
Årsredovisning

för

Brf Bo Klok Jakobsberg

769606-3515

Räkenskapsåret

2012

ME AH
BN

Styrelsen för Brf Bo Klok Jakobsberg, 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

Föreningens fastighet Järfälla Jakobsberg 18:24 består av 6 flerbostadshus i två våningar, placerade i grupp. Varje huskropp innehåller sex bostäder, det vill säga sammanlagt 36 bostäder med 2-4 rum och kök med öppen planlösning.

Adressen är Stenkilsgränd 1-36, 177 34 Järfälla.

Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med ouppvärmda lägenhetsförråd. För varje lägenhet finns separat elmätare i elskåpet, intill huset. På tomten finns gemensam parkering med 36 st biluppställningsplatser. Till varje bil hör en motorvärmare, som det finns möjlighet att hyra.

I området finns soputrymmen som består av 2 st separata sophus.

Den sammanlagda bostadsarea 2 186 kvm. Tomtens areal utgör 9 464 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring.

Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Verksamhet under året

Under året har styrelsen hållit 12 styrelsemöten för att behandla frågor som rör bostadsrättsföreningen och dess medlemmar.

9 (5) stycken överlåtelse av bostadsrätt har skett under året, till ett snittpris av 18 711 kr/kvm. Föreningen har 44 medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen verkställt/förbättrat/införskaffat följande:

* Reparation och igenfyllning av hål i grusvägen samt krattning/underhåll av denna vid två tillfällen.

* Gemensam höststädning samt klippning av häckar, buskar och träd.

8 AH
AN ME

- * Inköp samt byte av trasiga lampor.
- * Införande av sortering av matavfall.
- * Uppdatering av trivselreglerna.
Att vi ändrat stadgarna, och infört ett nytt stycke i §14.
- * Minst fyra gånger per år ska styrelsen informera medlemmarna skriftligt vad som är pågående i området, detta kan innefatta styrelsearbete eller annan nyhet av allmänt värde.
- * På en husvägg har det testats att ta bort alger med hjälp av ett medel som kallas algfri.
- * Vintern 2013/2014 har entreprenören för snöplogning bytt till JC Miljöstäd AB.
- * Från och med 2012 kan styrelsen attestera fakturor i ett dataprogram. Hanteringen av pappersfakturor har minskat och förhoppningen är att all fakturahantering kommer att ske via dator.
- * Styrelsen har beslutat att skjuta upp åtgärdandet av fönster.
- * Under 2012 har två lån lagts om, varav det ena är bundet på två år och det andra är bundet på fyra år.
- * Föreningen har införskaffat en ny grind som står vid öppningen längst in på området mellan förråden till hus D och hus E. Anledningen till att grinden införskaffades är för att underlätta snöröjningen.
- * Underhållsplanen har uppdaterats för 2013. Bland annat har vi lagt till punkten underhållning av fasader med algborttagningsmedel år 2013 och därefter var fjärde år.

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,22	3,42	3,32	3,14	4,43
Lån per kvm bostadsyta kr	11 690	11 787	11 884	11 980	12 076
Fastighetens belåningsgrad %	74,81	74,90	75,35	74,94	75,73

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

Genomsnittlig årsavgift bostäder är 920 kr/kvm.

8 AH
ME BN

Styrelse

Styrelsen har efter extrastämma den 3 september 2012 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Annelie Hansson	ledamot ordförande
Malin Eksür	ledamot sekreterare
Beata Nowakowska	ledamot kassör

Eva Ström	suppleant
Martin Lund	suppleant
Malin Andersson	suppleant
Zach Pinteric	suppleant

Firmatecknare är Annelie Hansson och Beata Nowakowska.

Valberedning

Magnus Hedman	Sammankallande
Jan Pedersen	

Revisorer

Jan-Ove Brandt, KPMG	Ordinarie
Per Engzell, KPMG	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 10 mars 2010.

Föreningens ekonomi

Föreningen har värdeår 2001 vilket innebär att t o m år 2011 betalas halv fastighetsavgift. För 2012 beräknas fastighetsavgiften för föreningen till 1 365 kr per lägenhet, dvs totalt 49 140 kr.

Skulderna hos Swedbank Hypotek AB uppgick vid årsskiftet 2012 till 25 553 257 kr och specificeras i not 7.

B AH
ME BN

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-37 842
årets vinst	36 979
	- 863

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	216 000
i ny räkning överföres	- 216 863
	- 863

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

→ AH
NE BU

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 011 536	2 011 536
Hysesintäkter		6 600	5 600
Övriga rörelseintäkter		3	-1
Summa nettoomsättning		2 018 139	2 017 135
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-61 948	-60 476
Driftskostnader	2	-622 918	-605 257
Administrationskostnader	3	-155 751	-118 910
Personalkostnader		-70 776	-45 659
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-49 140	-23 454
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-960 533	-853 756
Avskrivning byggnad		-189 280	-187 035
Avskrivningar övrigt		-7 121	-1 765
Summa avskrivningar		-196 401	-188 800
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		861 205	974 579
Ränteintäkter		5 384	2 469
Räntebidrag		0	-199
Räntekostnader		-825 865	-885 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 745	-5 294
Summa kapitalnetto		-824 226	-888 648
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		36 979	85 931
ÅRETS RESULTAT		36 979	85 931

