Brf Fyrhöjden
Org nr 769621-9521

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- kassaflödesanalys	13
- tilläggsupplysningar	14
- noter	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

pa

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Förvaltningsberättelse för BRF Fyrhöjden 2012

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. BRF Fyrhöjden bildades oktober 2010.

Styrelsens sammansättning

Första halvåret av räkenskapsåret var styrelsens sammansättning:

Susanna Andersen	ordförande
Andreas Linde	ledamot
Per Berglin	ledamot

Efter årsstämman juni 2012 var sammansättningen:

Ordinarie ledamöter:

Sanna Vesterby	ordförande
Marcus Hansson	sekreterare
Stefanie Bott	verksamhetsansvarig
Marie Engström	kassör
Johan Hedberg	ledamot
Olle Holmström	ledamot
David Thunberg	ledamot (avgick under hösten 2012)

Suppleanter:

Björn Aschan	suppleant
Eva Johansson	suppleant
Andreas Linde	suppleant (avgick oktober 2012)
Linnéa Pontvik Ekeroth	suppleant

PL

Mourad Tajiou	suppleant

Samt:

Anne-Lie Backman	föreningsrevisor (avgick juli 2012 för att ingå i ekonomigruppen)
Anders Nilsson	revisorssuppleant (avgick juli 2012 för att ingå i ekonomigruppen)

Valberedningen

Benny Vesterby	valberedningens ordförande
Göran Popping	
Helen Derkert	

Revisor
På extrastämman den 12 mars 2013 valdes Grant Thornton Sweden AB
Per Lundfors som revisor.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Heligholm 1, Hoburg 2 och Rönnskär 1 (Fyrskeppsvägen 94-138 och 71-89) vilket omfattar 8 huskroppar (trevåningshus) med totalt 199 lägenheter. Det finns 23 lokaler som tillhör fastigheterna och hyrs ut av föreningen. Byggnaderna är uppförda 1949.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat till och med 2019 med en årlig avgäld på 717 900 kr.

Total tomtarea:	20 971 kvm
Total bostadsarea:	12 039 kvm
Total lokalarea:	1 167 kvm
Antal parkeringsplatser:	34 st
Antal garage:	8 st

PL

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Kontraktsnr	Verksamhet	Kvm	Löptid fr o m
27031-2226	Vakant	34	--
27031-2227	Pia Karlsson	55	2011-11-01
27031-2228	DLSAB Bygg AB	55	*2013-04-01*
27031-2229	Marie Johansson	55	2011-03-17
27031-2230	(Tvättstuga)	73	--
27031-2524	Wanted FM	55	Uppsagd till 2014-06-30
27032-2215	Kristina Lindberg	21	2011-03-17
27032-2219	Belkick i Sthlm AB	130	2011-03-17
27032-2220	X-press Elektriska AB	77	2011-03-17
27032-2580	X-press Elektriska AB	20	*2013-05-01*
27033-2199	(Styrelselokal)	39	--
27033-2200	Annika Eldö	35	2011-03-17
27033-2201	Vakant	114	--
27033-2203	Vakant	59	--
27033-2204	(Tilltänkt föreningslokal)	66	--
27033-2205	Henrik Månsson	94,5	2011-03-17
27033-2208	Vakant	29	--
27033-2209	Katarina Strömberg	53,5	2011-10-01
27033-2213	Mohammad Ali Jahani	36	2009-05-20
27033-2214	Vakant	33	--
27033-2681	Mohammad Ali Jahani	33	2011-10-01

