

Årsredovisning

för

Brf Väpnaren

769601-1324

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Väpnaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Kuriren 15, 25, 26

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 1996-01-17 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eeva Vestlund	Ordförande
Antonio Lavecchia	Kassör
Bo Eriksson	Sekreterare
Jan Lindqvist	Ledamot
Nick Perivolaris	Ledamot
Staffan Dundeberg	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson, Ralf Toresson revision, revisorssuppleant har varit Jan Ove Brandt, KPMG.

Antonio Lavecchia kommer att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma .

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2012.

Extra stämma behövdes inte.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 44 000kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Brf Väpnaren

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 24st småhus varav 4 st har överlåtits under året.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Aren & Partners.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har två lägenheter drabbats av vattenskador, den ena är klar och den andra håller på att åtgärdas.

Altan-, trädetalj-, och övrig fastighetsskötsel ser kontinuerligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Gatubelysningen kommer att bytas ut till miljövänlig armatur.

En omfattande trappunderhåll kommer att ske.

Varmvattenventiler behöver att bytas ut. Fler har haft problem med dessa och styrelsen har tagit beslut om att vi byter ut samtliga på Brf Väpnarens bekostnad.

Ett av våra tre lån på SEB binds på fyra år fr.o.m. juni 2013.

Styrelsen har under våren gått kurs om bostadsrätter . Kursen hölls av Per-Anders Lindgren, Kunsskapsverket.

Stadgarna kommer att uppdateras vid nästa årsmöte.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 39 393 000 kr varav 2 481 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	530	530	510
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 656	6 818	7 135	6 976	7 135
Elkostnad/kvm totalyta	4	4	4	4	4
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	17	17	17	17

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 328 744
avsättning fond yttre underhåll	-39 168
årets förlust	-44 986
	2 244 590
disponeras så att i ny räkning överföres	2 244 590

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 430 246	1 428 912
Övriga rörelseintäkter		70	300
		1 430 316	1 429 212
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-158 517	-62 585
Driftskostnader		-124 408	-159 579
Taxebundna kostnader		-98 739	-87 375
Administrationskostnader		-58 161	-65 542
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-188 610	-201 718
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-56 425	-25 943
Avskrivningar		-184 635	-320 440
		-869 495	-923 182
Rörelseresultat		560 821	506 030
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 806	3 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-609 613	-534 470
		-605 807	-531 002
Resultat efter finansiella poster		-44 986	-24 972
Årets resultat		-44 986	-24 972

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	27 592 480	27 777 115
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		27 595 280	27 779 915
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader	4	42 056	29 890
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		434 776	434 776
<i>Kassa och bank</i>		285 389	590 703
Summa omsättningstillgångar		762 221	1 055 369
Summa tillgångar		28 357 501	28 835 284

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 860 000	7 860 000
Upplåtelseavgifter		120 000	120 000
Fond för yttre underhåll		235 008	195 840
		8 215 008	8 175 840
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 289 576	2 353 716
Årets resultat		-44 986	-24 972
		2 244 590	2 328 744
Summa eget kapital		10 459 598	10 504 584
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	16 967 847	17 389 967
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		413 120	413 120
Leverantörsskulder		25 190	23 062
Skatteskulder		368 585	356 521
Övriga skulder		5 158	12 060
Upplupna kostnader	7	28 934	27 837
Förutbetalda avgifter och hyror		89 069	108 133
Summa kortfristiga skulder		930 056	940 733
Summa eget kapital och skulder		28 357 501	28 835 284
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
		22 284 000	22 284 000
		22 284 000	22 284 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,80 %	0,80 %
Fastighetsförbättringar	0,00 %	20,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 383 890	1 383 960
Vatten	46 356	44 952
	1 430 246	1 428 912

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Trapphus	3 300	0
Soprum	622	0
Dörrar och lås	42 819	0
VA	21 644	6 889
Värme	6 531	0
Ventilation	10 416	12 800
Balkonger	0	3 300
Gård	5 137	8 750
Garage och p-platser	0	2 558
Försäkringsskada	1 000	0
Vattenskada	67 048	12 613
Övriga rep./underhåll	0	15 675
	158 517	62 585

Driftskostnader

Trädgårdsskötsel	0	7 249
Sotning	0	25 200
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	3 125
Grovsopor	12 985	13 518
Fastighetsförsäkring	66 463	64 507
Kabel-tv	38 656	37 940
Förbrukningsinventarier	2 145	4 454
Förbrukningsmaterial	2 351	357
Trivselkostnader	1 808	3 229
	124 408	159 579

Taxebundna kostnader

Elavgifter	11 683	11 366
Vatten	53 252	44 109
Sophämtning	33 804	31 900
	98 739	87 375

Administrationskostnader

Administration, kontorsmateriel	1 647	3 020
Styrelseomkostnader	96	5 000
Revisionsarvode extern revisor	13 500	14 875
Arvode ekonomisk förvaltning	35 804	34 908
Konsultarvoden	0	1 125
Bankkostnader	2 934	2 434
Medlems- och föreningsavgifter	4 180	4 180
	58 161	65 542

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	24 810	0
Kommunal fastighetsavgift	163 800	201 718
	188 610	201 718

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	44 000	20 200
Sociala avgifter	12 425	5 743
	56 425	25 943

Avskrivningar

Avskrivning byggnader	213 628	213 628
Avskrivning fastighetsförbättringar	-28 993	106 812
	184 635	320 440

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 078 061	26 984 311
Inköp		93 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 078 061	27 078 061
Ingående avskrivningar	-3 400 946	-3 080 506
Korrigering överavskrivning	28 993	
Årets avskrivningar	-213 628	-320 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 585 581	-3 400 946
Utgående redovisat värde	23 492 480	23 677 115
Taxeringsvärden byggnader	36 912 000	36 912 000
Taxeringsvärden mark	2 481 000	2 481 000
	39 393 000	39 393 000
Bokfört värde byggnader	23 492 480	23 677 115
Bokfört värde mark	4 100 000	4 100 000
	27 592 480	27 777 115

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	23 119	20 226
Förutbetald kabel-TV	9 952	9 664
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 985	0
	42 056	29 890

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 860 000	120 000	195 840	2 353 716	-24 972
Reservering yttre fond			39 168	-39 168	
Disposition av föregående års resultat:				-24 972	24 972
Årets resultat					-44 986
Belopp vid årets utgång	7 860 000	120 000	235 008	2 289 576	-44 986

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
SEB Bolån	3 %	rörligt	6 007 520	6 159 780
SEB Bolån	3 %	rörligt	3 447 500	3 527 500
SEB Bolån	3 %	rörligt	7 925 947	8 115 807
Avgår kortfristig del			-413 120	-413 120
			16 967 847	17 389 967

Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 000	13 000
Upplupna räntekostnader	15 933	14 836
	28 933	27 836

Huddinge den / 2013

Eeva Vestlund
Ordförande

Antonio Lavecchia
Kassör

Bo Eriksson
Sekreterare

Jan Lindqvist
Ledamot

Nick Perivolaris
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Ralf Toresson
Revisor