3 AH
ME BN

Balansräkning Not 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	4	30 187 079	30 376 359
Fastighetsförbättringar		14 123	15 888
Mark		2 700 000	2 700 000
Inventarier och maskiner		48 204	53 560
Summa materiella anläggningstillgångar		32 949 406	33 145 807

Summa anläggningstillgångar **32 949 406** **33 145 807**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 500	0
Skattekontot		19 732	29 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	45 046	35 003
Avräkningskonto förvaltare		1 140 550	1 188 594
Summa kortfristiga fordringar		1 207 828	1 253 245

Summa omsättningstillgångar **1 207 828** **1 253 245**

SUMMA TILLGÅNGAR **34 157 234** **34 399 052**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 6

Bundet eget kapital

Insatskapital		6 984 000	6 984 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 230 840	1 014 840
Summa bundet eget kapital		8 214 840	7 998 840

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-37 842	92 227
Årets resultat		36 979	85 931
Summa fritt eget kapital		-863	178 158

Summa eget kapital **8 213 977** **8 176 998**

ME AH
PN

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	25 349 257	25 555 116
Summa långfristiga skulder		25 349 257	25 555 116
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	204 000	211 000
Leverantörsskulder		42 905	110 979
Skatteskulder		72 576	46 422
Övriga skulder		0	3 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	274 519	295 159
Summa kortfristiga skulder		594 000	666 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 157 234	34 399 052
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		27 920 000	27 920 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ME
AH
BN

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. Smärre omgrupperingar av föregående års siffror har skett.

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

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.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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	46 007	60 108
Reparationer av markytor	9 692	368
Reparation markinventarier	6 250	0
	61 949	60 476

ME³
AH
BN

2 Driftskostnader	2012	2011
Fastighetskötsel grundavtal	0	5 056
Trädgårdsskötsel	2 751	92
Städdagar kostn	0	885
Snöröjning/sandning	74 084	74 938
Fastighetsel	30 879	33 482
Fjärrvärme	295 066	279 304
Vatten- och avlopp	57 910	69 905
Avfallshantering	68 522	63 416
Fastighetsförsäkring	45 245	49 093
Självrisker	28 000	0
Kabel-tv	6 978	9 635
Förbrukningsinventarier och -material	11 495	19 111
Övrigt	1 988	340
	622 918	605 257

3 Administrationskostnader	2012	2011
Kreditupplysning	2 176	700
Postbefordran	2 367	2 314
Styrelsearvode	44 374	39 000
Övriga arvoden	0	2 000
Revisionsarvode extern revisor	10 575	10 250
Föreningsstämma/medlemsmöten	3 500	0
Förvaltning UBC	45 624	44 024
Övriga förvaltningskostnader	0	5 166
Bankkostnader	1 500	750
Advokat och rättegångskostnader	35 859	0
Medlem/föreningsavgifter	2 525	1 400
Övriga externa tjänster	1 775	11 752
Övrigt	5 476	1 555
	155 751	118 911

ME⁸
AH
BN

4 Byggnad

Annuitetsbaserad avskrivningsplan. För 2011 gäller 0,58 % avskrivning på anskaffningsvärdet.

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	32 150 000	32 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 150 000	32 150 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 773 641	-1 586 606
Årets avskrivningar enligt plan	-189 280	-187 035
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 962 921	-1 773 641
Utgående bokfört värde	30 187 079	30 376 359
Taxeringsvärden byggnader	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärden mark	4 915 000	4 915 000
	23 115 000	23 115 000

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Trygg-Hansa Försäkring	27 578	35 003
UBC	15 134	0
ComHem	2 334	0
	45 046	35 003

6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 984 000	1 014 840	92 227	85 931
Disposition av föregående års resultat		216 000	-130 069	-85 931
Årets resultat				36 979
Belopp vid årets utgång	6 984 000	1 230 840	-37 842	36 979

ME
AH
BN

7 Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån hos Swedbank Hypotek AB

	2012-12-31	2011-12-31
Lån 2655041271, ränta 3,33 % ffd 2013-09-22	2 055 933	2 059 891
Lån 2655041305, ränta 3,33 % ffd 2013-09-22	4 831 391	4 840 692
Lån 2655041198, ränta 3,02 % ffd 2014-06-25	6 365 060	6 365 060
Lån 2655041263, ränta 3,29%, ffd 2014-11-25	6 935 473	6 935 473
Lån 2655041313, rörlig ränta	2 365 400	2 565 000
Lån 2759011246, ränta 3,20%, ffd 2015-08-25	3 000 000	3 000 000
Kortfristig del	-204 000	-211 000
	25 349 257	25 555 116

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	14 500	28 500
Beräknade soc.avg.	4 260	8 560
Upplupna räntekostnader	66 684	64 349
Hyses- och avgiftsfordringar	0	143 604
Förutbetalda hyror/avgifter	124 057	0
Fjärrvärme	38 744	30 802
Elkostnad	3 296	6 608
Sophantering	12 040	0
Övrigt	938	2 735
	274 519	295 158

Jakobsberg 2013 - 18 mars

Anneli Hansson

Beata Nowakowska

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2017

KPMG Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Malin Eksür

ME
AH
BN

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bo Klok Jakobsberg, org. nr 769606-3515

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo Klok Jakobsberg för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Bo Klok Jakobsbergs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bo Klok Jakobsberg för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 mars 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor