

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Safiren 1618

Org.nr. 769617-7935

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-11-21 och förvärvade 2008-09-15 samtliga aktier i K Palm fastigheter AB, org nr 556742-3081, med tillhörande fastigheten Stockholm Oljemålningen 9 i Johanneshov under adressen Pastellvägen 16 och 18.

Styrelse, revisor och valberedning

För tid före 2012-05-24

Tove Sundberg	Anställd ordf
Mikael Samuelsson	Ledamot
Jean Speville	Ledamot
Britta Grönlund	Ledamot
Lina Åqvist	Ledamot
Roger Granberg	Ledamot
Johan Olofsson	Ledamot

Revisor:

Daniel Johansson, godkänd revisor och förtroendevalde revisor Jens Öström

Valberedning:

Jens Öström och Marcus Axbom

Vid ordinarie årsstämma, som avhölls 2012-05-24, valdes till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma och efter styrelsens konstituerande, följande:

Britta Grönlund	Ledamot (ordf)
Martin Andersson	Ledamot
Jean Speville	Ledamot
Lina Åqvist	Ledamot
Roger Granberg	Ledamot
Johan Olofsson	Ledamot
Victor Bogestedt	Ledamot
Carin Carbonnier	Suppleant
Fredrik Lindström	Suppleant

Revisor:

Daniel Johansson godkänd revisor och förtroendevalde revisor Marcus Axbom

Valberedning:

Ej utsedd. Styrelsen rekryterar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden och därutöver kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter, varav 4 möten per capsulam (utan att styrelsen är samlad)

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesynpunkt en s k äkta bostadsrättsförening med 40 medlemmar per 2012-12-31.

Medlemsförändring:

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	38
Antalet tillkommande medlemmar	+7
Antalet avgående medlemmar	-5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	40

Under året har 5 lägenheter bytt ägare (lgh 3, 7, 16, 19 och 26) .

Enl stadgarna har varje lägenhet en röst, oaktat antalet medlemmar.

Föreningen är medlem i Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC)

Fastigheten

Fastighetsskötseln har sedan april 2011 utförts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Byggnadens uppförande avslutades år 1943 på tomten Oljemålningen 9 med en tomtareal om 1312 kvm, som ett gatuhus i tre våningsplan och ett plan i suterräng. Under en del av byggnaden finns källare. Fastigheten är belägen på adressen Pastellvägen 16 och 18 i Johanneshov. Delar av tomten är belagd med gräsmattor och sju parkeringsplatser.

Byggnaden omfattas av 34 bostadsrättslägenheter och 2 hyresrättslägenheter. Boarean uppgår till 1320 kvm. Efter årskiftet har en av hyresrätterna omvandlats till bostadsrätt och sålts

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret med tillägg för styrelseansvar.

OVK-besiktning är utförd och godkänd.

Under året har följande arbeten utförts i och kring fastigheten

- Radonsug installerades för att minska radonvärden i några lägenheter. Mätningar gjordes i nio lägenheter under oktober-december med fortsatt förhöjda radonvärden varpå styrelsen även bör kontrollera ventilationen i fastigheten.

Planerade arbeten för 2013

- Omläggning av yttertak
- Renovering av befintliga balkonger
- Bygglov för nya balkonger
- Målning av fasaden
- Renovering och försäljning av lgh 37, som genomförts i början 2013.

Ekonomi och administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Alf Persson, Juristbyrå Juridikon enl förvaltningsavtal.

Enligt stämmobeslut 2012-05-24 är styrelsen berättigad till aktivitetsbidrag om maximalt 2.000 kr per ledamot och år att fritt disponera.

Hyresgästen i lägenhet nr 37 uppges ha avlidit i utlandet under april-maj månad. På grund av utebliven betalning av hyran sedan maj månad, har avhysning och upphörande av hyresrätten skett med stöd av gällande rätt.

Den omvandlade hyresrätten nr 37 till bostadsrätt har, efter renovering, sålts för en köpeskilling av 1,5 miljoner kr

Gällande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-09-08.

Månadsavgiften har varit oförändrad sedan föreningen köpte fastigheten och det föreligger inget beslut om ändring för 2013. Hyran för hyresrätterna har årligen justerats i enlighet med Hyresgästföreningens ramavtal.

BRF Safiren 1618

Org.nr. 769617-7935

Flerårsjämförelse*

	2012	2011	2010	2009	2007/2008
Nettoomsättning	1 065 923	1 096 564	1 092 637	1 069 923	315 678
Res. efter finansiella poster	-71 188	-34 123	-160 987	-67 140	-27 537 793
Soliditet (%)	75,29	75,33	75,37	75,32	71,52

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad ansamlad förlust	-27 994 482
årets förlust	-52 697
	-28 047 179
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-28 047 179
	-28 047 179

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 065 923	1 096 564
		<u>1 065 923</u>	<u>1 096 564</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-593 114	-626 138
Övriga externa kostnader		-102 882	-84 272
Personalkostnader	1	-17 794	-24 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 463	-132 463
		<u>-846 253</u>	<u>-867 785</u>
Rörelseresultat		219 670	228 779
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 528	30 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 386	-293 393
		<u>-290 858</u>	<u>-262 902</u>
Resultat efter finansiella poster		-71 188	-34 123
Extraordinära intäkter och kostnader			
Extraordinära intäkter		29 050	0
Extraordinära kostnader		-10 594	0
		<u>18 456</u>	<u>0</u>
Resultat efter extraordinära poster		-52 732	-34 123
Resultat före skatt		-52 732	-34 123
Restituerad skatt		35	3 798
Årets resultat		<u>-52 697</u>	<u>-30 325</u>

BRF Safiren 1618

Org.nr. 769617-7935

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	33 974 419	34 101 382
Inventarier, verktyg och installationer	3	44 000	49 500
		34 018 419	34 150 882
Summa anläggningstillgångar		34 018 419	34 150 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	4 521
Övriga fordringar		324	-8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	24 746	22 204
		25 070	26 717
Kassa och bank		2 475 076	2 391 513
Summa omsättningstillgångar		2 500 146	2 418 230
SUMMA TILLGÅNGAR		36 518 565	36 569 112

BRF Safiren 1618

Org.nr. 769617-7935

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2012-12-31**2011-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser	27 081 038	27 081 038
Upplåtelseavgifter	738 875	738 875
Yttre reparationsfond	194 400	130 200
Uppskrivningsfond	27 528 398	27 528 398
	<u>55 542 711</u>	<u>55 478 511</u>

Fritt eget kapital

Balanserad ansamlad förlust	-27 994 482	-27 899 957
Årets resultat	-52 697	-30 325
	<u>-28 047 179</u>	<u>-27 930 282</u>

Summa eget kapital27 495 53227 548 229**Långfristiga skulder**

5

Skulder till kreditinstitut	8 850 000	8 850 000
Summa långfristiga skulder	<u>8 850 000</u>	<u>8 850 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	30 415	28 498
Aktuell skatteskuld	1 367	0
Övriga skulder	0	812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 251	141 573
Summa kortfristiga skulder	<u>173 033</u>	<u>170 883</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**36 518 565****36 569 112****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	11 155 000	11 155 000
	<u>11 155 000</u>	<u>11 155 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Personal	2012	2011
Löner, ersättningar m.m.		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och Styrelsen:		
Löner och ersättningar	0	0
	0	0
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	13 540	18 956
	13 540	18 956
Sociala kostnader	4 254	5 956
Summa styrelse och övriga	17 794	24 912
Not 2 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 482 271	34 482 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 482 271	34 482 271
Ingående avskrivningar	-380 889	-253 926
Årets avskrivningar	-126 963	-126 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-507 852	-380 889
Utgående redovisat värde	33 974 419	34 101 382
Redovisat värde byggnader	24 884 891	25 011 854
Redovisat värde mark	9 089 528	9 089 528
	33 974 419	34 101 382

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	21 400 000	21 400 000
varav byggnader:	14 200 000	14 200 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	55 000	0
Årets inköp	0	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-5 500	0
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 000	-5 500
Utgående redovisat värde	44 000	49 500

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Brandkontoret, period	12 866	12 700
Bredband, period	11 880	9 504
	24 746	22 204

Not 5 Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
4 lån från kreditinstitut	8 850 000	8 850 000
	8 850 000	8 850 000

Låneskuld	räntesats per 121231
2 850.000	3,12 % bundet till 131030
2.000.000	3,78 % bundet till 140301
2.000.000	3,97 % rörligt per 121231
2.000.000	3,93 % rörligt per 121231

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Uppl utgiftsräntor	10 374	10 374
Uppl årsavgifter	61 296	75 613
Uppl hyror	0	4 913
FortumVärme	35 910	25 146
Övr uppl kostnader	33 671	25 527
	141 251	141 573

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Johanneshov 2013-02-28



Britta Grönlund



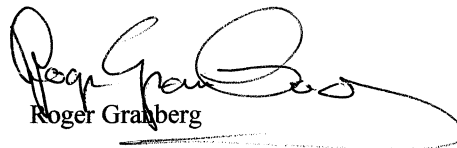
Martin Andersson



Jean Speville



Lina Åqvist



Roger Granberg



Johan Olofsson

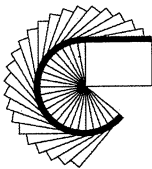


Victor Bogstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 maj 2013



Daniel Johansson
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Safiren 1618

Org.nr. 769617-7935

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren 1618 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 revisionssed 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 föreningens 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Safiren 1618 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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 7/5.2013

Daniel Johansson

Godkänd revisor