

Årsredovisning för

Brf Gulblomman

769608-5153

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Bostadsrättsföreningen Gulblomman, Stockholm

Förvaltningsberättelse 2012

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-27 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet Skutan 39 förvärvades 2002.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme

Fastighetens värdeår är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 075 kvadratmeter, varav 1 294 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, 90 kvadratmeter en hyresrättslokal och 691 kvadratmeter garage och gemensamhetsutrymme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter (31 om 1 rok och 2 om 2 rok) och 1 lokal (90 kvm) med hyresrätt för Autorör. Löptid 150930.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalen.

Byggnadens tekniska status

Byggnaden totalrenoverades 2006.
Teknisk förvaltning hanteras av Fastighetsägarna.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.
Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Andrea Lindfors, Sabine Kauer, Jonas Zetterberg, Björn Uppeke och Anders Fagerström
Ekonomisk förvaltare Fastighetsägarna

Revisor

Ralf Toresson, Toresson Revision, Extern revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den hårda vintrarna 09/10 och 10/11 har orsakat skador på byggnaden och fördyringar avseende snöskottning m.m. Skadorna har åtgärdats och skall inte orsaka några ytterligare kostnader. Under bokslutsåret 2011 uppskattas renoveringar relaterade till den hårda vintern till ca 250 Tkr, under 2012 inga.

Det låga ränteläget har historiskt varit gynnsamt för föreningen. Räntorna ökade under 2011 och tidigt 2012. Under slutet av 2012 har räntorna återigen gått ner och föreningen bedömer att lånen är väl diversifierade avseende bundna lån och löptid.

Föreningens kassabehållning är stark.

Med hänsyn till underskottet till följd av renoveringar och fördyrade räntekostnader har avgifterna höjdes med 10 % från 2011-04-01. Inga avgiftsförändring skedde 2012 eller planeras under 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga förändringar

Ersättning till styrelsen

På stämmomöte våren 2012 beslutades att styrelsen skall erhålla en ersättning om max 15 000 kr. Hur stor denna blir för verksamhetsåret 2012 och dess fördelning presenteras på stämmomötet våren 2013.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 756	1 665	1 660	1 714	1 535
Rörelseresultat	824	421	614	922	728
Res. efter fin. Poster	-61	-384	-11	108	-388
Balansomslutning	50 858	51 071	51 327	51 021	50 990
Fond för yttre underhåll	77	168	168	168	168

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat föregående år	- 1 290 996
Årets resultat	<u>- 61 313</u>
	- 1 352 309

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre fond enl stadgar	39 135
--	--------

Balanseras i ny räkning	<u>- 1 391 444</u>
	- 1 352 309

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning.

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>
Nettoomsättning	1	1 755 837	1 655 572
		<u>1 755 837</u>	<u>1 655 572</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-710 906	-884 486
Underhåll		-	-130 414
Avskrivningar		<u>-219 960</u>	<u>-219 960</u>
Rörelseresultat		824 971	420 712
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	966	1 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-887 250</u>	<u>-807 060</u>
Resultat efter finansiella poster		-61 313	-384 591
Resultat före skatt		<u>-61 313</u>	<u>-384 591</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-61 313</u>	<u>-384 590</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 267 448	50 482 020
Maskiner och inventarier		16 164	21 552
		<u>50 283 612</u>	<u>50 503 572</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 283 612</u>	<u>50 503 572</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		65 299	79 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	4 110	5 819
		<u>69 409</u>	<u>85 674</u>
<i>Kassa och bank</i>	7	505 384	482 242
Summa omsättningstillgångar		<u>574 793</u>	<u>567 916</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>50 858 405</u>	<u>51 071 488</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>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		77 163	168 442
		<u>25 892 263</u>	<u>25 983 542</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 290 996	-997 684
Årets resultat		-61 313	-384 590
		<u>-1 352 309</u>	<u>-1 382 274</u>
Summa eget kapital		<u>24 539 954</u>	<u>24 601 268</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		25 880 000	26 030 000
		<u>25 880 000</u>	<u>26 030 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		37 331	76 455
Skatteskulder		118 706	117 253
Övriga skulder		6 270	-1 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	276 144	248 437
		<u>438 451</u>	<u>440 220</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 858 405</u>	<u>51 071 488</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		25 880 000	25 880 000
Summa		<u>25 880 000</u>	<u>25 880 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	1 232 061	1 127 529
Hyror	566 164	512 429
Försäkringsersättning	16 525	-
Övriga intäkter	-58 913	15 614
Summa	1 755 837	1 655 572

