Modebutik	22 kvm	2011-09-30
Livsmedelsbutik	235 kvm	2017-04-30
Tandläkarpraktik	109 kvm	2013-09-30
Brödbutik	27 kvm	2013-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dörröppnare entréer	2012	Motoriserade
Innergård - Helt ny design och ombyggnad genomförd	2012	
Entré Birkagatan, ny slityta av sten	2012	Entréhall får ökat skydd pga förslitning vid hämtning och lämning av sopor, byggnation mm
Nya Balkonger installerade gårdssida	2011	
Ompputsning fasad gård	2011	
Nya Takaltaner installerade	2011	
Cykelrum	2010	Nytt cykelrum
Ompputsning av fasad mot gata	2010	(Rengöring Portar och Grund 2012)
Byggnation Förråd	2009	sex lägenheter har fått nya förråd
Värmesystem	2008	Nya termostater
Rörstambyte	2007	Avser vattenledningar i källarplan.
Trapphusrenovering	2007	Golvslipning. Målning
Hissrenovering	2006	Maskineri
ombyggnation av lokal till bostäder	2006 - 2007	Fem nya lägenheter
Soprumrenovering	2006	Ombyggnation, ändrad avfallssortering

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning Tak	Norrorts Plåt
Hissbesiktning	Inspekta och Kone
Tv kanaler	ComHem
Fjärrvärme	Fortum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 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:

Ingemar Ljungqvist	Ordförande
Harald Ljungars	Sekreterare
Daniel Algotsson	Kassör
Amanda Uvemo	Ledamot
Viktoria Behumi	Ledamot
Vidar Helgessen	Ledamot
Jonas Svärding	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Magnusson	Ordinarie Extern	Deloitte
----------------	------------------	----------

Valberedning

Sven-Olof Holmgren
Lars-Erik Alm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Större förändring är en helt ny design av innergård samt genomförd ombyggnad under hösten. Invigning och komplettering med utemöbler kommer att ske under våren 2013.

I entréplan, Birkagatan, slitskydd i form av sten har satts på väggarna då ytorna var mycket exponerade under byggnation och är vid sophämtning. I övrigt har motorisering av entrédörrar skett för att underlätta passage med ex cykel, barnvagn eller mycket bagage.

En av våra hyresgäster, Pizzerian, har släppt ut lukt från sina ugnar som genom balkongerna blivit extra viktigt att få bort. Uppsatt ozon avskiljare har inte fungerat och har ersatts med rördragning upp på taket.

Taket har åtgärdats efter troliga skador från snöskottning. Mindre ytor av fasaden har också åtgärdats.

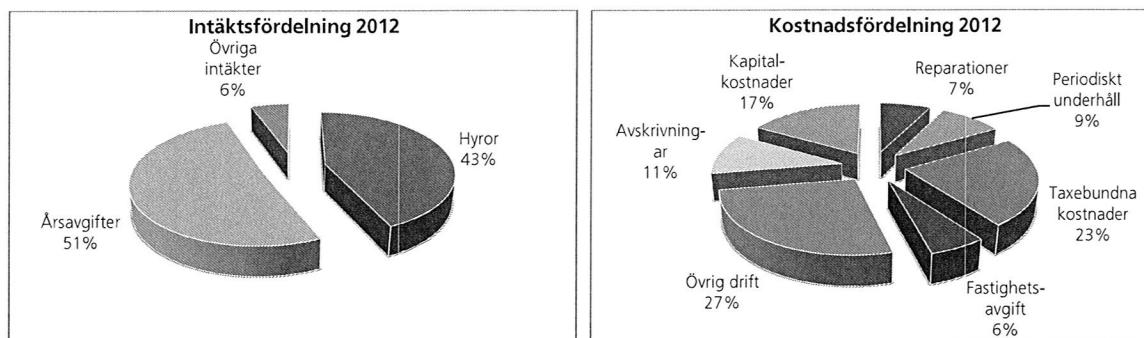
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Planerade underhållsarbeten under 2013 är ommålning av fönster. Renovering av väggytor och golv i hissar. Genomgång av tak och åtgärder av anmärkning från besiktningar väggfasad och balkonger.