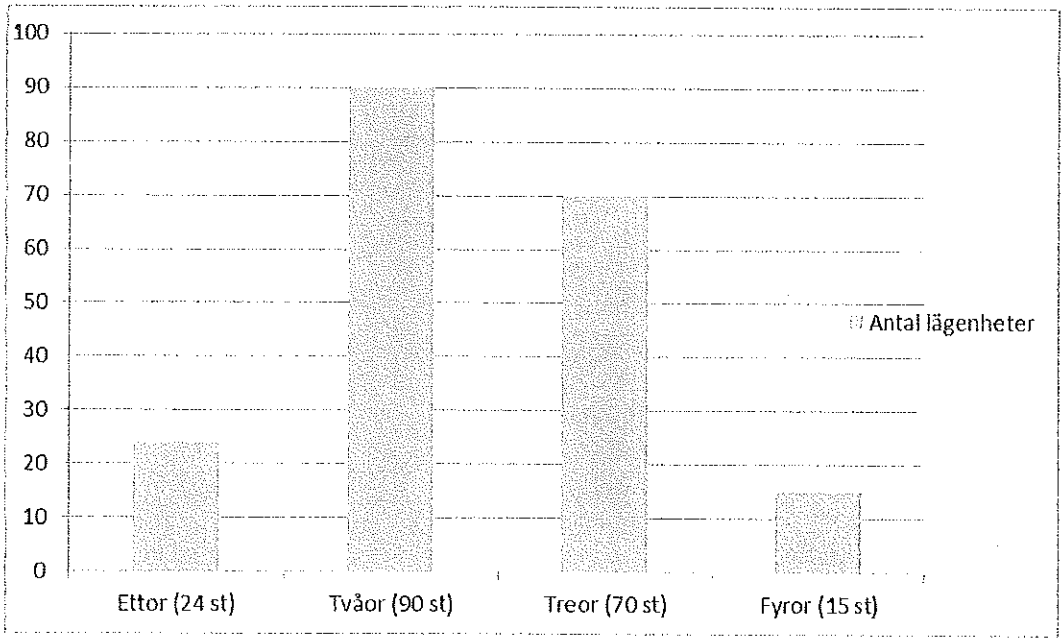
Totalt outhyrd lokalyta per 2012-12-31: 558 kvm
De kursiverade datumen visar att den outhyrda lokalytan minskar under 2013.

Fördelning av bostadsrätter och hyresrätter

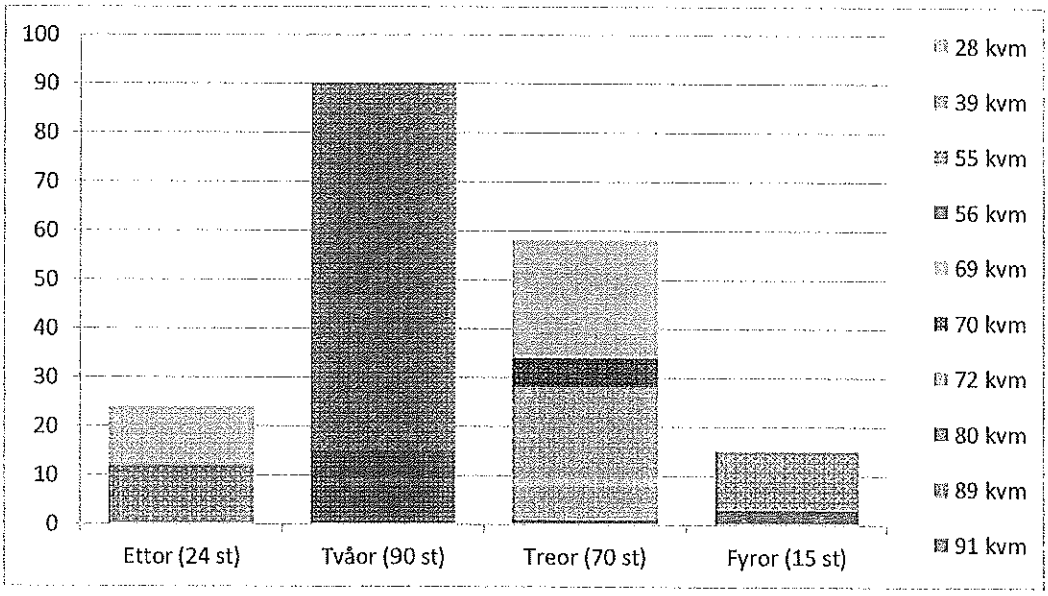
Totalt antal lägenheter är 199 stycken. Under utgången av verksamhetsåret 2012 var fördelningen 163 bostadsrätter och 36 hyresrätter. Två hyreslägenheter omvandlades till bostadsrätter.

PL

Lägenhetsbeståndet fördelat på antal rum/lägenhet



Lägenhetsbeståndet i kvadratmeter/lägenhet



1:or	28 kvm = 12st	39 kvm = 12st		
2:or	56 kvm = 12st	55 kvm = 75st		
3:or	69 kvm = 24st	70 kvm = 6st	72 kvm = 27st	80 kvm = 1st
4:or	89 kvm = 12st	91 kvm = 3st		

10L

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 juni 2012.
På extrastämman den 12 mars 2013 valdes revisionsbyrån Grant Thornton till ny revisor för föreningens räkning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden varav 9 i nuvarande sammansättning.

