

Årsredovisning

för

Brf Axet i Viksjö

769606-9272

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Axet i Viksjö, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 51 lägenheter.

Bostadsfördelning:

14 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 3 281 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 35 200 000 kr, varav mark 7 200 000 kr och byggnad 28 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastigheternas tekniska status

Fastigheternas tekniska status är god. Under året har reparationer gjorts av hissar. Beslut togs att påbörja renovering av fasaderna på bostadshusen under 2013.

Fastighetsförvaltning 2012

Förvaltnings- och skötselavtal finns med City Förvaltning (fastigheterna), Kapacitator (trädgård och snöröjning), Schindler (hissar) och Maries Ståd (lokalvård). Inga förändringar av avtalen har gjorts under året.

Telia monterade en basstation på hustaket på Andebodavägen 6. Telia har avtalat detta med föreningen och Telia betalar ca 30 000 kr om året till föreningen för denna basstation.

I övrigt följdes underhållsplanen utan några avvikelser.

Fastighetsförvaltning 2013

En radonmätning i utvalda lägenheter kommer att göras i början av 2013.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 69 medlemmar fördelade på 51 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 överlåtelser

skett med ett genomsnittligt pris på 20 142 kr per kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån på ca 10 miljoner har nytecknats i april. Och två rörliga lån har omvandlats till fasta lån.

Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår

Under 2013 kommer renoveringen av fasaderna att påbörjas. Föreningen har accepterat en offert från entreprenadbolaget Sterner Stenhus.

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	4,25	4,03	4,07	4,96	4,94
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9485	9536	9637	9 688	9 738
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	88,41	88,88	89,83	85,4	85,9
Fastighetens belåningsgrad %	41,39	41,61	42,08	42,3	42,6
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	856	849	849	849	794

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman, 2012-03-29 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Frida Evstedt	Ledamot, ordförande
Tomas Eriksson	Ledamot
Gunnar Graveley	Ledamot, avgick under året
Kurt Nilsson	Ledamot
Helena Johansson	Suppleant
Jane Morgan	Suppleant
Sara Strandberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 42 612 kr.

Revisor

Margareta Sandberg
Godkänd revisor
KPMG AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2002-04-15.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 31 286 050 kr. Lånen är fördelade på fem olika lån placerade hos Swedbank. Lånens räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av tilläggsupplysningarna.

Riksdagen har beslutat att ersätta fastighetsskatten med en kommunala fastighetsavgift fr o m 2008. Reglerna om befrielse de första fem åren efter värdeåret och halv avgift fem år därefter är oförändrade. För föreningen innebär det att halv avgift utgår från 2009 till och med 2013. Den halva avgiften är för 2012 682 kr per lägenhet, totalt 34 782 kr. Beloppet kommer att räknas upp med ett index årligen.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	846 914
årets förlust	-89 483
	757 431

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	179 000
av yttre fonden ianspråktas	- 132 137
i ny räkning överföres	710 568
	757 431

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
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 786 604	2 786 604
Övriga rörelseintäkter		22 500	0
Summa nettoomsättning		2 809 104	2 786 604
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-64 638	-128 769
Periodiskt underhåll		-132 137	0
Driftskostnader	2	-1 075 095	-941 322
Administrationskostnader	3	-95 655	-78 471
Personalkostnader	4	-55 740	-37 050
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-30 880	-33 201
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 454 145	-1 218 813
Avskrivning byggnad		-121 634	-118 091
Avskrivningar övrigt		-9 367	-10 444
Summa avskrivningar		-131 001	-128 535
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 223 958	1 439 256
Ränteintäkter		12 816	8 111
Räntebidrag		0	71 592
Räntekostnader		-1 324 663	-1 262 896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 594	-586
Summa kapitalnetto		-1 313 441	-1 183 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-89 483	255 477
ÅRETS RESULTAT		-89 483	255 477

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	57 335 536	57 457 170
Mark		15 500 000	15 500 000
Markanläggning	6	0	9 367
Summa materiella anläggningstillgångar		72 835 536	72 966 537
Summa anläggningstillgångar		72 835 536	72 966 537
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	16 563
Övriga fordringar		33 875	23 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 202	42 247
Avräkningskonto förvaltare		1 880 912	1 951 001
Summa kortfristiga fordringar		1 958 989	2 032 979
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		198 884	195 604
Summa kassa och bank		198 884	195 604
Summa omsättningstillgångar		2 157 873	2 228 583
SUMMA TILLGÅNGAR		74 993 409	75 195 120

