

Årsredovisning

för

Brf Grönlund

716409-9496

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innerhar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1994-01-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kårsta-Rickeby 1:16-1:19 bebyggdes 1989 och är belägen i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 12 st parhus innehållande 24 lägenheter. Samtliga lägenheter är bostadsrätter. Dessutom finns ett förråd om 10 kvm samt ett garage per lägenhet.

Lägenhetsfördelning:

16	st 5 rum och kök	
8	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 3 449 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-29 bestått av:

Ordinarie Line Thoms
 Per Castvall
 David Evans
 Nina Lind
 Annelie Säll

Suppleanter Anne Jönsson
 Marcela Dimander

Revisorer

Ordinarie Lars Jonasson Borev Revisionsbyrå

Suppleant Tomas Jonasson Borev Revisionsbyrå

Valberedning

Anne Jönsson
Marcela Dimander

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 0 (5) år att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 38 (39) medlemmar

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (9) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2011-05-31 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

Fastigheten är beskattad med hel skatt och skattesatsen är 1,0 %.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 825 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 269 806 (10 269 806) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 71 313 kronor. Kostnaden har belastat årets resultat.

Övriga reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 528 451 kronor. Kostnaderna avser utvändigt målning av 3 stycken hus (6 st lägenheter).

En stor besiktning av alla fastigheter har utförts och en 5-årig åtgärdsplan har erhållits..

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Genomsnittlig avgift per 2012-12-31 uppgår till 579 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 500 kr.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Den lagstadgade påminnelseavgiften kommer att höjas till 60 kronor fr o m den 2013-03-16.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 146 299	2 151 510	2 145 160	1 980 437	2 144 518
Resultat före reservering	-290 223	-215 642	-37 823	270 358	34 336
Reservering yttre reparationsfond	92 842	92 842	92 842	92 842	92 842
Saldo yttre reparationsfond	198 397	265 555	743 544	650 702	692 860
Lån per kvm yta	6 248	6 382	6 517	6 652	6 798
Kassalikviditet (%)	124	149	166	174	222
Årsavgift bostäder kronor/kvm	579	579	579	579	579

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	526 935
årets förlust	-290 223
	236 712
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	92 842
i ny räkning överföres	143 870
	236 712

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
Föreningens intäkter	1	2 146 299	2 151 511
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-599 764	-466 715
Driftskostnader	3	-438 965	-532 307
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-130 372	-133 833
Avskrivningar	5	-498 396	-498 396
Resultat före finansiella poster		478 803	520 260
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 569	12 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-776 594	-748 815
Resultat efter finansiella poster		-290 223	-215 642
Resultat före skatt		-290 223	-215 642
Årets resultat		-290 223	-215 642

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	24 890 796	5 355 956 2
Mark		300 000	300 000
Maskiner och inventarier	9	33 238	66 474
		25 224 034	25 722 430
Summa anläggningstillgångar		25 224 034	25 722 430
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 117	4 117
Övriga fordringar	10	1 263	10 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 281	47 390
		57 661	61 582
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		659 002	1 092 985
Summa omsättningstillgångar		716 663	1 154 56
SUMMA TILLGÅNGAR		25 940 697	26 876 997

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 792 800	3 792 800
Yttre reparationsfond		198 397	265 555
		3 991 197	4 058 355
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		526 935	675 419
Årets resultat		-290 223	-215 642
		236 712	459 777
Summa eget kapital		4 227 909	4 518 132
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	21 096 616	21 546 776
Mottagna depositioner		39 708	39 708
Summa långfristiga skulder		21 136 324	21 586 484
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		453 160	465 160
Leverantörsskulder		1 363	0
Skatteskulder		0	25 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	121 941	282 059
Summa kortfristiga skulder		576 464	772 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 940 697	26 876 997
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		32 150 000	32 150 000
		32 150 000	32 150 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat 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.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	1 995 744	1 995 747
Debiterade avgifter	146 904	146 687
Ersättningar och intäkter	3 651	6 077
Fakturerade kostnader	0	3 000
	2 146 299	2 151 511

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	71 313	10 026
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	528 451	456 689
	599 764	466 715

