

Årsredovisning

för

Brevbäraren BRF

(793200-0123)

Räkenskapsåret

120101 - 121231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen äger & förvaltar fastigheten Brevbäraren 7 på Frösön i Östersunds kommun.

Fastighetens areal är 2417 m2 på vilken år 1961 uppförts 2 huskroppar inrymmande 27 lägenheter om 1621 m2 samt 2 lokaler med en yta om totalt 79 m2.

Till medlemmar i föreningen har 27 lägenheter upplåtits med bostadsrätt.

Antal	Rum & Kök	Yta m2
6	1	31,4
3	1	37,0
6	2	56,2
6	3	76,5
6	4	87,6

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom "Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring".

Flerårsöversikt, kkr	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	909	910	916	877	814
Resultat efter finansiella poster	49	194	82	150	3
Balansomslutning	4 030	4 098	3 258	3 215	3 184
Soliditet %	61	59	44	43	38

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat

1 799 776

årets resultat

49 351

Totalt

1 849 127

disponeras för

överföring till balanserat resultat

1 849 127

Totalt

1 849 127

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	120101-121231	110101-111231
Årsavgifter och hyror		909 050	910 151
Summa rörelseintäkter		909 050	910 151
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-662 871	-510 862
Personalkostnader	1	-2 998	-1 499
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2	-148 168	-143 926
Summa rörelsens kostnader		-814 037	-656 287
Rörelseresultat		95 013	253 865
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar			
Ränteintäkter och liknande intäkter		3 493	1
Räntekostnader och liknande intäkter		-49 155	-60 122
Resultat efter finansiella poster		49 351	193 744
Årets resultat		49 351	193 744

BALANSRÄKNING	Not	121231	111231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastighet	3	980 706	999 690
Förbättringsåtgärder	4	2 521 774	2 637 446
Inventarier, verktyg och installationer	5	23 279	36 791
Summa anläggningstillgångar		3 525 759	3 673 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 468	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 368	14 949
Kassa och bank		476 961	409 195
Summa omsättningstillgångar		503 797	424 144
SUMMA TILLGÅNGAR		4 029 556	4 098 071

BALANSRÄKNING	Not	121231	111231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 100	60 100
Reservfond		70 000	70 000
Fond för yttre underhåll		481 500	451 500
Summa		611 600	581 600
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		1 799 776	1 636 033
Årets resultat		49 351	193 744
Summa		1 849 127	1 829 776
Summa eget kapital		2 460 727	2 411 376
Långfristiga skulder	7		
Andra skulder till kreditinstitut		1 189 624	1 305 296
Summa långfristiga skulder		1 189 624	1 305 296
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut kortfristig del		115 672	115 672
Skulder till inre reparationsfond		85 305	88 980
Skatteskulder		4 960	6 471
Övriga skulder	8	7 468	4 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 800	165 942
Summa kortfristiga skulder		379 205	381 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 029 556	4 098 071
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		2 200 000	2 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

1 Personalkostnader	120101	110101
	- 121231	- 111231

Löner och andra ersättningar

Styrelse	14 900	9 450
Övriga anställda	0	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 998	1 499
Pensionskostnader	0	0

Totala löner och ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	17 898	10 949
--	---------------	---------------

2 Avskrivningar

Under året har avskrivningar på förbättringsåtgärder skett med årets amortering på föreningens lån.