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		31 418 856	31 418 856
Upplåtelseavgift		9 692 144	9 692 144
Föreningens fond för yttre underhåll	9	1 032 211	853 211
Summa bundet eget kapital		42 143 211	41 964 211
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		846 914	770 438
Årets resultat		-89 483	255 477
Summa fritt eget kapital		757 431	1 025 915
Summa eget kapital		42 900 642	42 990 126
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		31 119 650	31 286 050
Summa långfristiga skulder		31 119 650	31 286 050
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		166 400	166 400
Leverantörsskulder		94 229	104 909
Skatteskulder		64 056	65 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	648 432	581 896
Summa kortfristiga skulder		973 117	918 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 993 409	75 195 120
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		32 900 000	32 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 8 469 kr.

Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Reparationer och underhåll	2012	2011
Löpande reparationer	28 078	18 783
Reparationer hiss	0	67 019
Hiss, besiktning	0	8 715
Hiss, serviceavtal	36 560	23 252
Underhåll, övriga utgifter	0	11 000
	64 638	128 769

2 Driftskostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel	47 853	57 736
Trädgårdsskötsel	43 251	76 342
Snöröjning/sandning	151 644	77 913
Städning	49 351	43 067
El	102 099	98 527
Uppvärmning	366 277	338 338
Vatten	74 020	72 882
Sophämtning	21 395	40 935
Fastighetsförsäkring	36 491	35 004
Kabel-TV	63 093	61 917
Lokalhyra	750	440
Förbrukningsmaterial	3 927	0
Fastighetsskötsel extradeb	83 786	4 346
Städning extradebiteringar	22 008	33 875
Övr obl besiktn/kontroller/radonmätning	9 150	0
	1 075 095	941 322

3 Administrationskostnader exkl arvoden	2012	2011
Kreditupplysning	2 413	1 875
Telefon & porto	4 373	6 007
Revisionsarvode	15 084	14 264
Övriga arvoden	0	7 500
Arvode förvaltning	45 480	42 124
Övr förvaltningskost	21 817	5 101
Föreningsavgifter	2 725	1 600
Konsultarvoden	3 763	0
	95 655	78 471

4 Personalkostnader	2012	2011
Styrelsearvode	42 612	28 124
Sociala kostnader arvode	13 128	8 926
	55 740	37 050

5 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	58 311 000	58 311 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 311 000	58 311 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-853 830	-735 739
Årets avskrivningar	-121 634	-118 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-975 464	-853 830
Utgående redovisat värde	57 335 536	57 457 170
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	35 200 000	35 200 000

6 Markanläggning

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	92 919	92 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 919	92 919
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-83 552	-73 108
Årets avskrivningar	-9 367	-10 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 919	-83 552
Utgående redovisat värde	0	9 367

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
ComHem	15 001	14 569
Trygg-Hansa	12 322	11 848
Förvaltningsarvode	14 345	13 245
Kapacitator	2 534	0
Upplupna räntebidrag	0	2 585
	44 202	42 247

8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 418 856	9 692 144	853 211	770 438	255 477
Disposition av föregående års resultat:			179 000	76 477	-255 477
Årets resultat					-89 483
Belopp vid årets utgång	31 418 856	9 692 144	1 032 211	846 915	-89 483

9 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Styrelsen föreslår att 179 000 kr avsätts till fond för yttre underhåll för 2012 i enlighet med upprättad underhållsplan.

10 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank 224957, ränta 2,89 % 3 mån bindning	4 163 550	4 226 750
Swedbank 224965, ränta 2,66 % 3 mån bindning	3 565 000	3 605 000
Swedbank 812091, ränta 6,13 % ffd 130701	9 975 000	9 975 000
Swedbank 812109, ränta 3,55 % ffd 120424	9 977 500	9 977 500
Swedbank 338736, ränta 4,09%, ffd 150608	3 605 000	3 668 200
Avgår kortfristig del av lån	-166 400	-166 400
	31 119 650	31 286 050

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda årsavgifter	176 325	223 795
Upplupna utgiftsräntor	275 087	251 982
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Fjärrvärme	79 243	36 719
Fastighetsskötsel	6 245	4 970
El	9 553	7 604
Kapacitator snöröjning	39 137	0
Upplupna styrelsearvoden	36 212	32 174
Beräknade sociala avgifter.	11 378	9 652
	648 180	581 896

Viksjö den

Kurt Nilsson

Frida Evstedt

Tomas Eriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Margareta Sandberg
Godkänd revisor