

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Rovfågeln

Org.nr 769614-8233



JW
MS TP SJ J.H
JE cly

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Adress: Hertigvägen 2-18, Blommensvägen 180-190, 126 52 HÄGERSTEN
rovfageln@gmail.com www.rovfageln.se

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet 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/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-11-19 fastigheterna Rovfågeln 1 och Kungsörnen 1 i Stockholms kommun. Fastigheten Rovfågeln 1 byggdes 1949 och fastigheten Kungsörnen 1 byggdes 1948.

Fastigheterna består av 4 byggnader med totalt 100 st. lägenheter och totalt 16 st. lokaler. Per 111231 har 84 st. av lägenheterna upplåtits med bostadsrätt varvid 16 st. kvarstår med hyresrätt.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken till fastigheten utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden utgör 435 000 kr per år. Avtalet gäller till och med 2017-09-30.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan för byggnaderna uppgår till 6 539 kvm varav 5 934 kvm utgör lägenhetsyta och 603 kvm utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning

18 st 1 rum och kök
49 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 84 st upplåtna med bostadsrätt och 16 st med hyresrätt.

Förskolenätet AB hyr den största lokalen i föreningen om 208 kvm, i lokalen bedrivs dagisverksamhet. Avtalet löper till 2012-11-20, förlängningstid 3 år. Avtalet är förlängt.

Sen 12-09-30 är garaget och kontoret outhyrda.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,7 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av garaget.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

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

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Dränering	2010/2011	Hus C
Fönsterrenovering	2011/2012	Samtliga fönster
Stambyte	2011/2012	

De enskilt största åtgärderna som är pågående och som planeras framgår nedan:

Åtgärd	År	Kostnad/ Tkr.	Kommentar
Renovering entrépartier	2014/2015	600	Samtliga portar
Fastighetsel	2013/2014	3200	Elrenovering
Tvättstugor	2017	200	Ytskikt

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med AB Energibevakning.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-07-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar

DW
MB JE JH SJ
TR
clv

registrerades 2006-07-19. År 2009-11-19 tillträdde föreningen fastigheterna.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 111 st medlemmar.

Föreningen har vid årets slut 16 st bostadshyresgäster.

Under året har 17 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1113 kr (2,5 % av prisbasbeloppet*). Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr (1 % av prisbasbeloppet).
*44500 kr för år 2013

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-02 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Carina Lindberg Ordförande
Tomas Färilin Vice Ordf.
Magnus Briese
Janne Eriksson
Joel Hjalmarsson
Daniel Wiland
Sofia Jonsson

Suppleanter

Per Ståhlberg
Martin Nilsson
Boel Odnegård

Revisor

Torbjörn Nordin, Grant Thornton

Valberedning

Björn Malmgren
Rebecka Beijersdorf
Lisette Billstein

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt med föreningens förvaltning av fastigheterna och haft 16 protokollförda möten (exkl. års- och extrastämma).

Styrelsen kontaktas i första hand via föreningens e-post: rovfageln@gmail.com

Föreningens brevlåda finns i porten, Hertigvägen 6. Det går också att ringa in på

tfn 070-677 98 24 (telefonsvarare) om man vill lämna ett meddelande.

Föreningens hemsida finns på www.rovfageln.se

Händelser under året

Under 2012 har styrelsen arbetat vidare med upphandlingar, leverantörsavtal, framtagande av interna processer och rutiner för styrelsearbetet. Utöver det ordinarie styrelsearbetet har styrelsens ledamöter genomfört ett antal renoverings- och förbättringsåtgärder beskrivna nedan.

Fjärrvärmen

Avskiljningen från Familjebostädernas hus på Hövdingagatan blev inte klar som utlovats och därför kan föreningen inte räkna hem full energibesparing på fjärrvärmekostnaderna.

Hyresförhandling

Årets hyresförhandling genomfördes direkt med hyresgästföreningen och inte via ombud som tidigare år vilket medförde en besparing för föreningen.

Besiktning av balkongplattor

Besiktning av balkongplattor utförd av konsult från Fastighetsägarna sommaren 2012. Konsultens bedömning är att plattorna inte behöver åtgärdas på lång tid. Bedömd livslängd ca 20 år. Livslängden kan förlängas med rätt ytbehandling.

Besiktningen innebär att åtgärd av balkongplattor flyttas fram i underhållsplanen och att åtgärd enligt punkt 6.1e i tekniska besiktningen från 2009-03-09 inte behöver utföras planerat år d v s 2016 utan snarare närmare år 2032.

Besiktning och lagning av terazzo/betongmarmor i entréer

Golvet i entréerna består av terazzo/betongmarmor. Golvet vid samtliga portar besiktades våren 2012. Reparationer utfördes i de entréer där skadorna var omfattande. Syftet var att i första hand minska värmeläckaget och därmed energikostnaderna. Mindre sprickor bedömdes klara sig utan åtgärd.

Städ

Ny leverantör av städ upphandlades.

Snöröjning

Ny leverantör av snöröjning upphandlades. Ny kommer att upphandlas inför vintern 2013/2014.

Trädgårdsskötsel

Ny trädgårdsskötsel upphandlades och ny kommer att upphandlas till sommaren 2013.

Garaget

Sen 12-09-30 står garaget outhyrvt vilket innebär förlust av hyresintäkter för föreningen.

Utredning av garagets användningsområde har påbörjats.

I samband med utredningen har CBI Betonginstitutet under våren 2012 genomfört en besiktning av betongplatta och betongkonstruktion efter misstanke om fuktskada.

Garaget kan hyras ut i befintligt skick under tiden styrelsen utreder användningsområde för det.

Försäkring

Ny upphandling av försäkring gjordes. Upphandlingen visade att IF:s försäkring fortfarande var den billigaste.

Föreningsstämma

En ordinarie årsstämma hölls i 2012-04-23 i Hägerstenshamnens skola.

Extrastämma

En extrastämma hölls 12-08-28 gällande korrigerande av felaktigt utbetalda arvoden.

Hyreslägenheter

I december gick ett erbjudande ut till våra hyresgäster om att köpa sin hyreslägenhet till rabatterat pris.

Byte av liggande stammar

Samtliga liggande avloppsstammar i våra fastigheter har bytts under 2011/2012. Slutbesiktning gjordes i början av 2012.

Utomhusmiljön

Under året har trädgårdsgruppen planerat och tillsammans med boende genomfört två gårdsdagar, den 12-04-21 och den 12-10-20. Vid dessa tillfällen har det funnits möjlighet för boende att slänga grovsopor i containrar utställda på området.

Inom området har bl.a. odlingslådor iordningsställt. Ett plommonträd har ersatt ett tidigare äppelträd utanför Hertigvägen 6.

Under våren iordningsställdes också dekorativa blomkrukor utanför entréerna på Blommensbergsvägen samt att en

perennrabatt planterades utanför tvättstugans ingång, Hertigvägen 8.

Under hösten tog en arborist ner torra grenar som riskerade att falla ner på gångvägarna och förbipasserande.

Rensning i cykelrum

Inför årets gårdsdag den 12-04-21 uppmanades alla boende att märka upp sina cyklar och barnvagnar. De cyklar som inte ägdes av någon bortforslades senare vilket innebär att yta friställdes för dem som använder cykelrummen mer aktivt.

Lokal- och förrådsinventering

Inventeringen med märkning av samtliga lokaler och förråd med ny nummerserie är klar. Det innebär att föreningen har bättre koll på utrymmena och har dessutom kunnat erbjuda intresserade att hyra dem.

Samlingslokalen (HGF-lokalen)

En av föreningens viktigaste investering år 2013 är att göra om HGF-lokalen och sälja den som bostad. Samlingslokalen även kallad HGF:s lokal på Hertigvägen 18 återlämnades till Brf Rovfågeln efter att lokala hyresgästföreningens hyreskontrakt löpt ut 2011-09-30.

I enlighet med årsstämmans beslut 2012 har projektering av lokalen påbörjats som avser att bygga om lokalen till en lägenhet.

En förstudie har gjorts. Ritningar håller på att tas fram och efter att ett formellt bygglov erhållits kan ombyggnationen påbörjas.

Målet är att lägenheten ska vara klar för försäljning under 2013.

Övernattningsrum

Arbete med att omdisponera kontorslokalen i källaren Hertigvägen 12 till övernattningsrum för föreningens boende att nyttja har påbörjats. Detta i enlighet med stämmans beslut 2012. Förhoppningsvis kan det stå klart under 2013 vilket innebär hyresintäkter in till föreningen.

Bokningssystem

Förstudie gällande uppgradering av Aptus bokningssystem för övernattningsrum och pingis-/trivselrum har påbörjats.

Dränering runt A1, Blommenbergsv., vid garaget.

Dränering av grund kring garaget har gjorts.

Handwritten signatures and initials: J.H., MB, TR, SJ, JE, and a signature.

Pingisrum/trivsellokal

Det gamla cykelrummet på Hertigvägen 6 håller på att fräschas upp och möbleras som trivsellokal i anslutning till befintligt pingisrum. Arbetet har skett genom frivilliga arbetsinsatser till mycket låg kostnad/materialkostnad.

Underhållsplan för hyreslägenheter

Framtagande av underhållsplan pågår.

Nyckelsystem

Uppgradering av nyckelsystemet har gjorts vilket medför vissa förbättrande åtgärder. Nyckelcyllindrar har i säkerhetsförebyggande syfte kodats om så att färre personer har tillgång till utrymmen de inte behöver ha behörighet till.

Fiber

Ett arbete har påbörjats i syfte att ta fram underlag för upphandling av fastighetsnät/bredband.

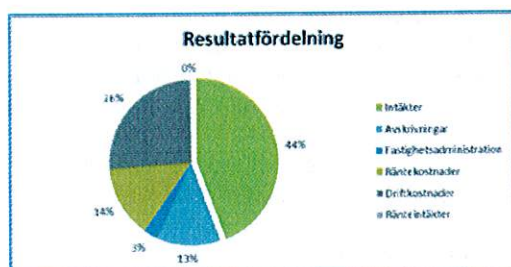
Framtida utveckling

Enligt den ekonomiska planen behöver fastighetsdelen åtgärdas generellt liksom ytskiktet i tvättstugorna. Även entréerna behöver åtgärdas framför allt på Hertigvägen. Dessa projekt kommer att skjutas på framtiden. Den viktigaste investeringen för år 2013 är att bygga om HGF-lokalen och sälja den som bostad. Eventuellt kan viss el åtgärdas i form av punktinsatser.

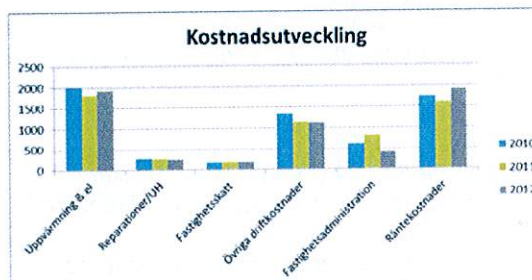
Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är - 1 405 Tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på - 1 402 Tkr.



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.



Årsavgifterna höjdes i början av året med 15 % och i samband med budgetarbetet inför år 2013 beslutade föreningen om ytterligare en höjning, styrelsen har dock inte fattat beslut om höjningens storlek.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012 ökat och det har ett samband med en högre räntenivå som belastat föreningen.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	627	677	779
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 938	10 812	10 812
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 917	15 989	15 989
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,24	2,90	3,50
Fastighetens belåningsgrad, % *	46	45	43

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	-3 700 549
Årets förlust	-1 404 720
	<hr/>
	-5 105 269
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	553 550
I ny räkning överföres	-5 658 819
	<hr/>
	-5 105 269

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

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 underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader 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 avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning 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, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar 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 de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

MB JW SJ J.H.
TR
JE Clg

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 eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (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 finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

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 inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) 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 avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år 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 hyror	1	5 309 837	4 679 921
Övriga rörelseintäkter	2	745 252	704 661
		<u>6 055 089</u>	<u>5 384 582</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 272 351	-3 017 245
Fastighetsförsäkring		-61 476	-54 665
Fastighetskatt / Fastighetsavgift		-170 370	-164 070
Fastighetsadministration	4	-395 029	-791 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 719 761	-1 358 695
		<u>-5 618 987</u>	<u>-5 385 866</u>
Rörelseresultat		436 102	-1 284
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		77 565	182 691
Erhållna räntebidrag		0	5 483
Räntekostnader		-1 918 387	-1 588 916
		<u>-1 840 822</u>	<u>-1 400 742</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 404 720	-1 402 026
Årets resultat		-1 404 720	-1 402 026

DW
MB JE J.H.
TR SJ
Cly

BALANSRÄKNING**2012-12-31****2011-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	128 662 233	120 758 612
Inventarier, verktyg och installationer	6	354 222	427 665
Pågående ombyggnationer		122 372	8 856 510
		<u>129 138 827</u>	<u>130 042 787</u>

Summa anläggningstillgångar

129 138 827

130 042 787

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		-3 828	130 667
Övriga fordringar		45	-369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	435 439	476 672
		<u>431 656</u>	<u>606 970</u>

Kassa och bank

3 208 568

3 300 309

Summa omsättningstillgångar

3 640 224

3 907 279

SUMMA TILLGÅNGAR**132 779 051****133 950 066**

BALANSRÄKNING**2012-12-31****2011-12-31****Not****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

80 890 106

80 890 106

Inbetalda upplåtelseavgifter

988 734

988 734

Yttre fond

200 572

111 106

82 079 412

81 989 946**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-3 700 549

-2 209 057

Årets resultat

-1 404 720

-1 402 026

-5 105 269

-3 611 083**Summa eget kapital**

76 974 143

78 378 863**Långfristiga skulder**

9

Skulder till kreditinstitut

54 649 224

54 700 000**Summa långfristiga skulder**

54 649 224

54 700 000**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

50 776

0

Leverantörsskulder

297 359

67 386

Aktuell skatteskuld

14 381

14 093

Övriga skulder

29 136

32 860

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

764 032

756 864**Summa kortfristiga skulder**

1 155 684

871 203**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****132 779 051****133 950 066****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

54 700 000

54 700 000

54 700 000

54 700 000**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

MB
JE
JH
TRSS
clav

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	436 102	-1 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 719 761	1 358 695
Erhållen ränta mm	77 565	188 174
Erlagd ränta	-1 918 387	-1 588 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 041	-43 331
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	134 495	26 971
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	40 819	-178 746
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	229 973	-597 574
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 732	-17 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	724 060	-810 353
Investeringsverksamheten		
Ombyggnationer slutförda under året	-9 549 939	-2 935 921
Pågående ombyggnationer	8 734 138	-8 759 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-815 801	-11 695 883
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	1 018 359
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	956 641
Ändring kortfristiga finansiella skulder	50 776	0
Amortering långfristiga lån	-50 776	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 975 000
Förändring av likvida medel	-91 741	-10 531 236
Likvida medel vid årets början	3 300 309	13 831 545
Likvida medel vid årets slut	3 208 568	3 300 309

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 enl nedan:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Inventarier	20 %
Installationer	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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. Lanspråktagande 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

Förening har inte haft några anställda. Förutom styrelsearvoden om 123 810 kr (inkl soc avg) har inga löner eller andra ersättningar utbetalats.

MS DW
JE JH
TR SJ
clv

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	3 940 380	3 330 717
	Hyresintäkter bostäder	924 961	902 706
	Hyresintäkter lokaler	410 421	416 602
	Övriga hyresintäkter	34 075	29 896
		<u>5 309 837</u>	<u>4 679 921</u>

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Övriga fakturerade intäkter	745 252	704 661
		<u>745 252</u>	<u>704 661</u>

Övriga fakturerade kostnader avser vidarefakturerad fjärrvärmekostnad för 2012. 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.

Not 3	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel inkl yttreskötsel	145 038	80 890
	Städ	102 357	102 100
	Snöröjning	84 142	142 243
	Reparation och underhåll	249 020	154 370
	El	88 446	88 968
	Fjärrvärme	1 834 785	1 706 326
	Tomträttsavgäld	435 000	435 000
	Vatten	134 008	95 412
	Sophämtning	124 917	137 005
	Övriga driftkostnader	74 638	74 931
		<u>3 272 351</u>	<u>3 017 245</u>

Not 4	Fastighetsadministration	2012	2011
	Arvode ekonomisk förvaltning	158 315	171 786
	Revision	25 204	23 500
	Styrelsearvoden inkl soc avg	123 810	136 020
	Konsultkostnader	12 680	5 297
	It-tjänster	47 522	38 027
	Kostnader för styrelse-, medlems- och årsmöten	7 726	5 142
	Försäljningskostnader lägenheter		387 544
	Serviceavgift brf organisation	6 463	15 161
	Bankkostnader och övriga administrativkostnader	13 309	8 714
		<u>395 029</u>	<u>791 191</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	123 386 939	120 451 018
Årets anskaffning	9 549 939	2 935 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 936 878	123 386 939
Ingående avskrivningar	-2 628 327	-1 343 075
Årets avskrivningar	-1 646 318	-1 285 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 274 645	-2 628 327
Utgående redovisat värde	128 662 233	120 758 612
Redovisat värde byggnader	128 662 233	120 758 612
	128 662 233	120 758 612

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	81 387 000	81 387 000
varav byggnader:	45 087 000	45 087 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	541 124	541 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 124	541 124
Ingående avskrivningar	-113 459	-40 016
Årets avskrivningar	-73 443	-73 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 902	-113 459
Utgående redovisat värde	354 222	427 665

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkringspremie	62 934	53 072
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	0	20 033
Förutbetald tomträttsavgäld	108 750	108 750
Upplupen intäkter, fjärrvärme och ränta	233 899	266 501
Övriga förutbetalda kostnader	29 856	28 316
	435 439	476 672

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 890 106	988 734	111 106	-2 209 057	-1 402 026
Resultatdisp. enl beslut av fg års föreningsstämma:				-1 491 492	1 402 026
Avsättn. till yttrefond			89 466		
Årets förlust					-1 404 720
Belopp vid årets utgång	80 890 106	988 734	200 572	-3 700 549	-1 404 720

MS
JE 7H
TR SJ
clg

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	203 104	0
	Amortering efter 5 år	54 446 120	54 700 000
		54 649 224	54 700 000

Kreditgivare	Villkors ändring	Ränta %	Amortering 2013	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	2013-10-11	3,25	50 776	14 425 000
SBAB	2014-10-09	4,16		14 425 000
SEB	2017-09-28	3,09		14 250 000
SEB	rörligt	2,67		11 425 000
			50 776	54 525 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Upplupen ränta lån	206 586	215 518
	Upplupen fjärrvärme	285 416	204 414
	Övriga upplupna kostnader	39 853	43 114
	Förutbetalda avgifter och hyror	232 177	293 818
		764 032	756 864

Stockholm 2013- 02-28


Joel Hjalmarsson


Magnus Briese


Tomas Färlin


Sofia Jonsson


Janne Eriksson


Carina Lindberg


Daniel Wihland

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/3 2013.


Torbjörn Nordin
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Rovfågeln AB, org. nr 769614-8233

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rovfågeln 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 Rovfågeln's finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsföreningen Rovfågeln 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

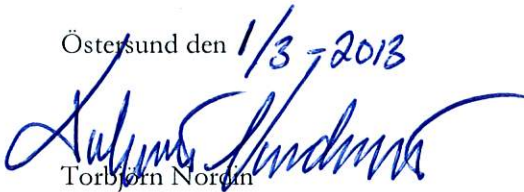
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 1/3-2013



Torbjörn Nordm
Godkänd revisor

