

# Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Vykortet 1

Org.nr 769622-7870

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

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

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2012-10-23 fastigheten Vykortet 1 (med adress Postiljonsvägen 29-33, 122 47 Enskede) i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 4 våningar, källare och vind och inrymmer 47 lägenheter, varav 32 upplåts med bostadsrätt och 15 hyresrätter.

Den totala ytan uppgår till 2.795 m<sup>2</sup>, varav 2.722 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och resten lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 14 st 3 rum och kök

Upplåtelseform av marken är genom tomträttsavtal med Stockholm stad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

### Fastigheternas tekniska status

Årlig avsättning till föreningens fond för yttre underhålls görs, i enlighet med föreningens stadgar, i enlighet med underhållsplan alternativt med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 2,5 Mkr för de kommande 3-4 åren. De åtgärder som planeras är bl.a. utbyte av elinstallationer, nybyggnad av tvättstuga, nybyggnad av sophantering m.m.

Styrelsen beräknar att ovan planerade underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av de befintliga likvida medel föreningen har.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

### Föreningens verksamhet

Brf Vykortet 1 startade sin verksamhet den 23 oktober 2012 då bostadsrättsföreningen köpte fastigheten, Vykortet 1 av Familjebostäder. Verksamheten startade omgående och städfirma, redovisningsbyrå och fastighetsskötarservice upphandlades skyndsamt av den så kallade Ombildningsgruppen med assistans från Hannes Persson på Ombildningskonsulten.

Den 29 november höll föreningen en extrastämma och valde en ny styrelse. Centrala frågor för den tillträdande styrelsen var sophanteringssituationen, efter att avtalet med Familjebostäder om tillgången till Molokstationerna löper ut våren 2013, och frågan om trapphusmålning.

Föreningen hade den 31 december 2012 36 medlemmar.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

På extrastämman valde Andreas Wassberg från Deloitte till revisor.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Årets förlust	- 157.970
	<hr/>
	- 157.970
Styrelsen föreslår att	
Avsättning till yttre fond	32.014
I ny räkning överföres	- 189.984
	<hr/>
	- 157.970

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01	2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	416 258	<u>416 258</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-267 718	
Fastighetsförsäkring		-4 847	
Fastighets skatt		-13 279	
Fastighetsadministration	3	-48 488	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-102 240	<u>-436 572</u>
<b>Rörelseresultat</b>			-20 314
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-137 656	<u>-137 656</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			-157 970
<b>Årets resultat</b>			<b>-157 970</b>

**BALANSRÄKNING**

2012-12-31

Not

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4 54 284 460  
54 284 460**Summa anläggningstillgångar**

54 284 460

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyresfordringar

8 399

Övriga fordringar

39 425

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

69 992

117 816

**Kassa och bank**

2 980 833

**Summa omsättningstillgångar**

3 098 649

**SUMMA TILLGÅNGAR****57 383 109**

**BALANSRÄKNING**

2012-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

5

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

33 488 348

33 488 348**Fritt eget kapital**

Årets resultat

-157 970

-157 970

**Summa eget kapital**33 330 378**Långfristiga skulder**

6

Skulder till kreditinstitut

22 800 000**Summa långfristiga skulder**

22 800 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

41 488

Övriga skulder

920 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

290 343**Summa kortfristiga skulder**

1 252 731

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

57 383 109

**POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

22 800 000

22 800 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

/

**KASSAFLÖDESANALYS****Not**  
**2012-01-01**  
**2012-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-20 314
Justering för avskrivningar	102 240
Erlagd ränta	-137 656

**Kassaflöde från den löpande verksamheten  
före förändringar av rörelsekapital****-55 730****Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital**

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 399
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-109 417
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	41 488
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 211 243

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 079 185****Investeringsverksamheten**

Förvärv av byggnader och mark	-54 386 700
-------------------------------	-------------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-54 386 700****Finansieringsverksamheten**

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	33 488 348
Upptagna långfristiga lån	22 800 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****56 288 348****Förändring av likvida medel****2 980 833**

Likvida medel vid årets början

**0****Likvida medel vid årets slut****2 980 833**



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

#### **Not 1 Nettoomsättning 2012**

Årsavgifter bostäder	211 099
Hysesintäkter bostäder	179 234
Hysesintäkter lokaler	18 676
Övriga intäkter	7 249
	<hr/>
	416 258

#### **Not 2 Driftkostnader 2012**

Fastighetskötsel	8 250
Städ	6 455
Snöröjning & sandning	38 869
Fastighetsel	1 070
Vatten	9 501
Sophämtning	3 024
Tomträttsavgäld	30 281
Reparationer och underhåll	31 806
Uppvärmning	130 562
Övrigt	7 900
	<hr/>
	267 718

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 3 Fastighetsadministration 2012

Ekonomisk förvaltning	19 435
Revision	15 000
IT-tjänster	4 201
Lokalhyra	9 030
Övrigt	822
	<hr/> 48 488

### Not 4 Byggnader och mark 2012-12-31

Inköp	<hr/> 54 386 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 386 700
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	<hr/> -102 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 240
Utgående redovisat värde	<hr/> 54 284 460
Redovisat värde byggnader	54 284 460
	<hr/> 54 284 460

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

#### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	32 014 000
varav byggnader:	19 043 000

### Not 5 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Ökning av insatskapital	33 463 232	25 116	0	0
Årets förlust				<hr/> -157 970
Belopp vid årets utgång	33 463 232	25 116	0	<hr/> -157 970

### Not 6 Långfristiga skulder 2012-12-31

Amorteringsfritt	<hr/> 22 800 000
	22 800 000

SBAB, lån 23288443, 7.600.000 kr, ränta 3,28 %, bundet t.o.m. 2017-09-04

SBAB, lån 23288478, 7.600.000 kr, ränta 3,17 %, rörligt

SBAB, lån 23288540, 7.600.000 kr, ränta 3,04 %, bundet t.o.m. 2015-09-04

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 17/5 -2013

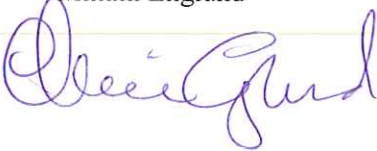
Frank Johansson




Nina Brögård



Mimmi Englund

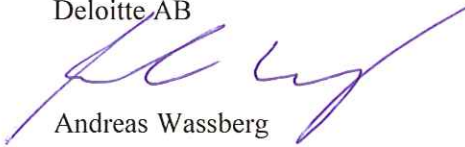


Anna Schilling



Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 . 2013

Deloitte AB



Andreas Wassberg  
Godkänd revisor