

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Leporiden1

Org.nr 769604-5173



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16



Deloitte AB

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-02-23 fastigheten Kv. Leporiden i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 2 st. flerbostadshus på adress Brännkyrkagatan 66, Ludvigsbergsgatan 1, 3, 5, och 7 samt Gamla Lundagatan 1. Byggnaderna på fastigheten byggdes 1964.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan denna upplåts av Stockholms stad via tomträtt till föreningen.

Tomträttsavgälden är 624 800 kr per år.

Lägenheter och lokaler

Den totala lägenhetsytan uppgår till 6854 kvm, och den totala lokalytan till 2375 kvm. I föreningen finns 20 parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr 17 platser till boende och en externt. Två platser hyrs av lokalhyresgäst. I dagsläget är det kö till garageplatser.

Lägenhetsfördelning

17 st 1 rum och kök
32 st 2 rum och kök
41 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 76 upplåtna med bostadsrätt och 24 med hyresrätt.

Föreningen har 20 uthyrda lokaler och förråd.

Väsentliga lokalavtal i föreningen finns med Text4u Stockholm AB, Axfood Sverige AB, Grafiska Service AB, Stiftelsen Inuti, Teknova Byggsystem AB, R. S. Press AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig ett år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Fönsterbyte	2012
Låsbyte	2011
Energideklaration	2010
Upprustning av gård	2011

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet kan delas upp i dels löpande underhållsåtgärder, dels i mer kapitalkrävande förbättringsåtgärder. Till den andra kategorin kan nämnas stambyte och utbyte av hissar.

Till det planerade löpande yttre underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Stambyte	2013- 2014	20 000
Utbyte av hissar	2014- 2018	2 500
Utredning om bergvärme	2013- 2014	
Utredning om byte av fönster för lokaler	2013- 2015	

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med FSS Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. För gårdsunderhåll och snöröjning m.m. finns avtal med Växthuset AB. Inre städning sköts av Tarjas Städ AB.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-08-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-05-12.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i SBC-Sveriges Bostadsrättscentrum AB.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 76 bostadsrätter och 24 hyresrätter. Två av lägenheterna använder föreningen för evakuering eller är under renovering. Under året har 3 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt har skett. Antalet medlemmar i föreningen, ägare eller delägare av 76 bostadsrätter, är 119 personer.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-06-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Nilsson	ledamot/Ordf.
Rolf Arkeving	ledamot/Sekr.
Petr Kubicek	ledamot/Kassör
Lars Möllenberg	ledamot
Mikael Sandberg	ledamot
Dan Franzén	ledamot
Anders Nyström	ledamot
Charlotta Lyssarides	suppleant
Nina von Schmalensee	suppleant
Bo Jansson	suppleant

Revisor

Mats Häggbring, Deloitte AB

Valberedning

Ingela Henriksson, sammankallande
Lennart Danielson
Hillevi Ruus

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 15 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Bytet av fönster har medfört mycket arbete för styrelsen. Omfattande besiktningsarbete har genomförts och åtskilliga brister konstaterats. Dessa har till stor del åtgärdats men visst arbete återstår, garantibesiktning m.m. Förstudie inför stambyte har inletts. Ett antal möten har hållits med olika aktörer. En lägenhet har upprustats och därefter försålls.

Under hösten hölls den årliga lökplanteringsdagen med stort deltagande och trevligt grillparty. Den årliga grovsopshelgen genomfördes under hösten.

Under hösten har styrelsen också börjat utreda möjligheterna för bergvärme.

Ett antal förråd har iordningsställts och hyrts ut.

Axfood som har haft önskemålet att hyra ut de lokaler de hyr av föreningen i andra hand har presenterat ett antal presumtiva hyresgäster. Detta har inneburit många möten för styrelsen. Hittills har dock ingen ny hyresgäst skrivit kontrakt.

Tre stycken vattenläckor har uppkommit och åtgärdas.

[Handwritten signature]

Planerat underhåll

Inom kort kommer portar och andra ytterdörrar att målas om.

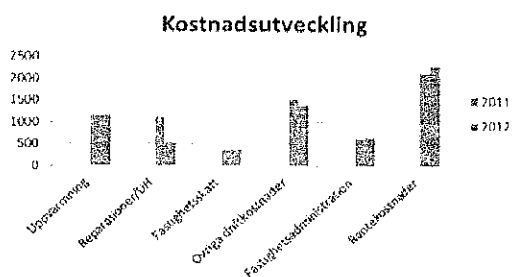
Som nämnts ovan kommer hissutbyte att ske succesivt.

