

Foto: Joel Bagon

BRF Jaktvarvet 7

Org.nr 716419-4511

Årsredovisning

1/1 2012 – 31/12 2012



2013-04-16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF JAKTVARVET 7 ÅR 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet år 2012.

Styrelse

Vid ordinarie stämma 2012-06-17 valdes följande styrelse:

- Louis Reps, ordf.
- Arne Selander, vice ordf.
- Thure Rydner, ledamot
- Erik Nordlinder, ledamot
- Malin Brilioth Skogman suppleant
- Yvonne Berggren, suppleant

Revisorer

- Jan Wessling
- Olov Sundquist, revisor suppleant

Valberedning

- Gitte Ahlsten

Lokalhyresgäster

- Lokal 1 – Karlsson och Uddare AB
- Lokal 2 – Aquade Dental Care AB
- Lokal 3 – Doman Konsult AB
- TeliaSonera

Medlemmar

Under åter har följande medlemmar antagits:

Andreas Nabseth (lgh 1102)

Följande medlemmar har lämnat föreningen:

Marcus Vidarsson (lgh 1102)



2013-04-16

Medlemsmöten/sammanträden

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2012 hos Brilioth Skogman.
Julfest i form av knytkalas ägde rum 1 december 2012 hos Bagon/Dahlström/Rydner

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Jaktvarvet 7. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1931.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Avgiften är lika den vid ombildningen 2003.

Reparationer och underhåll

Under året har skiffertaket reparerats. Undertaket har bytts och skifferplattor har lagts tillbaka respektive bytts ut.

I samband med en avloppspolning av stammar under hösten trängde vatten upp i en lägenhet och skadade golv. Detta ärende är ett försäkringsärende. Självrisken kommer i det fall den skulle belasta föreningen belasta 2013.

Ekonomi

<u>Föreningens lån</u>	<u>Kronor</u>	<u>Ränta</u>	<u>Löper ut</u>
SEB	10 543 125	2,69 %	rörligt
SEB	738 750	2,69 %	rörligt
SEB	7 000 000	4,60 %	2016-04-28

Den finansiella ställningen per 31 december 2011 framgår av resultat- och balansräkning.
Fastigheten är taxerad till 63 861 000:-, varav markvärdet utgör 36 974 000:-.

Brandförsäkring gäller till fullvärde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar har gjorts med 357 699:- (321 085:-)

Årets bokslut visar en vinst på 303 279:- (2011 151 655:-).

Förslag till vinstdisposition 2012

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor



2013-04-16

Årets resultat	303 279
Balanserat resultat	-884 723
	<hr/>
	-581 444

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	250 000
Balanserat resultat	-831 444
	<hr/>
	-581 444

Underskrifter

Stockholm 2012-05-

Louis Reps
Ordförande

Thure Rydner
Ledamot

Arne Selander
Vice ordförande

Erik Nordlinder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-

Av föreningen vald revisor Jan Wessling

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 356 380	2 274 670
Övriga förvaltningsintäkter		472	5 683
		<u>2 356 853</u>	<u>2 280 353</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 94 590	- 89 679
Planerat underhåll		0	- 109 375
Fastighetsavgift/skatt		- 72 005	- 103 445
Driftskostnader	3	- 842 771	- 847 918
Övriga kostnader		- 11 083	- 26 400
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 357 699	- 321 085
		<u>-1 378 148</u>	<u>-1 497 902</u>
Rörelseresultat		978 704	782 452
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		11 187	7 566
Ränteintäkter och liknande poster	4	7 273	4 692
Räntekostnader och liknande poster	5	- 693 885	- 643 055
		<u>- 675 425</u>	<u>- 630 797</u>
Resultat efter finansiella poster		303 279	151 655
Årets resultat		303 279	151 655
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 250 000	- 161 673
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 250 000</u>	<u>- 161 673</u>
Resultat efter fondförändring		53 279	- 10 018

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	60 740 331	59 629 637
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 596	34 421
		<u>60 770 927</u>	<u>59 664 058</u>
Summa anläggningstillgångar		60 770 927	59 664 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	5 729
Kundfordringar		0	885
Skattekonto		15 123	16 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 755	22 105
		<u>37 928</u>	<u>45 475</u>
Kortfristiga placeringar			
Värdepapper		0	1 163 621
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 691 830	1 297 062
		<u>1 691 830</u>	<u>1 297 062</u>
Summa omsättningstillgångar		1 729 758	2 506 158
SUMMA TILLGÅNGAR		62 500 685	62 170 217

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		37 309 584	37 309 584
Upplåtelseavgifter		6 210 305	6 210 305
Underhållsfond		999 078	749 078
		<u>44 518 967</u>	<u>44 268 967</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 884 723	- 874 705
Årets resultat		303 279	151 655
Avsättning till underhållsfond		- 250 000	- 161 673
		<u>- 831 444</u>	<u>- 884 723</u>
Summa eget kapital		43 687 523	43 384 244
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	18 278 125	18 266 875
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		0	15 000
Leverantörsskulder		95 051	65 466
Skatteskulder		126 063	155 369
Övriga kortfristiga skulder		900	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	313 023	282 663
		<u>535 037</u>	<u>519 098</u>
Summa skulder		18 813 162	18 785 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 500 685	62 170 217
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 250 000	24 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstid
Byggnader	Rak	0,2 % per år
Standardförbättringar	Rak	5 % per år
Takreovering	Rak	40 år
Avfuktare	Rak	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 663 776	1 663 776
Hyror, lokaler	637 604	606 311
Hyror, övriga	55 000	4 583
	<u>2 356 380</u>	<u>2 274 670</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	22 583	1 315
Tvättstugor	6 918	22 748
Gemensamma utrymmen	1 976	0
Installationer	5 212	21 569
Vatten/Avlopp	32 720	12 114
Värme	15 413	11 510
Ventilation	481	3 001
Hissar	2 988	15 035
Huskropp	1 250	1 088
Gårdar och grönanläggningar	5 049	1 299
	<u>94 590</u>	<u>89 679</u>

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	37 377	40 347
Arvode förvaltning	29 756	45 104
Kabel-TV	4 088	3 993
Juridiska kostnader	800	690
Möteskostnader	13 882	0
Fastighetsskötsel	36 216	34 831
Trädgårdsskötsel	0	13 200
Städ	51 695	50 670
Obligatoriska besiktningar	10 436	34 104
Snöröjning	0	14 385
Förbrukningsmateriel	8 787	5 719
Fordons- och maskinkostnader	195	0
Vatten	39 753	35 907
El	41 358	41 387
Uppvärmning	540 216	498 333
Sophantering	28 212	29 249
	<u>842 771</u>	<u>847 918</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	6 434	3 622
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	729	687
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	110	383
	<u>7 273</u>	<u>4 692</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	692 252	642 981
Övriga räntekostnader	1 633	74
	<u>693 885</u>	<u>643 055</u>

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	32 858 964	32 858 964
Mark	23 105 092	23 105 092
Ombyggnader	5 030 847	5 030 847
	<u>60 994 903</u>	<u>60 994 903</u>

Årets anskaffningar

Takrenovering

	1 464 568	0
	<u>1 464 568</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

62 459 471 60 994 903

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 113 724	-1 048 006
Ombyggnader	-251 542	0
	<u>-1 365 266</u>	<u>-1 048 006</u>

Årets avskrivning byggnader

- 65 718 - 65 718

Årets avskrivning ombyggnader

- 251 542 - 251 542

Årets avskrivning takrenovering

- 36 614 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 719 140 -1 365 266

Restvärde enligt plan vid årets slut

60 740 331 59 629 637

Varav

Byggnader	31 679 522	31 745 240
Mark	23 105 092	23 105 092
Ombyggnader	4 527 763	4 779 305
Takrenovering	1 427 954	0

Taxeringsvärden

bostäder

59 800 000 59 800 000

lokaler

4 061 000 4 061 000

Totalt taxeringsvärde

63 861 000 63 861 000

varav byggnader

26 887 000 26 887 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	38 246	38 246
Summa anskaffningsvärden	38 246	38 246
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 3 825	0
	- 3 825	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 3 825	- 3 825
	- 3 825	- 3 825
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 7 650	- 3 825
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 596	34 421
Varav		
Maskiner och inventarier	30 596	34 421

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	9 054	9 054
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 031	1 013
Förutbetalda försäkringspremier	12 670	12 038
	22 755	22 105

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken	35 769	35 769
Handelsbanken, checkkonto	1 179 974	112 283
SEB	56 346	105 327
Förvaltningskonto i Swedbank	419 743	1 043 684
	1 691 830	1 297 062

Not 10 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	6 210 305	37 309 584	749 078	- 884 723
Förändring av underhållsfond				- 250 000
Avsättning till underhållsfond			250 000	
Årets resultat				303 279
Vid årets slut	6 210 305	37 309 584	999 078	- 831 444

Not 11 Fastighetslån


Fastighetslån	18 278 125	18 281 875
Avgår nästa års amortering	0	- 15 000
Skuld vid årets slut	18 278 125	18 266 875

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,69%	2013-04-28	10 543 125			10 543 125
SEB BOLÅN AB	2,69%	2013-04-28	738 750		3 750	735 000
SEB BOLÅN AB	4,60%	2016-04-28	7 000 000			7 000 000
			18 281 875		3 750	18 278 125


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 481	12 936
Upplupna förvaltningskostnader	29 756	0
Upplupna elkostnader	4 009	3 660
Upplupna vattenavgifter	2 052	1 649
Upplupna värmekostnader	88 346	60 296
Upplupna kostnader för renhållning	0	400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 330
Förutbetalda hyror och avgifter	174 379	192 392
	313 023	282 663


Stockholm 2013-05-18




Louis Reps
Ordförande



Arne Selander
Ledamot

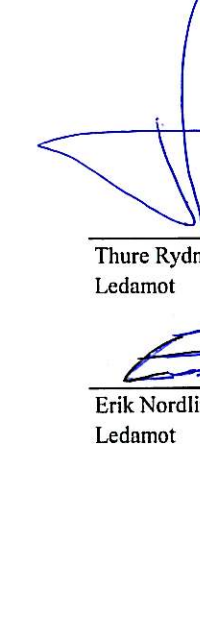


Thure Rydner
Ledamot



Erik Nordlinder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-



Jan Wessling
Av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

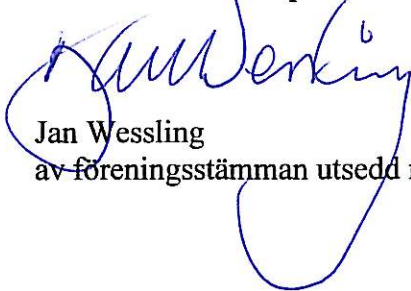
Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 avseende räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Till grund för revisionen har jag från Riksbyggen, Västerås, fått samtliga uppgifter av betydelse för revisionen. Jag har även tagit del av styrelsens protokoll jämte övriga handlingar som kan ha betydelse för revisionen.

Då jag inte funnit anledning till några anmärkningar och då styrelsen skött föreningens angelägenheter på ett mycket bra sätt så tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning och behandlar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2013



Jan Wessling
av föreningsstämman utsedd revisor