

Årsredovisning

för

Brf Värnet

769609-3942

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-03-03.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Värnet 5 bebyggdes 2003-2005 och är belägen i Huddinge kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 27 lägenheter. Dessutom finns 13 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 4 rum och kök

15 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3.018 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-08 bestått av:

Ordinarie	Henrik Normosse Sara Tengelin Thorsell Robin Löthman Adam Eriksson	Ordf.
Suppleanter	Man-Yee Pon Yvonne Thysell	

Revisorer

Ordinarie	Lars Weslien
-----------	--------------

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har gjort en årlig yttre besiktning av fastigheten.

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Renab Förvaltning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna försäkringar. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2005.

Fastigheten betalar halv avgift fr.o.m. 2011.

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 indexuppräknas årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har haft en vårstädning, då vi gemensamt städade våra parkeringsplatser, klippte ner buskage samt röjde i skogen vid lekplatsen. Vi hade även en höstträff då vi fyllde på med grus på gången på vår baksida.

Ett staket har satts upp runt föreningens mark.

Vi har haft problem med vårt värmesystem. Först gjordes en akut lagning och några dagar senare gjordes en permanent lagning.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per månad uppgår till 49,08 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	321 876
årets vinst	84 897
	406 773

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	154 000
i ny räkning överföres	252 773
	406 773

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

4 sen
12
4/6

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	2 127 226	2 062 779
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-49 570	-10 353
Driftskostnader	3	-788 421	-770 611
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-71 861	-78 323
Personalkostnader	5	-40 260	-35 483
Avskrivningar	6	-141 488	-153 229
Resultat före finansiella poster		1 035 626	1 014 780
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 282	7 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-956 011	-994 317
Resultat efter finansiella poster		84 897	27 486
Resultat före skatt		84 897	27 486
Statlig skatt		0	7 818
Årets resultat		84 897	35 304



Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	50 378 711	50 520 199
Mark		12 500 000	12 500 000
		62 878 711	63 020 199

Summa anläggningstillgångar

62 878 711 **63 020 199**

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		50	50
Övriga fordringar		531	68 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 804	26 205
		20 385	94 750

Kassa och bank

Kassa och bank		252 831	250 170
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		928 379	868 773
		1 181 210	1 118 943

Summa omsättningstillgångar

1 201 595 **1 213 693**

SUMMA TILLGÅNGAR

64 080 306 **64 233 892**



Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

37 660 000

37 660 000

Yttre reparationsfond

923 474

769 474

38 583 474

38 429 474

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

321 876

440 572

Årets resultat

84 897

35 304

406 774

475 876

Summa eget kapital

38 990 248

38 905 350

Långfristiga skulder

Fastighetslån

12

24 436 469

24 689 590

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

253 046

239 403

Leverantörsskulder

45 291

23 406

Skatteskulder

5 358

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

349 894

376 143

Summa kortfristiga skulder

653 589

638 952

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 080 306

64 233 892

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

25 998 000

25 998 000

25 998 000

25 998 000

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. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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:

Markanläggning 5 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.

Byggnaden skrivs av med en progressiv plan över 50 år.

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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	1 955 340	1 866 438
Debiterade avgifter	166 986	193 217
Ersättningar och intäkter	100	300
Fakturerade kostnader	4 800	2 824
	2 127 226	2 062 779

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	49 570	10 353
	49 570	10 353

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	24 851	67 999
Bevakning	221	177
Yttre skötsel/snöröjning	33 496	18 389
Fastighetsel	165 046	192 086
Uppvärmning	333 519	283 433
Vatten	64 951	52 132
Container/grovsopor	4 182	0
Fastighetsförsäkring	27 101	26 497
Kabel-TV och internet	42 776	41 986
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	92 138	87 912
Övriga driftkostnader	140	0
	788 421	770 611

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	19 707	14 129
Revisionsarvode	4 188	17 438
Förvaltningsarvode	47 966	46 756
	71 861	78 323

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	29 950	27 000
Sociala avgifter	10 310	8 483
	40 260	35 483

F. J. J.
af

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	141 488	131 007
Markanläggningar	0	22 222
	141 488	153 229

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	4 870	6 928
Överskatteränta ej skattepliktig	412	95
	5 282	7 023

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	956 011	1 027 002
Avgår räntebidrag ./.	0	-32 685
	956 011	994 317

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 158 000	51 158 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 158 000	51 158 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-637 801	-506 794
Årets avskrivningar enligt plan	-141 488	-131 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-779 289	-637 801
Utgående redovisat värde	50 378 711	50 520 199
Taxeringsvärden byggnader	42 444 000	35 586 000
Taxeringsvärden mark	29 295 000	29 430 000
	71 739 000	65 016 000

S. 2011
[Signature]

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	6 816	6 654
Upplupna räntebidrag	0	6 932
Förutbetald renhållning	1 975	1 925
Förutbetald kabel-tv	11 013	10 694
	19 804	26 205

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 660 000	769 474	440 572	35 304
Disposition av föregående års resultat:		154 000	-118 696	-35 304
Årets resultat				84 897
Belopp vid årets utgång	37 660 000	923 474	321 876	84 897

Not 12 Fastighetslån

			2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring				
SBAB	3,37%	2013-09-17	5 711 395	5 827 859
SBAB	3,88%	2013-11-08	5 948 480	5 972 519
SBAB	4,28%	2014-11-05	5 948 480	5 972 519
Nordea	3,43%	Rörligt	7 081 160	7 156 096
Avgår kortfristig del ./.			-253 046	-239 403
			24 436 469	24 689 590

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	14 000	14 000
Upplupna sociala avgifter	5 142	4 242
Uppl räntekostnader externt	102 888	118 199
Förskottsbetalda hyror/avg	137 085	163 136
Upplupna uppvärmningskostnader	49 189	37 409
Upplupna elavgifter	19 440	20 363
Upplupna renhållningsavgifter	19 150	1 260
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 284
Beräknat arvode för revision	3 000	16 250
	349 894	376 143

Huddinge 2013- 04 -21



Henrik Normosse



Sara Tengelin Thorsell



Robin Löthman



Adam Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats .



Lars Weslien
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Värnet, org, nr 769609-3942

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Värnet för år 2012. 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 dess beror på oegentligheter eller på fel. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Segeltorp den 1 Maj 2013



Lars Weslien

Av föreningen vald Revisor