Årlig översyn och tätning sker av taken. På sikt kommer taken att behöva åtgärdas.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är 78 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på -1 134 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen sänkt sina driftskostnader under 2012 men också på den ersättning som föreningen fick för bullerdämpande åtgärder.



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012 ökat något jämfört med 2011.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	357
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 313
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 354
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,46
Fastighetens belåningsgrad, % *	32

* 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	-2 254 316
Årets vinst	78 370
	<hr/>
	-2 175 946
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avstås	488 400
I ny räkning överföres	-2 664 346
	<hr/>
	-2 175 946

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

LUA

Här hittar 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 driftkostnader 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.

1/11/11

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).

1/41

RESULTRÄKONTO

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 599 372	6 615 238
Övriga rörelseintäkter	2	700 575	1 500
		<u>7 299 947</u>	<u>6 616 738</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 023 332	-3 734 337
Fastighetsförsäkring		-83 768	-75 308
Fastighets-skatt		-384 500	-378 200
Fastighetsadministration	4	-657 834	-628 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 176 798</u>	<u>-1 142 628</u>
		<u>-5 326 232</u>	<u>-5 959 264</u>
Rörelseresultat		1 973 715	657 474
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		389 759	316 197
Räntekostnader		<u>-2 285 104</u>	<u>-2 107 249</u>
		<u>-1 895 345</u>	<u>-1 791 052</u>
Resultat efter finansiella poster		78 370	-1 133 578
Årets resultat		78 370	-1 133 578

(MAS)

2012-12-31

2012-12-31

2011-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	203 919 929	202 676 125
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 637	0
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	7	32 886	0
		<u>203 963 452</u>	<u>202 676 125</u>

Summa anläggningstillgångar 203 963 452 202 676 125

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 782	21 200
Övriga fordringar		0	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	187 583	184 483
		<u>191 365</u>	<u>205 772</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		15 000 000	12 000 000
		<u>15 000 000</u>	<u>12 000 000</u>

Kassa och bank 1 994 064 3 979 472

Summa omsättningstillgångar 17 185 429 16 185 244

SUMMA TILLGÅNGAR 221 148 881 218 861 369

1/11/12

BAALFONDEN 2011-2012

		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		154 329 521	152 069 521
Yttre fond		976 800	488 400
		<u>155 306 321</u>	<u>152 557 921</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 254 316	-632 337
Årets resultat		78 370	-1 133 578
		<u>-2 175 946</u>	<u>-1 765 915</u>
Summa eget kapital		<u>153 130 375</u>	<u>150 792 006</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	66 000 000	66 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>66 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		180 096	211 418
Aktuell skatteskuld		762 700	378 200
Övriga skulder		7 174	153 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 063 036	1 326 049
Skuld till förvaltare		5 500	0
Summa kortfristiga skulder		<u>2 018 506</u>	<u>2 069 363</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 148 881	218 861 369
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		101 000 000	101 000 000
		<u>101 000 000</u>	<u>101 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

WA

KASSAFLÖDEBERÄKNING

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 973 715	657 474
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 176 798	1 142 628
Erhållen ränta mm	389 759	316 197
Erlagd ränta	-2 285 104	-2 107 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 255 168	9 050
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	17 417	-14 085
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 011	83 776
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-31 322	-250 438
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-19 535	1 034 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 218 717	862 739
Investeringsverksamheten		
Inköp fastighetsförbättringar	-2 420 203	-7 039 084
Inköp av inventarier	-11 036	0
Inköp av pågående ombyggnad	-32 886	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 464 125	-7 039 084
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 260 000	3 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 260 000	3 800 000
Förändring av likvida medel	1 014 592	-2 376 345
Likvida medel vid årets början	15 979 472	18 355 817
Likvida medel vid årets slut	16 994 064	15 979 472

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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.

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Inventarier	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 1365 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

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 266 650 kr inklusive sociala avgifter.

KLAR KOMMUN VIKINGE

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Hysesintäkter bostäder	1 528 547	1 484 992
	Årsavgifter bostäder	1 905 967	1 869 649
	Hysesintäkt lokaler	2 880 925	2 887 213
	Hysesintäkter garage	279 349	243 542
	Övriga intäkter	4 583	129 842
		<u>6 599 371</u>	<u>6 615 238</u>

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Övr ersättn och intäkter*	647 218	1 500
	Försäkringsersättningar	53 357	0
		<u>700 575</u>	<u>1 500</u>

* Av detta avser 645 100 kr ersättning från Trafikkontoret för bullerdämpande åtgärder.

Not 3	Driftskostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	172 394	256 999
	Fastighetsel	191 350	210 920
	Fjärrvärme	973 263	962 147
	Vatten	129 064	158 928
	Sophämtning	55 322	124 580
	Tomträttsavgälder	624 800	624 800
	Reparationer och underhåll	644 623	646 707
	Övriga driftskostnader	22 041	146 763
	Kabel-TV	25 704	25 944
	Städ och entremattor	165 714	161 444
	Snöröjning och sandning	19 057	18 442
	Försäkringskostnader	0	396 663
		<u>3 023 332</u>	<u>3 734 337</u>

1/11

ITILÅGÅENDE OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Not 7	Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp pågående arbete - stambyte	32 886	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 886	0
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Förutbet försäkringspremier	13 932	11 215
	Tomträttsavgäld	156 200	156 200
	Kabel-TV	6 375	6 645
	IT-tjänster	9 948	10 423
	Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	1 128	0
		187 583	184 483

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	145 548 971	6 520 550	488 400	-632 337	-1 133 578
Årets inbet. insatser/uppl.avg.	1 068 650	1 191 350			
Avsättning till yttre fond			488 400	-488 400	
Res.disp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma				-1 133 578	1 133 578
Årets vinst					78 370
Belopp vid årets utgång	146 617 621	7 711 900	976 800	-2 254 315	78 370

Not 10	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Amortering efter 5 år	66 000 000	66 000 000
		66 000 000	66 000 000

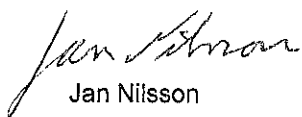
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SEB	2013-02-28	3,22		33 000 000
SEB	2014-02-28	4,08		13 000 000
SEB	2015-02-28	3,35		10 000 000
SEB	2015-02-28	3,35		10 000 000
				66 000 000

Handwritten signature

TTA LÖSENSTYCKE VÄRDERING

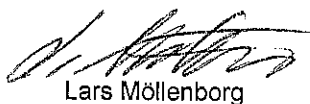
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	834 999	1 036 016
Upplupna utgiftsräntor	26 303	0
Fjärrvärme	114 879	120 717
El	14 364	0
Vatten	23 948	23 621
Städ	11 334	11 333
Säkerhetsdörr lägenhet	14 100	0
Fastighetsförbättringar	0	98 849
Revision	0	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 109	20 513
	<u>1 063 036</u>	<u>1 326 049</u>

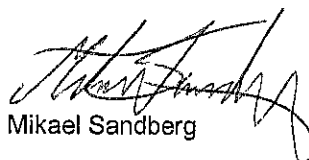
Stockholm 13 maj 2013


Jan Nilsson

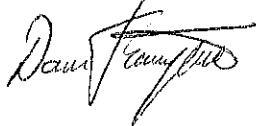

Rolf Arkeving


Petr Kubicek

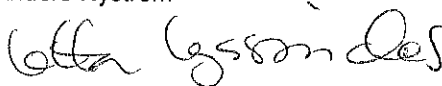

Lars Möllenborg


Mikael Sandberg

Dan Franzén

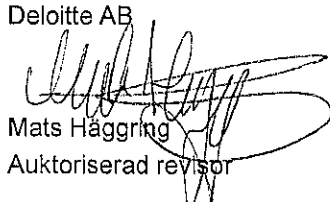


CHARLOTTA BRATT LYSSARIDES
Anders-Nyström



Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2013

Deloitte AB


Mats Häggring
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Leporiden 1 Organisationsnummer 769604-5173

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Leporiden 1 för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 Brf Leporiden 1s 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Leporiden 1 för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

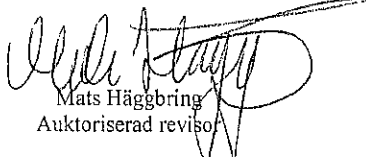
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Emmaboda den 13 maj 2013

Deloitte AB


Mats Häggbring
Auktoriserad revisor