Medlemmar

31/12-2011 hade föreningen 196 stycken medlemmar på 161 bostadsrätter.
31/12-2012 hade föreningen 209 stycken medlemmar på 163 bostadsrätter.
Under verksamhetsåret såldes sammanlagt 24 bostadsrätter i föreningen varav 2 st från föreningen själv .

Outhyrda lokaler

31/12-2012 var fem lokaler outhyrda med en total yta på 558 kvm.

Bostadsrättsorganisation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (tidigare SBC).

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam fram till och med februari 2013 därefter övergår föreningen till Moderna Försäkringar. Föreningen bekostar bostadsrättstillägget för medlemmarna

Förvaltning och leverantörer

För teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel har föreningen anlitat AB Teoge.
Föreningen har under verksamhetsåret avtal med följande leverantörer:

Lån	Nordea
Trädgårdsarbete	Teoge
Vinterunderhåll	Pt-Gruppen
El & Fjärrvärme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Bredbandsbolaget

PL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Renovering och målning av portar
- Uthyrning av samtliga parkeringsplatser
- Försäljning av två hyreslägenheter
- Uthyrning av en lokal med en total yta av 15 kvm
- Målning av gamla sopnedkastdörrar vid entréer
- Åtgärder efter OVK-besiktningar (OVK = Obligatorisk ventilationskontroll)
- Uppgrävning och reparation av trasiga dagvattenledningar på baksidan av Fyrskeppsvägen 94-100.
- Innehavet av aktier i aktiebolaget Fyrhöjdens Fastighets AB har upphört genom likvidation.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

- Avtalet för fastighetsförsäkring med Folksam avslutades i februari 2013 och ett nytt avtal tecknades med Allians försäkringar i mars
- Två st lägenheter har upplåtits hittintills under 2013 och ytterligare en lägenhet kommer att säljas under hösten.
- Åtgärder efter OVK-besiktningar har avslutats och alla fastigheter är nu godkända enligt gällande krav.
- Kontrakt för lokalhyresgäster har setts över och hyror höjts

Planerade större underhållsarbeten:

- Målning av burspråk och dess tak
- Reparation/renovering av tvättstuga (förbättrad möjlighet att serva och rengöra maskiner från baksidan samt bullerdämpande åtgärder)
- Målning av källarfönster
- Uthyrning av samtliga lokaler
- Effektivisering av fjärrvärmesystemen
- Bygge av ventilationsanläggning för lokalen på Fyrskeppsvägen 132
- Kontroll samt åtgärder av alla lägenheters bottenplattor i proppskåp för att förebygga brand

Styrelsens arbete

En långsiktig ekonomisk plan

Efter årsstämman 2012 stod det klart att föreningens ekonomi var i stort behov av en genomlysning. Under hösten 2012 påbörjades arbetet med att upprätta en långsiktig ekonomisk plan. Fastigheterna är uppförda 1949 och är följaktligen 64 år gamla. Det innebär att föreningen kommer att ha ett investerings- och underhållsbehov som beräknas uppgå till 19 miljoner kronor inom en tioårsperiod.

Översyn av likviditet och lån

Det första fokusområdet var föreningens likviditet. De åtgärder som vidtagits är en översyn av de räntor som belastar fastighetslånen, där styrelsen undersökt möjligheterna att förhandla ned räntor

PL

på fastighetslånen. Ett sparkonto med god ränta har öppnats och har använts till att placera en del av de medel som inte behövs löpande. Styrelsen har under året upptagit nya lån om sammantaget 2,6 mkr. En annan åtgärd som bidragit till att stärka likviditeten är försäljningen av två hyreslägenheter. Styrelsen har valt att inte amortera på fastighetslånen.

Översyn av leverantörsavtal

En stor del av föreningens ekonomi bygger på att avtal ingås med leverantörer som kan leverera till rätt pris och rätt kvalitet. I praktiken innebär det att avtal med leverantörer som inte har nått upp till våra krav har sagts upp eller kommer att sägas upp.

Arbetsgrupper

Ett antal arbetsgrupper skapades under året för att underlätta och dela upp styrelsearbetet i olika områden:

- Ekonomi
- Fastighetsskötsel (inre och yttre)
- Lokaler, tvättstuga och miljöstuga
- Försäljning och uthyrning
- Trädgård
- Information

Här nedanför följer ett urval av aktiviteter som genomförts.

- Inventering av lokalbeståndet och outhyrda lokaler.

- Översyn av hyreskontrakt för lokaler som varit aktuella för omförhandling, vilket lett till att hyran kunnat höjas till en för området marknadsmässig nivå i de flesta fall.

- Infobrev har delats ut till alla boende en gång i månaden.

- Tvättstugan har utrustats med entrémattor som förhindrar att allt för mycket grus och smuts följer med in i rummen.

- En gårdsgrupp har skapats med målet att öka samhörigheten mellan de boende och att gemensamt arbeta med utemiljön i området.

- På initiativ av styrelsens trädgårdsgrupp har ett system med "fadderrabatter" utformats. De boende kan anmäla sitt intresse för att ta hand om en egen rabatt i området.

- Under hösten 2012 anordnades en städdag då ett stort antal boende deltog i städning och rensning av olika slag, samt efterföljande fika och korvgrillning.

PL

Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel		-4 177 831
Årets förlust		-5 571 428
	kronor	-9 749 259

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar		178 459
Balanserat resultat per 2012-12-31 efter dessa dispositioner		-9 927 718
	kronor	-9 749 259

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten -9 927 718 kr överförs i ny räkning

Flerårsjämförelse

		2012	2011
Nettoomsättning	kkr	9 798	7 666
Vakans bost,lok,p-pl,gar,övr	tkr	-205	-61
Fond för yttre fastighetsunderhåll	tkr	178	
Årsavgift per m² bostadrättsyta	kr	648,4	560,1
Driftskostn per kvm totalyta	kr	218	200
Elkostnad per kvm totalyta	kr	13	6
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	179	104
VA-kostnad per kvm totalyta	kr	20	15
Lån per m² bostadsyta	kr	8 902	8 686
Genomsnittlig skuldränta	%	3,9	3,3
Fastighetens belåningsgrad	%	60,0	58,6
Taxeringsvärde	kkr	178 459	178 459

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningarna på sid 14.

PL

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Föreningens intäkter	1	9 574 681	7 604 657
Summa nettoomsättning		9 574 681	7 604 657
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-5 774 758	-4 364 890
Underhållskostnader		-1 631 844	-1 291 300
Planerat underhåll, enl underhållsplan		-160 552	-
Förvaltnings- och externa kostnader		-191 953	-99 200
Personalkostnader		-169 385	-223 266
Administrativa kostnader	3	-88 202	-40 685
Övriga kostnader		-33 091	-4 638
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-8 049 785	-6 023 979
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-2 895 955	-2 169 967
Resultat före finansiella poster		-1 371 059	-589 289
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 316	28 799
Räntekostnader avseende skulder till fastighetslån		-4 159 828	-3 438 562
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-52 857	-320
Summa resultat från finansiella poster		-4 200 369	-3 410 083
Resultat efter finansiella poster		-5 571 428	-3 999 372
Årets resultat		-5 571 428	-3 999 372

PL

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	267 887 965	270 781 860
Inventarier	5	28 844	-
		267 916 809	270 781 860
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	-	50 000
Summa anläggningstillgångar		267 916 809	270 831 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 565	46 130
Övriga kortfristiga fordringar		139 490	7 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	202 108	208 667
Summa omsättningstillgångar		346 163	262 379
Kassa och bank			
SHB Klientmedelskonto		1 029 373	2 023 391
Nordea Affärskonto		4 336 160	271 237
		5 365 533	2 294 628
Summa omsättningstillgångar		5 711 696	2 557 007
Summa tillgångar		273 628 505	273 388 867

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		170 465 000	171 640 000
Upplåtelseavgifter		1 447 211	65 460
Yttre reparationsfond		178 459	-
		172 090 670	171 705 460
Fritt eget kapital			
Balanserat Resultat		-4 177 831	-3 100 000
Årets förlust		-5 571 428	-3 999 372
		-9 749 259	-7 099 372
Summa eget kapital		162 341 411	164 606 088
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	107 180 000	104 580 000
Summa långfristiga skulder		107 180 000	104 580 000
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond		1 430 152	1 825 419
Leverantörsskulder		1 025 504	839 374
Skatteskulder (fastighetsavg/fast.skatt-lokaler)		316 225	-
Övriga kortfristiga skulder		77 721	31 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 257 492	1 506 181
Summa kortfristiga skulder		4 107 094	4 202 779
Summa eget kapital och skulder		273 628 505	273 388 867
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		167 305 240	167 305 240
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

PL

Kassaflödesanalys	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-5 571 428	-7 099 372
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	4	2 895 955	2 169 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 675 473	-4 929 405
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-82 992	-262 379
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		-161 145	4 202 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		-2 919 610	-989 005
Investeringsverksamheten			
Förvärv/försäljning av byggnader och mark		-	-272 951 827
Förvärv/försäljning av inventarier	5	-30 904	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 904	-272 951 827
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser	8	1 925 000	171 640 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	8	1 447 211	65 460
Aktier		50 000	-50 000
Upptagna lån / byggnadskreditiv	9	2 600 000	104 580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 022 211	276 235 460
Årets kassaflöde		3 071 697	2 294 628
Likvida medel vid årets början		2 294 628	-
Likvida medel vid årets slut		5 366 325	2 294 628

PL

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Om inte annat framgår är de tillämpande principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Fodringar har upptagits till de belopp varmed beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskad med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod 100 år (1%/år)
Avskrivning på inventarier och dylikt görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens fond för yttre underhåll
Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärde.
Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättningen till fonden göras enligt planen.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens fastighet förvärvades i mars 2011. Föreningens intäkter och kostnader 2011 motsvarar därför 9,5 månader av ett normalt helår.

Nyckeltalsdefinitioner
Årsavgift per kvm BR-yta = Årsavgifter genom BR-yta för 2012 vilken är 10.001 kvm.
Driftskostn per kvm totalyta = Driftskostnader minus uppvärmning, el och VA genom den totala ytan på fastigheterna.
Lån per kvm bostadsyta = Totala lån genom total boyta (både Brf och hyr.lgh)
Genomsnittlig skuldränta = Lånens sammanlagda räntesatser genom antalet lån
Belåningsgrad = Totala lån genom totalt taxeringsvärde

PL

Noter

Not 1 Föreningens Intäkter

	2012	2011
Hyresintäkter, bostäder	2 566 346	2 630 673
Hyresintäkter, lokaler	470 316	309 762
Hyresintäkter, p-platser	172 833	75 461
Hyresintäkter, garage	47 568	25 974
Hyresintäkter, övrigt	12 990	9 783
Årsavgifter bostäder	6 484 465	4 575 109
Hyresbortfall, bostäder	-77 037	-9 466
Hyresbortfall, lokaler	-92 004	-28 359
Hyresbortfall, p-plats	-25 125	-9 750
Hyresbortfall, garage	-1 284	-
Hyresbortfall, övr	-9 870	-6 976
Rabatter lgh	-	-6 874
Övr ersättningar/intäkter	9 585	6 911
Fakturerad fastighetsskatt	7 538	1 807
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 360	30 602
Summa	9 574 681	7 604 657

Not 2 Driftkostnader

	2012	2011
Förvaltningsarvode	502 540	564 352
Ekonomiskt förvaltningsarvode	213 852	-
Fastighetsskötsel	140 723	244 632
Snöskottning	233 295	24 855
Trappstädning	13 255	-
Sotning	24 768	402 072
Ovk	147 705	8 349
Bevakningskostnader	27 881	20 788
Främmande tjänst, tekn konsult	65 538	14 960
Förbrukning fastighet	-	547
Elektricitet	177 577	85 448
Uppvärmning	2 402 878	1 388 949
Vatten och avlopp	267 776	207 229
Sophämtning, Hushållssopor	151 137	145 665
Grovsopor	94 875	174 815
Fastighetsförsäkring	79 455	81 222
Tomträttsavgäld	717 900	551 100

PL

	2012	2011
Kabel TV service avgift	137 811	92 554
Fastighetsskatt	316 225	230 218
Diverse övriga kostnader	59 565	127 137
Summa	5 774 756	4 364 892