Övrigt	
Fastighet	1,5 %
Övriga materiella anläggningstillgångar	10 – 20 %

3 Fastighet, Brevbäraren 7	121231	111231
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	1 265 429	1 265 429
Utgående anskaffningsvärde	1 265 429	1 265 429
Ingående avskrivningar	-265 739	-246 755
Årets avskrivningar	-18 984	-18 984
Utgående avskrivningar	-284 723	-265 739
Utgående bokfört värde för byggnad	980 706	999 690
Taxeringsvärden		
Hyreshus bostäder 0,4 % fastighetsavgift	9 213 750	8 788 500
Hyreshus lokaler 1,0 % fastighetsskatt	241 000	241 000
4 Förbättringsåtgärder	121231	111231
Badrum & kabel-TV 02/03	1 933 753	1 933 753
Fönsterbyte 06	1 368 876	1 368 876
Övrigt 08	153 000	153 000
Ventilation 11	198 715	198 715
Utgående anskaffningsvärde	3 654 344	3 654 344
Ingående avskrivningar	-1 016 898	-905 468
Årets avskrivningar	-115 672	-111 430
Utgående avskrivningar	1 132 570	1 016 898
Utgående bokfört värde	2 521 774	2 637 446
5 Inventarier	121231	111231
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	87 435	87 435
Utgående anskaffningsvärde	87 435	87 435
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-50 644	-37 132
Årets avskrivningar	-13 512	-13 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 156	-50 644
Utgående planenligt restvärde	23 279	36 791

6 Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Andelar	Reserv fond	Yttre repfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	60 100	70 000	451 500	1 829 777
Disposition av föreg års resultat				
Avsättes till yttre fond			30 000	-30 000
Årets resultat				49 351
Årets avsättning inre fond				
Belopp vid årets utgång	60 100	70 000	481 500	1 849 128

Yttre fond tillförs enligt stämmobeslut. Redovisningen sker genom omföring av eget kapital i balansräkningen med ledning av BFNAR 2003:4.

7 Skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 656 256 till betalning senare än fem år efter balansdagen.

8 Medlemmarnas reparationsfond	121231	111231
Ingående bokförd skuld	88 980	105 343
Årets avsättning	0	0
Årets uttag	3 675	-16 363
Utgående bokförd skuld	85 305	88 980

UNDERSKRIFTER

Frösön 2013- 03-10



Christer Hofflin

Bertil Magnusson

Bertil Magnusson



Tord Bjurström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits i Östersund 2013- 03 - 04



Åke Lundin

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2013-03-27. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Frösön 2013-03-10


Christer Hoflin

Revisionsberättelse räkenskapsåret 20120101-20121231

På uppdrag av styrelsen har jag granskat årsredovisning, löpande bokföring samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Brevbäraren under räkenskapsåret.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen

Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen med revisionsarbetet som grund.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att revisionen planerats och genomförts för att fastställa att inte årsredovisningen innehåller väsentliga fel.

I revisionen ingår att granska ett urval av underlag i redovisningen samt annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår även att pröva redovisningsprinciperna och om dessa tillämpats på ett korrekt sätt. Även en bedömning av den samlade informationen i årsredovisningen görs.

Som underlag för bedömning av ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder samt övriga förhållanden i föreningen för att kunna bedöma styrelsens ansvar. Granskning har även gjorts om styrelseledamöter på annat sätt handlat i strid med stadgarna eller med årsredovisningslagen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens ställning och resultat i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 2013-03-02



Åke Lundin

Styrelsens berättelse

Styrelsen har under året haft sju stycken protokollförda möten.

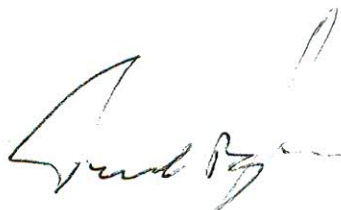
Styrelsens arbete har fungerat väl under året, trots att vissa har velat ge sken av annat. Efter en turbulent föreningsstämma tog den nya styrelsen nya tag. Under försommaren genomfördes installationen av termostater på samtliga radiatorer i föreningen. Under sensommaren blev styrelsen erbjuden ett studiebesök till en förening som genomförde re-lining av sina stammar och ledningar. Detta resulterade i att vi tidigt i höstas fick ett kostnadsförslag på en liknande åtgärd hos oss. Detta kommer att kosta föreningen väldigt mycket, men är en nödvändig åtgärd. På grund av situationen i föreningen blev det aldrig att styrelsen hade ork att fortsätta. Avgående styrelse har förhoppning att den nya tar tag i detta med en gång. Under hösten har också en besiktning av husens tak och gårdens björkar genomförts, inga anmärkningar. I slutet av året skedde en vattenskada som nu är åtgärdad. En besiktning av fjärrvärmeanläggningen har också gjorts i början på 2013.



Christer Hoflin



Bertil Magnusson



Tord Bjurström