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	83 475	113 441
Reparationer	79 514	199 557
El	55 396	68 790
Uppvärmning	234 587	211 347
Vatten	33 407	49 252
Sophämtning	21 406	28 521
Försäkringspremier	22 103	20 435
Fastighetsavg bostäder	22 523	21 483
Fastighetsavg lokaler	37 350	37 350
Övriga fastighetskostnader	2 758	14 952
Kabel TV	9 000	8 784
Revisionsarvoden	14 679	14 679
Förvaltningsarvode	72 806	69 168
Övr externa tjänster	4 754	5 530
Övriga driftskostnader	17 148	21 197
Summa	710 906	884 486

Anställda, föreningen har inga anställda.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	966	1 426
Ränteintäkter skattefria	-	331
Summa	966	1 757

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	887 250	802 685
Övriga finansiella kostnader	-	4 375
Summa	887 250	807 060

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	35 377 246	35 377 246
-Mark	15 343 708	15 343 708
-Ombyggnad	870 186	870 186
	<u>51 591 140</u>	<u>51 591 140</u>
	-	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-955 029	-778 143
-Årets avskrivning Byggnad	-176 886	-176 886
-Ombyggnad	-154 091	-116 405
-Årets avskrivning Ombyggnad	-37 686	-37 686
	<u>-1 323 692</u>	<u>-1 109 120</u>
Redovisat värde vid årets slut	50 267 448	50 482 020
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 174 000	24 174 000
Mark	14 961 000	14 961 000
	<u>39 135 000</u>	<u>39 135 000</u>
Bostäder	35 400 000	35 400 000
Lokaler	3 735 000	3 735 000
	<u>39 135 000</u>	<u>39 135 000</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Försäkringspremie	1 853	1 719
Kabel-TV	2 257	2 250
Snöskottning	-	1 850
	<u>4 110</u>	<u>5 819</u>

Not 7 Kassa och bank

Bank	25 337	10 841
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	480 047	471 401
	<u>505 384</u>	<u>482 242</u>

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser Upplåtelse</i>	<i>Yttre reparationsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	25 815 100	168 442	-997 684	-384 590	24 601 267
Disposition enligt stämmobeslut		-91 279	-293 312	384 590	
Årets resultat	-			-61 313	-61 313
Belopp vid årets utgång	25 815 100	77 163	-1 290 996	-61 313	24 539 954

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta%</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>
Stadshypotek	2014-10-31	2,76	10 750 000		10 750 000
Stadshypotek	2013-04-30	2,81	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2015-12-31	2,89	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2013-03-30	2,93	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek		3,00	130 000		130 000
Stadshypotek				-150 000	150 000
			25 880 000	-150 000	26 030 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	122 488	115 237
Räntor	93 482	76 979
SITA	1 829	-
Ei	6 021	5 390
Fastighetsägarna	7 480	13 268
Fjärrvärme	39 976	25 477
Städ	2 139	10 600
Vatten	2 025	1 486
Övrigt	704	-
	276 144	248 437

Underskrifter

2013 - -

Andrea Lindfors

.....

Anders Fagerström

.....

Jonas Zetterberg

.....

Sabine Kauer

.....

Björn Uppeke

.....

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - -

Auktoriserad revisor
Ralf Toresson

.....