Not 3 Administrationskostnader

	2012	2011
Mobiltelefoni	3 336	13 869
Porto	240	651
Kreditupplysning	3 321	3 137
Avg juridiska åtgärder	7 250	2 874
Kontorstmaterial	2 511	2 086
Bankkostnader	3 786	3 840
Möteskostnad stämma	53 288	8 572
Övriga externa kostnader	14 470	5 656
Totalt	88 202	40 685

PL

Not 4 Byggnader och mark

	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	272 951 827	-
Inköp av tomträtter	-	267 615 700
Inköp/Aktiveringar	-	5 336 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 951 827	272 951 827
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 169 967	-
Årets avskrivningar	-2 893 895	-2 169 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 063 862	-2 169 967
Utgående restvärde enligt plan	267 887 965	270 781 860
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 052 000	121 052 000
Taxeringsvärde mark	57 407 000	57 407 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	4 052 000	4 052 000

PL

Not 5 Inventarier

	2012	2011
Inköp,tvättstugeinventarier	30 904	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 904	0
Avskrivningar	-2 060	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 060	0
Utgående restvärde enligt plan	28 844	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2012	2011
-Inköp	-	186 744 000
-Återbetalning av köpeskilling för aktier	-	-186 694 000
Redovisat värde vid årets slut	0	50 000

Specifikation av föreningens innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Ägarandelen av kapital avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totala antal aktier.

En koncernredovisning har ej upprättats då koncernen är en mindre koncern (7 kap. 3§ ÅRL)

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Förutbetalda kostnader	202 108	208 667
Summa	202 108	208 667

PL

Not 8 Eget kapital

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2011-12-31	171 640 000	65 460	-	-3 100 000	-3 999 372
Årets förändring	1 925 000	1 447 211	-	-	-
Korrigering av inrefond			-	3 100 000	-
Avsättning till yttre fond			178 459	-178 459	-
Balansering av föregående års resultat				-3 999 372	3 999 372
Korrigering av avs till fond för inre underhåll, upplåtelseavg 2011 samt felaktigt ianspråktagande	-3 100 000	-65 460	-	-	-
Årets resultat					-5 571 428
Eget kapital 2012-12-31	170 465 000	1 447 211	178 459	-4 177 831	-5 571 428

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nordea	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea Hypotek 3978 85 75145	3,10	Rörlig	25 000 000
Nordea Hypotek 3978 85 75153	4,25	2014-03-21	25 000 000
Nordea Hypotek 3978 85 75161	4,82	2016-03-21	25 000 000
Nordea Hypotek 3978 85 75188	3,10	Rörlig	29 580 000
Nordea Hypotek 3978 86 08035	3,10	Rörlig	2 600 000
Totalt			107 180 000

	2012	2011
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.		
Skulder till kreditinstitut	107 180 000	104 580 000

PL

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntor	675 184	699 306
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	349 194	712 145
Upplupna revisionsarvoden	55 914	-
Upplupna styrelsearvoden	130 763	-
Övriga upplupna kostnader	46 438	94 731
Summa	1 257 493	1 506 182

Stockholm den 2013 - 06-20

Sanna Vesterby

Stephanie Bott

Johan Hedberg

Marcus Hansson

Marie Engström

Olle Holmström

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 2013 - 06-20

Per Lundfors
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Upplupna räntor	675 184	699 306
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	349 194	712 145
Upplupna revisionsarvoden	55 914	-
Upplupna styrelsearvoden	130 763	-
Övriga upplupna kostnader	46 438	94 731
Summa	1 257 493	1 506 182

Stockholm den 2013 -

Sanna Vesterby Stephanie Bott Johan Hedberg

Marcus Hansson Marie Engström Olle Holmström

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 2013 -

Per Lundfors
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrhöjden, org.nr 769621-9521

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrhöjden 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 juni 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fyrhöjden 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Anmärkning

Utan att det påverkar mitt uttalande ovan vill vi fästa uppmärksamheten på att årsredovisningen ej har upprättats i sådan tid som framgår av stadgarna, att det senast två veckor före ordinarie föreningsstämma varit möjligt att framlägga revisionsberättelse.

Stockholm den 20 juni 2013

Grant Thornton Sweden AB

Per Lundfors
Auktoriserad revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd