



BJURFORS

Årsredovisning Brf Friggaboden



Årsredovisning för
Brf Friggaboden

769610-9953

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Friggaboden, 769610-9953 får härmed avge årsredovisning för 2012-01-01-2012-12-31

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens ekonomiska plan och stadgar upprättades och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stampen 13:32	2004	Göteborg
Stampen 13:33	2004	Göteborg
Stampen 13:34	2004	Göteborg
Stampen 13:35	2004	Göteborg

Fastigheterna är fullförsäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnader och ytor

Fastigheterna byggdes 1905-1907 och består av fyra stycken flerbostadshus i flera våningar. Under mitten av 80-talet genomgick fastigheterna en totalrenovering och ombyggnation. Då åtgärdades bl a kök, badrum, el- och avloppsledning. Samtidigt renoverades fasaden, taket lades om och ett antal lägenheter inreddes på vinden.

Under 2007 gjordes återigen en omfattande fasadrenovering av de fasader som ligger dels mot Friggagatan och dels mot Alströmergatan. Fasaderna lagades och putsades om samt färgsattes i de ursprungliga färger som fastigheterna hade vid uppförandet 1905-1907. Samtidigt med denna renovering gjordes en bjälklagsrenovering i källaren i fastigheten Friggagatan 13.

Fastigheternas totala uthyrningsbara yta är beräknad till 7 080 kvadratmeter, varav 6 068 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 612 kvadratmeter utgör lokaler samt 400 kvadratmeter garageyta under jord.

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt, 8 lägenheter med hyresrätt samt 9 lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Lokal	Verksamhet	Löptid
51-2001	Solarium	2014-03-31
51-2002	Resebyrå	2014-02-28
51-2003	Bilförsäljning	2015-04-30
53-2001	Mynt & Musikhandel	2015-03-31
53-2002	Växlingskontor	2015-01-01
53-2003	Indisk Restaurang	2015-02-29
53-2004	Skrädderi	2014-04-22
54-2001	Restaurang/Butik	2014-05-31
54-2002	Sushibar	2014-04-30

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter

BR/HR	1rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
BR	13	33	22		2
HR	1	4	3		

Föreningen följer i viss mån den underhållsplan som upprättades i samband med bildandet av föreningen och följande åtgärder har genomförts under året:

Åtgärd

OVK samt intrimning av värmesystemet har pågått även under 2012

Fortsatt renovering av källaren Alströmmergatan 3B

Ny uteplats på Friggagården

Underhåll av föreningens hyreslägenheter

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Dahlsjös Affärs & Fastighetsbyrå AB

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Fastighetsskötsel

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sylwia Lexa	Ordförande
Carl von Hofsten	Vice ordförande
Claes Tornevall	Ledamot
Ann-Catrin Holmberg	Ledamot
Ajan Mutlu	Ledamot
Erika Nygren	Suppleant
Firozeh Afraskbakht	Suppleant

Revisorer

Mikael Thorsson, SET Revisionsbyrå

Valberedning

Per Hendar

Nils Åberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-03-28

Föreningens ekonomi

Avgifterna till föreningens medlemmar höjdes 1 januari 2011 och har därefter varit oförändrad..

Avsättning till yttre fonden har gjorts med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde dvs 288 130 kronor.

Styrelsen föreslår att årets förlust 108 210 kronor tillsammans med tidigare ansamlad förlust om 10 800 906 kronor totalt 10 909 116 kronor balanseras i ny räkning.

Avskrivning av fastigheten med 380 430 samt avsättning till yttre fonden med 288 130 har gjorts.

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-10 800 906
årets förlust	-111 771
Totalt	-10 912 677
Styrelsen förslår att	
till fond för yttre underhåll avsättes	288 130
i ny räkning överföres	-11 200 807
Summa	-10 912 677

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettomsättning		5 029 122	4 994 962
Övriga rörelseintäkter	1	-	192 446
		<u>5 029 122</u>	<u>5 187 408</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,4	-2 241 428	-2 464 031
Personalkostnader	3	-96 580	-96 579
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-394 575	-773 252
Rörelseresultat		<u>2 296 539</u>	<u>1 853 546</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	24	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 408 334	-2 466 888
Resultat efter finansiella poster		<u>-111 771</u>	<u>-613 337</u>
Resultat före skatt		<u>-111 771</u>	<u>-613 337</u>
Årets resultat		<u>-111 771</u>	<u>-613 337</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	106 940 935	107 321 365
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	14 145
		<u>106 940 935</u>	<u>107 335 510</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 940 935</u>	<u>107 335 510</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		365 072	614 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 553	94 876
		<u>449 625</u>	<u>709 618</u>
Kassa och bank		1 054 682	1 117 240
Summa omsättningstillgångar		<u>1 504 307</u>	<u>1 826 858</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>108 445 242</u>	<u>109 162 368</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
Eget kapital vid årets början		58 581 562	58 581 562
		<u>58 581 562</u>	<u>58 581 562</u>
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter bostadsrätter		4 575 568	4 575 568
Fond för yttre underhåll		841 822	553 692
		<u>5 417 390</u>	<u>5 129 260</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 800 906	-9 899 439
Årets resultat		-111 771	-613 337
		<u>-10 912 677</u>	<u>-10 512 776</u>
Summa eget kapital		<u>53 086 275</u>	<u>53 198 046</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	54 312 625	54 651 135
		<u>54 312 625</u>	<u>54 651 135</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Depositioner		-	4 980
Leverantörsskulder		66 772	249 456
Skatteskulder		326 216	320 232
Övriga skulder	11	22 047	44 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		631 307	694 424
		<u>1 046 342</u>	<u>1 313 187</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>108 445 242</u>	<u>109 162 368</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Ställda panter	59 750 000	59 750 000
Summa	59 750 000	59 750 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa	-	-

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2012-01-01- 2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Nettoomsättning	5 029 122	5 187 408
	5 029 122	5 187 408
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-2 334 447	-2 555 430
Erhållen ränta	24	5
Erlagd ränta	-2 408 334	-2 466 888
	286 365	165 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Ökning (-)Minskning(+) av rörelsefordringar	305 130	-70 776
Ökning(+)(Minskning(-) av leverantörsskulder	-182 684	153 501
Ökning(+)(Minskning(-) av kortfristiga skulder	-132 858	9 117
	275 953	256 937
Investeringsverksamhet		
Nyinvestering		-294 039
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-338 510	-187 660
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-338 510	-481 699
Årets kassaflöde	-62 557	-224 762
Likvida medel vid årets början	1 117 238	1 342 000
Likvida medel vid årets slut	1 054 681	1 117 238

ÖVRIGT 575000

FÖRSÄKRING 60000

HISSREK 42000

ARVODE 92000

LÖPANDE UNDERHÅLL 316000

UNDERHÅLL HYRESLGH 60000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna 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 SRS. 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.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för byggnad

Avskrivningarna har ändrats från 1% till 0,5% pga fastighetens standard och underhållsbehov som väl täcker fastighetens marknadsvärde.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Avgifter och hyresintäkter	4 134 719	4 128 973
Hyrresintäkter lokaler	894 400	864 503
Övriga intäkter	3	1 486
Försäkringsersättning	-	192 446
Summa	5 029 122	5 187 408

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>SET Revisionsbyrå</i>		
Revisionsarvode	23 850	26 063
Summa	23 850	26 063

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Män	3	3
Kvinnor	4	3
Totalt	7	6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelse	73 490	73 489
Summa	73 490	73 489
Sociala kostnader	23 090	23 090

Not 4 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel städ & material	278 925	222 766
Reparationer	397 677	688 062
Taxebundna avgifter	1 018 024	1 086 951
Övriga driftskostnader	66 694	24 104
Fastighetsskatt	165 250	159 266
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	252 144	219 662
Försäkringspremie	59 153	58 040
Summa	2 237 867	2 458 851

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark	380 430	751 630
Inventarier, verktyg och installationer	14 145	21 622
Summa	394 575	773 252

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	24	5
Summa	24	5

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader, övriga	2 408 334	2 466 888
Summa	2 408 334	2 466 888

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 631	100 631
	100 631	100 631
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-86 486	-64 864
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-14 145	-21 622
	-100 631	-86 486
Redovisat värde vid årets slut	-	14 145

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre U-håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 581 562	4 575 568	553 692	-9 899 439	-613 337
Stadgeenl avsättning			288 130	-288 130	
Enl föreningsstämmans beslut				-613 337	613 337
Årets resultat					-111 771
Vid årets slut	52 581 562	4 575 568	841 822	-10 800 906	-111 771

Not 10 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	112 545 926	112 545 926
	112 545 926	112 545 926
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 224 561	-4 472 931
-Årets avskrivning enligt plan	-380 430	-751 630
	-5 604 991	-5 224 561
Redovisat värde vid årets slut	106 940 935	107 321 365

Fastighetens taxeringsvärde fördelat

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	55 851 000	32 587 920	88 438 920
Lokaler	5 524 000	2 080 080	7 604 080
	<u>61 375 000</u>	<u>34 668 000</u>	<u>96 043 000</u>

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
SEB 25170954	14 933 650	15 084 500
SEB 25170962	15 084 500	15 084 500
SEB 25170970	15 084 500	15 084 500
SEB 32715788	9 209 975	9 397 635
	<u>54 312 625</u>	<u>54 651 135</u>

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	489 360	
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 957 440	
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	51 865 825	
	<u>54 312 625</u>	<u>-</u>

Underskrifter

Göteborg



Sylwia Lexa
ordförande




Carl von Hofsten
vice ordförande

Claes Tornevall



Ajan Mutlu



Ann-Catrin Holmberg

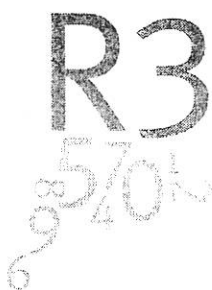


Min revisionsberättelse har lämnats den

13 mars 2013



Mikael Thorsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Friggaboden
Org.nr. 769610-9953

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Friggaboden 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 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.

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

R3

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Friggaboden 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

den ~~27~~ 27 mars 2013


Mikael Thorsson



BJURFORS