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Yttre skötsel/snöröjning	0	4 812
Fastighetsel	6 889	25 107
Vatten	124 193	158 641
Sophämtning	48 655	48 623
Fastighetsförsäkring	61 077	57 624
Självrisk/reparation försäkringsskador	4 398	40 939
Avgälder, arrenden och avgifter	19 200	24 000
Kabel-TV och internet	16 745	16 910
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	151 290	151 290
Övriga driftkostnader	6 518	4 360
	438 965	532 306

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	-29 198	16 150
Styrelsearvoden	30 000	37 961
Lagstadgade sociala avgifter	9 426	0
Revisionsarvode	12 687	10 625
Förvaltningsarvode	47 457	39 272
Övriga externa tjänster	55 000	29 825
Dröjsmålsavg skatter o soc avg	5 000	0
	130 372	133 833

Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad enligt amortering	465 160	465 160
Anläggningar (år 8/10)	23 398	23 398
Inventarier (år 4/5)	9 838	9 838
	498 396	498 396

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Övriga ränteintäkter	7 569	12 928
Skattefria Ränteint	0	-14
	7 569	12 914

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	776 424	748 815
Övriga skuldrelaterade poster	0	0
Kostnadsräntor skatter o avg	170	0
	776 594	748 815

Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 947 168	30 947 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 947 168	30 947 168
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 991 212	-2 526 052
Årets avskrivningar enligt plan	-465 160	-465 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 456 372	-2 991 212
Ingående nedskrivningar	-2 600 000	-2 600 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 600 000	-2 600 000
Utgående redovisat värde	24 890 796	25 355 956
Taxeringsvärden byggnader	14 412 000	14 412 000
Taxeringsvärden mark	5 760 000	5 760 000
	20 172 000	20 172 000

Omklassificering av internetaccess till Maskiner och Inventarier

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	283 169	283 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 169	283 169
Ingående avskrivningar	-216 695	-183 459
Årets avskrivningar	-33 236	-33 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249 931	-216 695
Utgående redovisat värde	33 238	66 474

I utgående bokfört värde ingår Internetaccess med 46 798 (70 196) kronor samt lekhus, gungor med 19 676 (29 514) kronor.

Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran	1 256	0
Avräkning skattekonto	7	5
Andra kortfr fordringar	0	10 070
	1 263	10 075

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald kabel-tv	2 871	2 783
Övriga förutbetalda kostnader	49 410	44 607
	52 281	47 390

I övriga förutbetalda kostnader ingår försäkring med 49 410 kronor.

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 792 800	265 555	675 419	-215 642
Disposition av föregående års resultat:				
Årets resultat		-67 158	-148 484	215 642
Belopp vid årets utgång	3 792 800	198 397	526 935	-290 223

Ianspråktagande ur yttre fonden har skett under året med 160 00 kronor, avsättning till yttre fonden har skett med 92 482 kronor.

Not 13 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån - 3,17%	12 920 472	13 199 852
SEB Bolån - 3,17%	2 073 875	2 118 735
SEB Bolån - 3,45%	6 555 429	6 693 349
Avgår kortfristig del ./.	-453 160	-465 160
	21 096 616	21 546 776

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

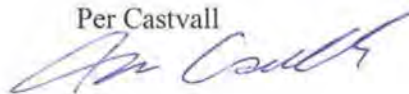
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Uppl räntekostnader externt	37 821	38 857
Förskottsbetalda hyror/avg	6 793	126 435
Upplupna elavgifter	534	0
Upplupna renhållningsavgifter	24 327	24 327
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 040	42 014
Beräknat arvode för revision	12 000	11 000
	121 941	282 059

Vallentuna 2012-

Line Thoms



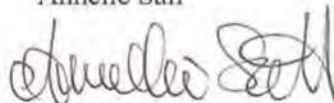
Per Castvall



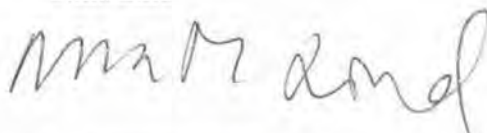
David Evans



Annelie Säll



Nina Lind



Min revisionsberättelse har lämnats . 2013.05.27



Lars Jonasson
Godkänd revisor