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt en god ekonomi i form av stabila intäkter och en kostnadsmassa som är i paritet med föregående år. Ekonomin är fortsatt i balans och trots ett antal år med stora investeringar såsom fasadrenoveringar samt ombyggnation av innergård har föreningen en fortsatt god likviditet.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 340 kvm bostäder och 543 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	492	493	493	493
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 797	1 833	1 636	1 623
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 461	4 499	4 528	4 566
Elkostnad/kvm totalyta	12	18	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	106	95	116	80
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	32	42	27
Kapitalkostnader/kvm totalyta	119	118	62	72

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	212 902
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 542 272
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 237
ansamlad förlust	-2 509 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs 190 504
-2 319 103

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

Handwritten signatures and initials.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 128 319	2 147 758
Övriga rörelseintäkter		127 338	7 597
		2 255 657	2 155 355
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-226 315	-192 192
Reparationer		-154 185	-148 500
Periodiskt underhåll		-190 504	-740 511
Taxebundna kostnader		-474 885	-452 518
Övriga driftskostnader		-94 114	-80 122
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-119 740	-117 850
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-145 509	-135 591
Personalkostnader		-81 138	-61 960
Avskrivningar		-220 699	-213 778
		-1 707 088	-2 143 022
RÖRELSERESULTAT		548 569	12 333
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 991	35 263
Räntekostnader		-342 658	-338 790
		-335 667	-303 527
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		212 902	-291 194
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	52 845
		0	52 845
ÅRETS RESULTAT		212 902	-238 349

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 59 528 267	56 642 873
Pågående byggnation	Not 4 0	2 042 493
	<u>59 528 267</u>	<u>58 685 366</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 531 067	58 688 166
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 757	0
Övriga fordringar	258 045	270 260
Förutbetalda kostnader	Not 5 25 080	20 831
	<u>285 882</u>	<u>291 091</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	377 804	634 148
SBC klientmedel i SHB	685 879	1 101 554
	<u>1 063 683</u>	<u>1 735 702</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 349 565	2 026 793
SUMMA TILLGÅNGAR	60 880 633	60 714 958

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 366 765	34 061 615
Upplåtelseavgifter		15 315 457	15 315 457
Fond för yttre underhåll	Not 7	487 960	1 048 234
		<u>52 170 182</u>	<u>50 425 306</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 722 509	-3 044 434
Årets resultat		212 902	-238 349
		<u>-2 509 607</u>	<u>-3 282 783</u>
SUMMA EGET KAPITAL		49 660 575	47 142 523
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 437 584	10 437 584
		<u>10 437 584</u>	<u>10 437 584</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	89 952
Leverantörsskulder		160 282	218 552
Skatteskulder		237 590	234 950
Övriga kortfristiga skulder		28 247	2 314 723
Upplupna kostnader	Not 9	106 961	102 832
Förutbetalda avgifter och hyror		249 394	173 842
		<u>782 474</u>	<u>3 134 851</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		60 880 633	60 714 958
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

KS
AS

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%
Soprum/sophus	0,5%	0,5%
Gård	10,0%	

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	1 152 448	1 152 492
Hysesintäkter	975 871	995 266
	2 128 319	2 147 758

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	67 980	67 880
Fastighetsskötsel enligt beställning	32 321	20 321
Snöröjning/sandning	67 890	28 389
Städning enligt beställning	2 337	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	4 632
Sotning	0	13 230
Hissbesiktning	3 610	1 657
Bevakning	3 528	2 379
Gemensamma utrymmen	5 688	0
Gård	199	1 338
Serviceavtal	37 234	35 949
Förbrukningsmateriel	5 529	11 067
Brandskydd	0	5 348
	226 315	192 192

Not 2 forts.	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	2 368	2 617
Lokaler	0	88 325
Gemensamma utrymmen	0	3 372
Entré/trapphus	16 381	5 127
Lås	51 365	3 659
VVS	4 016	25 981
Ventilation	56 375	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 283	0
Hiss	2 397	0
Mark/gård/utemiljö	0	9 765
Vattenskada	20 000	9 654
	154 185	148 500
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	0	22 504
Huskropp utvändigt	166 297	0
Fasad	24 207	691 732
Balkonger/altaner	0	26 275
	190 504	740 511
Taxebundna kostnader		
El	35 259	52 403
Värme	304 792	273 246
Vatten	100 243	91 430
Sophämtning/renhållning	33 136	27 164
Grovsopor	1 454	8 275
	474 885	452 518
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 279	29 772
Kabel-TV	6 784	5 059
Bredband	54 051	45 291
	94 114	80 122
Fastighetskatt/Kommunal avgift	119 740	117 850
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	560	1 813
Tele och datakommunikation	4 269	5 826
Juridiska åtgärder	14 757	10 041
Revisionsarvode extern revisor	16 694	17 030
Föreningskostnader	3 715	14 974
Styrelseomkostnader	4 544	2 288
Fritids och Trivselkostnader	2 325	0
Förvaltningsarvode	63 667	61 031
Förvaltningsarvoden övriga	316	3 827
Administration	3 569	11 154
Konsultarvode	26 223	2 737
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	145 509	135 591
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

MC
DK

Not 2 forts.	2012	2011
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	66 000	50 000
Sociala kostnader	15 138	11 960
	81 138	61 960
Avskrivningar		
Byggnad	213 531	213 283
Förbättringar	7 168	495
	220 699	213 778
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 707 088	2 143 022
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	58 649 080	58 530 114
Nyanskaffningar	3 106 093	118 966
Utgående anskaffningsvärde	61 755 174	58 649 080
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 006 208	-1 792 430
Årets avskrivningar enligt plan	-220 699	-213 778
Utgående avskrivning enligt plan	-2 226 906	-2 006 208
Planenligt restvärde vid årets slut	59 528 267	56 642 873
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 844 006	15 844 006
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 200 000	29 200 000
Taxeringsvärde mark	30 879 000	30 879 000
	60 079 000	60 079 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	52 200 000	52 200 000
Lokaler	7 879 000	7 879 000
	60 079 000	60 079 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 042 493
	0	2 042 493
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar	11 597	10 085
Kabel TV	1 702	1 696
Bredband	9 300	9 050
Bevakning	2 482	0
	25 081	20 831

**Not 6
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	36 366 765	2 305 150	0	34 061 615
Upplåtelseavgifter	15 315 457	0	0	15 315 457
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	487 960	180 237	-740 511	1 048 234
Summa bundet eget kapital	52 170 182	2 485 387	-740 511	50 425 306
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 722 509	-180 237	502 162	-3 044 434
Årets resultat	212 902	212 902	238 349	-238 349
Summa ansamlad förlust	-2 509 607	32 665	740 511	-3 282 783
Summa eget kapital	49 660 575	2 518 052	0	47 142 523

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 048 234	867 997
Reservering enligt stadgar	180 237	180 237
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-740 511	0
Vid årets slut	487 960	1 048 234

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

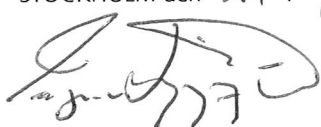
	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,310 %	0	10 527 536	Avslutat
Stadshypotek AB	2,560 %	5 218 792	0	2014-12-01
Stadshypotek AB	3,000 %	5 218 792	0	2017-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 437 584	10 527 536	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-89 952	
		10 437 584	10 437 584	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
Fastsköt entreprenad	5 656	5 656
El	3 155	4 186
Värme	52 037	34 018
Vatten	4 722	2 720
Sophämtning	1 017	718
Extern revisor	17 000	17 000
Ränta	23 374	29 038
Juridik	0	8 211
Fastighetskötsel	0	1 285
	106 961	102 832

STOCKHOLM den 24 / 4 2013



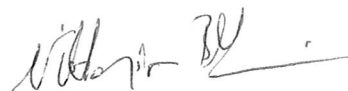
Ingemar Ljungqvist
Ordförande



Harald Ljungars
Sekreterare



Daniel Algotsson
Kassör



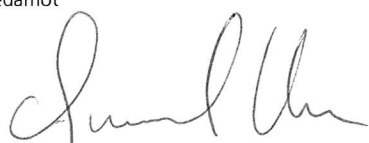
Viktoria Behumi
Ledamot



Vidar Helgessen
Ledamot

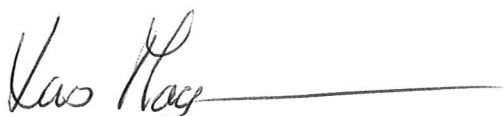


Jonas Svärning
Ledamot



Amanda Uvemo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2013



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor