

Årsredovisning
för
Brf Baldergaard

769612-1875

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Baldergaard får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		Vald t.o.m <u>Utsedd av</u> <u>årsstämman</u>
Björn Nygaard	Ledamot	ExStämman 2012
Julio Cesar Martinez	Vice Ordförande	Stämman 2012
Amir Turcinovic	Ledamot	Stämman 2012
Gita Ferbe	Sekreterare	Stämman 2012
Tom Regbo	Ordförande	Stämman 2012

Styrelsesuppleanter

Arild Gustavsen	Stämman	2012
Robin Broholm	Stämman	2012

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Registrerat revisionsb.	Stämman
---------	-------------------------	---------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Tom Regbo och Julio Cesar Martinez.

Årets taxeringsvärde:	8 414 000 kr.
Föregående års taxeringsvärde:	8 414 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen har under året överlåtit förvaltningen till Primär Fastighetsförvaltning AB

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2012-05-08 samt 1 extra stämma 2012-09-11 .
Styrelsen har hållit 18 protokollförda sammanträden.

Föreningen har tidigare haft ett lån som inte har varit bokfört i räkenskaperna, detta finns nu med i året bokslut som kostnad kr. 1 200 944, redovisat under övriga kostnader.
Av årets räntekostnad, kr. 318 135, hänför sig till stora delar (ca 200 000 kr. räntekostnader) till 2010 respektive 2011.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-201 395
årets förlust	-1 938 875
	-2 140 270
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 140 270

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
Årsavgifter och hyror		1 348 775	1 216 817
El avgifter		900	-9 638
Övriga rörelseintäkter	1	180	307
		1 349 855	1 207 486
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-459 601	-51 873
Planerat Underhåll	3	-531 374	-188 553
Fastighetsskatt		-33 652	-37 440
Driftkostnader	4	-569 979	-627 537
Övriga kostnader	5	-1 259 116	-62 185
Personalkostnader	6	0	-11 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 422	-37 380
		-2 943 144	-1 016 868
Rörelseresultat		-1 593 289	190 618
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 476	8 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 062	-29 537
		-345 586	-21 056
Resultat efter finansiella poster		-1 938 875	169 562
Resultat före skatt		-1 938 875	169 562
Årets resultat		-1 938 875	169 562

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 329 553	1 053 945
Maskiner och inventarier	8	21 058	5 999
		8 350 611	1 059 944
Summa anläggningstillgångar		8 350 611	1 059 944
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 972	20 768
Kundfordringar		0	1 753
Skattekonto		5 065	5 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	52 369	13 073
		62 406	40 634
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditets via Riksbyggen		0	62 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1 369	5 000
Bankkonton		440 066	75 293
Avräkning med Swedbank		0	575 575
		441 435	655 868
Summa omsättningstillgångar		503 841	758 502
SUMMA TILLGÅNGAR		8 854 452	1 818 446

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		966 680	966 680
Uppskrivningsfond	11	7 360 055	0
		8 326 735	966 680
 <i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-201 395	-370 557
Årets resultat		-1 938 875	169 162
		-2 140 270	-201 395
Summa eget kapital		6 186 465	765 285
 Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		2 328 611	841 399
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		94 386	0
Förskott från kunder		18 000	18 000
Leverantörsskulder		71 054	52 697
Aktuella skatteskulder		3 068	2 801
Övriga skulder		1 885	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	150 983	138 264
Summa kortfristiga skulder		339 376	211 762
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 854 452	1 818 446
 Ställda säkerheter			
 <i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 100 000	3 361 550
		4 100 000	3 361 550
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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.
Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader (rak)	slutår 2030	50 år
Tillbyggnad (rak)	slutår 2025	15 år
Maskiner och inventarier		5 år

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomskattning. Enligt en dom i högsta förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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%.

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 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 ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Noter

Not 1 Övriga förvaltningsintäkter

	2012	2011
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Öres- och kronutjämnning	30	-13
Påminnelseavgift	150	320
	180	307

Not 2 Reparationer

	2012	2011
Reparationer	8 696	8 870
Vattenskada	38 559	0
Tvättstugeutrustning	3 680	2 404
Vatten/avlopp	160 361	2 459
Värme	56 862	2 445
El	40 083	19 630
Underhåll	75 269	15 115
Tak	15 891	0
Övriga markytor	60 200	950
	459 601	51 873

Not 3 Planerat underhåll

	2012	2011
Planerat underhåll	531 374	188 553
	531 374	188 553

Not 4 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetskötsel och städ	16 965	0
Avtal Com Hem	52 899	0
Fastighetsförsäkringar	37 545	12 683
Ekonomisk förvaltning enl avtal	46 252	39 752
Redovisningstjänster	24 188	0
Övriga externa tjänster	767	-6 586
Revisionsarvode externt	9 750	12 125
Snö och halkbekämpning	6 187	6 568
Förbrukningsinventarier/-material	4 996	2 359
Förbrukningsmaterial	0	12 114
Vatten	0	94 124
Fastighets el	0	38 935
Fjärrvärme	327 672	374 644
Sophämtning	28 590	40 819
Övriga driftkostnader	14 168	0
	569 979	627 537

Not 5 Övriga kostnader

	2012	2011
Tele och post	1 715	4 117
Konstaterade förluster på kundfordringar	0	22 035
Befarade förluster på kundfordringar	18 729	0
Konsultarvoden	12 500	18 945
Advokat/rättegångskostnader	18 680	7 088
Nedskrivning av lån	1 200 944	0
Övriga kostnader	6 548	10 000
	1 259 116	62 185

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	0	6 000
Föreningsvald revisor	0	4 000
Sociala kostnader	0	1 900
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	0	11 900

Not 7 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 160 705	900 000
Standardförbättringar	0	260 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 160 705	1 160 705
Ingående avskrivningar	-106 760	-71 380
Årets avskrivningar	-35 380	-35 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 140	-106 760
Årets uppskrivningar	7 360 055	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-49 067	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 310 988	0
Redovisat värde vid årets slut	8 329 553	1 053 945
Taxeringsvärden	8 414 000	8 414 000
	8 414 000	8 414 000
Bokfört värde byggnader	8 329 553	1 053 945
	8 329 553	1 053 945

Not 8 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 999	9 999
Inköp	20 034	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 033	9 999
Ingående avskrivningar	-4 000	-2 000
Årets avskrivningar	-4 975	-2 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 975	-4 000
Redovisat värde vid årets slut	21 058	5 999

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Com Hem	26 387	0
Länsförsäkringar	25 982	12 683
Upplupna intäkter	0	390
	52 369	13 073

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivning fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	966 680		-370 557	169 162
Uppskrivning av fastighet		7 360 055		
Disposition av föregående års resultat:			169 162	-169 162
Årets resultat				-1 938 875
Belopp vid årets utgång	966 680	7 360 055	-201 395	-1 938 875

Not 11 Uppskrivningsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Årets uppskrivning	7 360 055	0
	7 360 055	0

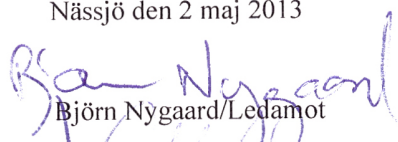
Not 12 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetslån		
Fastighetslån	0	841 399
Inteckningslån	2 328 611	0
	2 328 611	841 399

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	1 900
Uppl. drift/underhåll kostnader	0	1 440
Uppl. kostnader el	5 603	3 452
Uppl. kostnader uppvärmning	55 218	44 140
Uppl. kostnader snöröjning	3 268	0
Revision	5 000	4 000
Förutbetalda hyror	81 895	75 293
Förutbetalda årsavgifter	0	2 038
	150 984	132 263

Nässjö den 2 maj 2013


Björn Nygaard/Ledamot


Gita Ferbe/Ledamot


Julio Cesar Martinez/Ledamot


Amir Turcinovic/Ledamot


Tom Regbo/Ordförande

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj

Renée Alfredsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB