

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rovfågeln

Org.nr. 769614-8233

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	13

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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

Föreningen förvärvade 2009-11-19 fastigheterna Rovfågeln 1 och Kungsörnen 1 i Stockholms kommun.

Fastigheterna består av 4 byggnader med totalt 100 st lägenheter och totalt 12 st lokaler. Per 101231 har 83 st av lägenheterna upplåtits med bostadsrätt varvid 17 st kvarstår med hyresätt.

Den totala ytan för byggnaderna uppgår till 6 539 kvm varav 5 934 kvm utgör lägenhetsyta och 605 kvm utgör lokalyta.

Marken till fastigheten innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 15 miljoner kronor den närmsta 10-års perioden enligt den tekniska besiktningen som gjordes i och med övertagandet av fastigheten. De åtgärder som planeras är:

- Fönsterrenovering, byggstart v. 5 (februari)
- Renovering av fastighetsel samt liggande stammar
- Återställande samt planering av våra ytor runt hus C efter dräneringsarbetet
- Renovering / byte av liggande avloppsstammar under husen , dvs i plattan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med AB Energibevakning.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-07-19.

Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan tillträdet haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter
Tomas Färilin, Ordförande
Monika Bonander
Magnus Briese
Marie Jernberg
Janne Eriksson
Carina Lindberg

Suppleanter
Björn Malmgren

Revisor för året:

Torbjörn Nordin, Ernst & Young

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 25 st protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2010 har styrelsen arbetat vidare med nybildningsarbetet dvs. upphandlingar, leverantörsavtal, framtagande av interna processer och rutiner för styrelsearbetet som t.ex. blankett för ombyggnation av lägenhet mm. Utöver det ordinarie styrelsearbetet har styrelsens ledamöter genomfört ett stort antal renoverings- och förbättringsåtgärder beskrivna nedan.

Medlemskap i Fastighetsägarna

Föreningen har ingått medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm.

Byggnadsantikvariskt vårdprogram

Då våra hus är byggnadsvårdsklassade med grön klassning anlätades en byggnadsantikvarie för för att ta fram ett byggnadsvårdprogram för bevarande av husens karaktär. Vårdprogrammet är fastställt att gälla som beslutsunderlag vid renoveringar och förbättringar.

Förbättringar i tvättstugor

Torkrummen har förbättrats genom installation av dubbla torklinor, cirkulationsfläktar samt en ny avfuktare. Tvättstugans bokningssystem har lagts om för föreningens boende samt utrustats med ny funktion för bokning av tvättid över internet.

Byte av låssystem

Samtliga lås till portar, gemensamma utrymmen, samt driftstekniska lokaler är utbytta. Dvs. alla lås i fastigheterna förutom lägenheterna.

Stängning av grovsoprum samt nytt cykel- och barnvagnsrum

Grovsoprummet är stängt för att spara stora löpande kostnader. Åtgärden har frigjort extra ytor för barnvagns- och cykelförvaring. Styrelsen har iordningställt nytt cykel- och barnvagnsrum för Hertigvägen.

Brf Rovfågeln

Org.nr. 769614-8233

Städdagar vår och höst

Vi har genomfört två gemensamma vår- och höststäddagar med möjlighet för boendeatt slänga grovsopor. Städdagarna genomfördes i maj och oktober. Vi har också tecknat brukaravtal med Stockholmsstad som ger oss möjlighet att vårda grönområden runt våra hus.

Iordningsställande av övriga lokaler

Vi har iordningsställt lokaler vid Blommensbergsvägen 190 för uthyrning till företag

Installation av portkoder samt brytskydd på källardörren

Samtliga portar har försetts med portkod med central styrning av koder i respektive huskropp. Källardörrar som saknat inbrottskydd har försetts med förbättrat skydd. Ett utsatt källarfönster har försetts med smidesgaller.

Besiktning av hyreslägenheter samt lokaler

Styrelsen har genomfört en besiktning av samtliga av föreningens hyreslägenheter samt lokaler som daghem och samlingslokal.

Dränering Hus C samt fönsterrenovering

Upphandling av entreprenad samt start av dräneringsarbete Hus C, Hertigvägen 8-18. Upphandling av fönsterrenovering och installation av energiglas samt ändrad placering av tilluftsventiler.

Uppstart av kommande planerade renoveringsåtgärder

Styrelsen har arbetat med förberedelser för övriga kommande renoveringsåtgärder i vår tekniska plan. Bl. a. renovering av fastighetsel, byte av liggande stammar, dränering övriga hus. I arbetet har anlitat bl. a. Fastighetsägarna för konsultation.

Extrastämmor

Föreningen har hållit två extrastämmor under året. En extrastämma för val av auktoriserad revisor samt en extrastämma för beslut om fönsterrenovering, energiglas samt antagande av modell för projektersättning. Ett stort arbete med beslutsunderlag till extrastämma för fönsterrenovering och projektersättning har nedlagts.

Inventering av samtliga förråd och lokaler

Styrelsen har genomfört en inventering av samtliga förråd och lokale. Under inventeringen har alla förråd märkts med lägenhetsnummer samt en lokal- förrådsförteckning har upprättats. Slutförandet sker under första halvåret 2011.

Lägenhetsnumrering enligt ny standard från Lantmäteriet

Varje lägenhetsdörr har kompletterats med Lantmäteriverkets standardnumrering samt upprättande av förteckning.

Brf Rovfågeln

Org.nr. 769614-8233

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Iordningsställande av cykel- och barnvagnsrum för Blommensbergsvägen pågår
- Det gamla cykelrummet på Hertigvägen 6 fräschas upp och möbleras som extra trivsellokal i anslutning till befintligt pingisrum.
- Byggstart för fönsterrenovering v. 5 (februari)
- Renovering av fastighetsel samt liggande stammar
- Återställande samt planering av våra ytor runt hus C efter dräneringsarbetet

Föreningens årsstämma är planerad till den 25 maj 2011.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, 627 kr

Lån/kvm bostadsrättsyta, 10 938 kr

Insats/kvm bostadsrättsyta, 15 971 kr

Genomsnittlig skuldränta, 3,24 %

Fastighetens belåningsgrad, 46 %

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 förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-192 623
årets förlust	-1 926 968
	<hr/>
	-2 119 591

Styrelsen föreslår att

till yttrefonden avsätts 89 466

i ny räkning överföres -2 209 057

-2 119 591

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	4 520 323	536 788
Övriga rörelseintäkter	2	<u>776 871</u>	<u>129 888</u>
		5 297 194	666 676
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 523 513	-453 788
Fastighetsförsäkring		-56 073	-6 639
Fastighetskatt / Fastighetsavgift		-161 570	-17 209
Fastighetsadministration	4	-621 158	-60 310
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 242 832</u>	<u>-140 259</u>
		-5 605 146	-678 205
Rörelseresultat		-307 952	-11 529
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		124 720	0
Erhållna räntebidrag		35 187	0
Räntekostnader		<u>-1 778 923</u>	<u>-159 454</u>
		-1 619 016	-159 454
Resultat efter finansiella poster		-1 926 968	-170 983
Årets resultat		<u>-1 926 968</u>	<u>-170 983</u>

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	119 107 943	117 480 433
Inventarier, verktyg och installationer	6	501 108	138 461
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		96 548	0
		<u>119 705 599</u>	<u>117 618 894</u>
Summa anläggningstillgångar		119 705 599	117 618 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		157 638	31 621
Övriga fordringar		-363	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>297 920</u>	<u>286 719</u>
		455 195	318 340
Kassa och bank		13 831 545	10 405 644
Summa omsättningstillgångar		14 286 740	10 723 984
SUMMA TILLGÅNGAR		133 992 339	128 342 878

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		79 871 747	72 507 097
Inbetalda upplåtelseavgifter		32 093	0
Yttre fond		21 640	0
		<u>79 925 480</u>	<u>72 507 097</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-192 623	0
Årets resultat		-1 926 968	-170 983
		<u>-2 119 591</u>	<u>-170 983</u>
Summa eget kapital		77 805 889	72 336 114
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		<u>54 700 000</u>	<u>54 700 000</u>
Summa långfristiga skulder		54 700 000	54 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		664 960	213 367
Aktuell skatteskuld		53 858	0
Övriga skulder		0	251 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>767 632</u>	<u>841 547</u>
Summa kortfristiga skulder		1 486 450	1 306 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 992 339	128 342 878
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>54 700 000</u>	<u>54 700 000</u>
		54 700 000	54 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-307 952	-11 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 242 832	140 259
Erhållen ränta mm		159 907	0
Erlagd ränta		-1 778 923	-159 454
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-684 136	-30 724
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-126 017	-31 621
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-10 838	-286 719
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		451 593	213 367
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-271 907	1 093 397
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-641 305	957 700
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader		-2 832 020	-117 618 998
Pågående ombyggnationer		-96 548	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-400 969	-140 155
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 329 537	-117 759 153
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		7 364 650	72 507 097
Inbetalda upplåtelseavgifter		32 093	0
Upptagna långfristiga lån		0	54 700 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 396 743	127 207 097
Förändring av likvida medel		3 425 901	10 405 644
Likvida medel vid årets början		10 405 644	0
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		13 831 545	10 405 644

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 SRS. 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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2010	2009
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 050 494	334 527
	Hyresintäkter bostäder	1 051 202	201 829
	Hyresintäkter lokaler	391 279	0
	Övriga hyresintäkter	27 348	432
		<hr/> 4 520 323	<hr/> 536 788
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Övriga fakturerade intäkter	772 510	113 375
	Övriga intäkter	4 361	16 513
		<hr/> 776 871	<hr/> 129 888

Övriga fakturerade kostnader avser vidarefakturerad fjärrvärmekostnad för 2010. Detta enligt köpeavtalet där det framgår att Familjebostäder ska betala 41 % av föreningens fjärrvärmekostnad, 23 % avseende värmen för grannfastigheten Simfågeln 1 och 18 % avseende Lärkfalken 1. Föreningen kommer att hålla med värmen till de båda grannfastigheterna till dess att separationen av värmeanläggningarna är genomförd.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsskötsel	117 711	8 750
	Städ	109 649	13 813
	Snöröjning	278 923	71 807
	Reparation och underhåll	269 225	5 076
	El	111 744	16 205
	Fjärrvärme	1 884 165	276 524
	Tomträttsavgäld	422 287	49 683
	Vatten	146 737	0
	Sophämtning	114 291	0
	Övriga driftkostnader	68 781	11 930
		<u>3 523 513</u>	<u>453 788</u>
Not 4	Fastighetsadministration	2010	2009
	Arvode ekonomisk förvaltning	156 538	17 235
	Revision	24 000	23 750
	Styrelsearvoden inkl soc avg	165 706	0
	Konsultkostnader	138 206	0
	It-tjänster	65 850	0
	Kostnader för styrelse-, medlems- och årsmöten	19 072	0
	Kundförluster	5 264	0
	Förbrukningsmaterial och -inventarier	11 786	15 742
	Serviceavgift brf organisation	6 462	0
	Bankkostnader och övriga administrativakostnader	28 274	3 583
		<u>621 158</u>	<u>60 310</u>
Not 5	Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	117 618 998	0
	Inköp	2 832 020	117 618 998
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 451 018	117 618 998
	Ingående avskrivningar	-138 565	0
	Årets avskrivningar	-1 204 510	-138 565
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 343 075	-138 565
	Utgående redovisat värde	119 107 943	117 480 433
	Redovisat värde byggnader	119 107 943	117 480 433
		<u>119 107 943</u>	<u>117 480 433</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	81 387 000	61 230 000
varav byggnader:	45 087 000	38 648 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	140 155	0
Inköp	400 969	140 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 124	140 155
Ingående avskrivningar	-1 694	0
Årets avskrivningar	-38 322	-1 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 016	-1 694
Utgående redovisat värde	501 108	138 461

Avskrivningar enligt plan på inventarier beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Avskrivningar enligt plan på installationer beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkringspremie	47 600	49 717
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	19 836	19 640
Förutbetald tomträttsavgäld	108 750	103 987
Upplupen intäkt fjärrvärme	115 585	113 375
Övriga förutbetalda kostnader	6 149	0
	297 920	286 719

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	72 507 097			-170 983
Ökning av insatskapital	7 364 650	32 093		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättn. till yttrefond			21 640	-21 640
Årets förlust				-1 926 968
Belopp vid årets utgång	79 871 747	32 093	21 640	-2 119 591

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder		2010-12-31	2009-12-31
	Amortering efter 5 år		54 700 000	54 700 000
			<u>54 700 000</u>	<u>54 700 000</u>
	SBAB 20570229	3,19 % bundet 2012-10-11	14 425 000	14 425 000
	SBAB 20570237	4,16 % bundet 2014-10-09	14 425 000	14 425 000
	SEB 32976018	2,41 % rörligt	14 425 000	14 425 000
	SEB 32976158	2,41 % rörligt	11 425 000	11 425 000
	Summa långfristiga skulder		<u>54 700 000</u>	<u>54 700 000</u>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2010-12-31	2009-12-31
	Upplupen ränta lån		204 394	159 454
	Upplupen fjärrvärme		281 914	276 524
	Upplupen snöröjning		0	71 807
	Övriga upplupna kostnader		44 150	49 333
	Förutbetalda avgifter och hyror		237 174	284 429
			<u>767 632</u>	<u>841 547</u>

Stockholm 2011-04-30

Monica Bonander

Magnus Briese

Tomas Färin

Marie Jernberg

Janne Eriksson

Carina Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2011

Torbjörn Nordin
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Rovfågeln

Org.nr 769614-8233


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rovfågeln för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 4/5 2011


Torbjörn Nordin
Godkänd revisor