

Årsredovisning 2012

Bostadsrättsföreningen
Säbyhus

Org. nr 716419-8306

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 -- 2011-12-31.

2012 2012

Föreningen registrerades den 2 februari 1987. Den äger och förvaltar fastigheten Salem 5:65 (Säbytorgsvägen 8 A-C) i Salems kommun. Bostadsytan är 3348 m². Av föreningens 44 bostadslägenheter upplåts 43 st med bostadsrätt och 1 lägenhet hyrs ut.

Byggnaden färdigställdes under 1989. Fastigheten är brandförsäkrad till fullvärde.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma ²⁰¹²⁻⁰⁴⁻¹⁵ ~~2010-04-17~~ haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Per-Erik Ekman

Ordförande

Britt Hallberg

Vice ordförande

Gunilla Ekman

Sekreterare

Sven Grönqvist

Ledamot

Rose-Marie Hellberg

Ledamot

Uno Öster

Ledamot

Eva Fredriksson

Ledamot

Suppleanter

Daniel Törnroos

Suppleant

REVISORER

Jan-Ove Brandt, KPMG AB

Revisor

KPMG AB

Suppleant

Örjan Westergren

Utsedd av föreningen

Desmond Grüter

Suppleant

VALBEREDNING

Valberedningen har enligt föreningsstämmans beslut utgjorts av följande personer:

Örjan Westergren	Sammanställande
Ulla Wickstein	Ledamot
Ingegerd Westerlund	Ledamot

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden förutom årsmötet, samt ett antal informella kontakter.

ANSTÄLLDA

Föreningen har ej haft någon anställd personal.

VERKSAMHETEN

- Vid olika tillfällen har styrelseledamöter deltagit i kurser i regi av SBC.
- Föreningen har genomfört två städdagar. Antalet deltagande var begränsat.
- För föreningens medlemmar har adventskaffe anordnats vid ett tillfälle samt stickcafé en gång i månaden; dock ej under sommaren.
- Styrelsen har vid flera tillfällen genomfört besiktning av gemensamma källarutrymmen och forslat bort kvarlämnade grovsopor.
- Samtliga avtal ses över kontinuerligt för att om möjligt undvika ökade driftkostnader.

Under verksamhetsåret har följande avtal förlängts:

Climapac	Serviceavtal värmepump
Telia	Porttelefon
Södernäs Ekonomi / Vivvi Hasselrot	Ekonomisk förvaltning
Inspecta	Besiktning av hissar
Energibolaget i Sverige AB	Elleverans
PBB	Parkering
SRV	Sophämtning
SFAB	Fjärrvärme
Kone AB	Serviceavtal hissar
Handelsbanken	Cash Management, Inkasso
SBC/Allians	Fastighetsförsäkring



ComHem

Kabel-TV o Internet

LJA Hansson

Snöröjning, fastighetsservice

KPMG AB

Revision

TGC Städ AB

Städning av portar och trapphus

Under verksamhetsåret har följande nya avtal slutits:

Inga

Under verksamhetsåret har följande avtal avslutats:

Inga

NYA MEDLEMMAR UNDER ÅRET

Styrelsen önskar följande nya medlemmar välkomna.

Nya medlemmar	Lägenhet	Datum	FD ägare
Florin Adrian Anghel	B1102	2012-02-17	Leena Rahman
Dorothy Lindbom	C1101	2012-11-29	Madelein Ahlström
Salems kommun	B0901	2012-12-17	Daniel Törnroos

FASTIGHETEN

- Under året har vi drabbats av diverse stölder vid inbrott samt klotter. Allt har åtgärdats så snabbt som möjligt för att undvika fortsatt förstörelse.
- Nya lås har monterats i ståldörrarna till källarförråden i Säbytorgsvägen 8 A.
- Dörren till utgången på baksidan från Säbytorgsvägen 8 A har spärrats för att förhindra inpassering.
- Skadegörelse på porttelefoner har medfört många reparationer.
- En parkeringsplats för handikappade är klar.
- Byte av filter i fläktrum har ägt rum två gånger under året.
- Byte av hängrännor har skett och tegeltak har renoverats.
- Båda tvättstugorna har målats om.
- Brytjärn har monterats på dörren till föreningslokalen.
- Två dörrar på baksidan har målats om efter klottersanering.
- Genomgång av samtliga balkonger har gjorts för att upptäcka ev. reparationsbehov.
- Tydliga skyltar med portnummer har satts upp.

- Underhållsplanen har reviderats och gäller till 2023.

I styrelsen och bland medlemmarna har vi många duktiga medarbetare som kan åtgärda reparationer av olika slag.

EKONOMI

Intäkter

Av föreningens totala intäkter på 2.749 (2.746) kkr utgjorde hyresintäkter 73 (72) kkr, årsavgifter från medlemmar 2.666 (2.666) kkr samt finansiella intäkter 6 (7) kkr. Månadsavgifterna har varit oförändrade jämfört med 2011.

Kostnader

Bostadsrättsföreningens totala kostnader under 2012 var 2.447 (2.545) kkr. Av dessa utgjorde drift och administration 856 (915) kkr, underhåll och reparationer 175 (135) kkr, avskrivningar 367 (373) kkr samt kapitalkostnader 996 (1.065) kkr.

Tillgångar, skulder och eget kapital

Föreningens totala tillgångar enligt balansräkningen per 2012-12-31 var 30.356 (30.612) kkr varav fast egendom 29.332 (29.685) kkr. Dessa tillgångar motsvaras av långfristiga skulder i form av inteckningslån 21 578 (22.078) kkr, kortfristiga skulder 714 (772) kkr samt eget kapital 8.064 (7.762) kkr.

Skatt

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgick till 26.200 kkr, varav byggnad 20.200 kkr. Fastighetsskatten för 2012 uppgick till 60 kkr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt nedan.

Årets vinst	+301.483,99
Balanserad vinst från tidigare år	+3.998.980,10
Avsättning till yttre fond (0,3% av taxvärdet)	-78.600,00
Upplösning av yttre fond	+41.875,00
Kvarvarande vinstmedel som överförs i ny räkning	= 4.263.739,09

RESULTATRÄKNING

	Not	2012	2011
INTÄKTER			
Hysesintäkter		72 588,00	71 874,00
Årsavgifter		2 665 980,00	2 665 980,00
Överlåtelse- & pantsättningsavg		4 066,00	0,00
Påminnelseavgifter		250,00	100,00
Övriga rörelseintäkter		100,00	700,00
S:A INTÄKTER		2 742 984,00	2 738 654,00
RÖRELSENS KOSTNADER			
DRIFT & UNDERHÅLL			
Fastighetsskötsel		-5 248,00	-8 839,00
Städning		-51 423,00	-62 292,00
Skötsel mark o planteringar, städdagar		-5 602,00	-2 431,00
Snöröjning och sandning		-16 813,00	-27 193,00
Rep&Underhåll lägenheter		-6 716,00	0,00
Rep&Underhåll gemens utrymmen		0,00	-18 052,00
Rep&Underhåll el-, VA- o värmesystem		-21 024,00	-29 947,00
Rep&Underhåll ventilation. OVK.		0,00	-5 650,00
Rep&Underhåll tvättstugor		-42 996,00	-7 663,00
Rep&Underhåll hissar. Hissbesiktn.		-39 845,16	-37 619,08
Rep&Underhåll fasad,tak,föns,portar		-39 575,00	-25 197,00
Rep skadegörelse, klotterbortt		-19 484,00	-7 984,00
El		-143 700,00	-201 283,00
Värme		-193 338,00	-173 235,00
Vatten och avlopp		-112 509,00	-107 529,00
Sophämtning och återvinning		-57 476,00	-49 867,00
Fastighetsförsäkring, premier		-51 237,00	-50 044,00
Självrisker		0,00	-1 500,00
Kabel-TV och internet		-75 636,00	-75 361,00
S:A DRIFT & UNDERHÅLL		-882 622,16	-891 686,08
ADMINISTR & FÖRVALTNING			
Förbrukningsinventarier		0,00	-5 427,00
Representation medlemmar		-469,00	-1 630,00
Kontorskostnader och porto		-3 085,00	-3 514,00
Ekonomiförvaltning		-42 816,00	-41 612,00
Revision		-15 000,00	-19 000,00
Föreningsstämmor		-279,00	0,00
Medlemsavgift SBC		-5 000,00	-5 000,00
Bank-och plusgiroavgifter		-4 423,00	-4 363,00
Övriga externa tjänster		0,00	0,00
Övriga kostnader ej fastighet		-900,00	-700,04
Arvoden till styrelsen		-70 000,00	-70 000,00
Sociala kostnader		-6 307,00	-6 638,00
Personalrepresentation		-543,00	0,00
S:A ADMINISTR & FÖRVALTNING		-148 822,00	-157 884,04
S:A RÖRELSENS KOSTNADER		-1 031 444,16	-1 049 570,12

7

17

	Not	2012	2011
AVSKRIVNINGAR	1		
Avskrivningar byggnad		-353 334,00	-353 334,00
Avskrivningar inventarier		-13 500,55	-19 286,50
S:A AVSKRIVNINGAR		-366 834,55	-372 620,50
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		1 344 705,29	1 316 463,38
FINANSIELLA POSTER			
FINANSIELLA INTÄKTER			
Ränteintäkter, bank		5 401,70	6 337,33
Dröjsmålsränta avgiftsfordr		339,00	644,00
Ränta på skattekonto		-23,00	19,00
S:A FINANSIELLA INTÄKTER		5 717,70	7 000,33
FINANSIELLA KOSTNADER			
Ränta lån 825218 (fd 608204)		-488 585,00	-568 432,00
Ränta lån 700903 (fd 570993)		-80 816,00	-80 816,00
Ränta lån 822918 (fd 487247)		-141 208,00	-167 581,00
Ränta lån 679001 (fd 367171)		-60 000,00	-59 833,00
Ränta lån 746861 (fd 608205)		-187 000,00	-186 279,00
Ränta lån 825219 (fd 608204)		-37 986,00	0,00
Dröjsmålsränta leverantör		0,00	-2 186,00
S:A FINANSIELLA KOSTNADER		-995 595,00	-1 065 127,00
FINANSNETTO		-989 877,30	-1 058 126,67
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		354 827,99	258 336,71
FÖRÄNDRING INRE FOND			
Utnyttj fond inre underhåll		6 716,00	0,00
S:A FÖRÄNDR INRE FOND		6 716,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT		361 543,99	258 336,71
Fastighetsskatt		-60 060,00	-57 288,00
REDOVISAT ÅRSRESULTAT		301 483,99	201 048,71

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
------------	-----	------------	------------

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnad	2	28 632 135,25	28 985 469,25
Mark		700 000,00	700 000,00
Inventarier	3	31 501,30	45 001,85
S:A MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 363 636,55	29 730 471,10

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC		2 800,00	2 800,00
S:A FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 800,00	2 800,00

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 366 436,55	29 733 271,10
------------------------------------	--	----------------------	----------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Årsavgiftsfordringar		0,00	357,00
Saldo på skattekonto		0,00	4 684,00
Förutbetalda räntekostnader		8 800,00	10 337,00
Övriga interimfordringar		166 388,00	142 782,00
S:A KORTFRISTIGA FORDRINGAR		175 188,00	158 160,00

KASSA OCH BANK

Kontantkassa		502,00	2 592,00
Plusgiro 645 73 37-1		0,00	17 419,08
Handelsbanken bankgiro 5747-6566		640 436,23	530 147,31
Skandiabanken		173 555,51	170 570,81
S:A KASSA OCH BANK		814 493,74	720 729,20

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		989 681,74	878 889,20
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		30 356 118,29	30 612 160,30
-------------------------	--	----------------------	----------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Grundavgifter		2 330 266,00	2 330 266,00
Upplåtelseavgifter		327 001,00	327 001,00
Yttre reparationsfond	4	1 106 004,00	1 057 380,00
Balanserat resultat		3 998 980,10	3 846 555,39
Redovisat resultat		301 483,99	201 048,71
SUMMA EGET KAPITAL		8 063 735,09	7 762 251,10

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga lån	5	21 578 060,25	22 078 060,25
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		21 578 060,25	22 078 060,25

	Not	2012-12-31	2011-12-31
KORTFRISTIGA SKULDER			
Fond för inre underhåll	6	81 665,95	88 381,95
Leverantörsskulder		316 100,00	350 149,00
Upplupen fastighetsskatt		4 976,00	3 421,00
Avdragen preliminärskatt		21 000,00	21 000,00
Upplupna sociala avgifter		6 307,00	6 638,00
Övriga korta skulder		0,00	223,00
Fond föreningslokal		5 000,00	4 900,00
Upplupna räntekostnader		16 767,00	16 767,00
Förutbetalda årsavgifter		190 359,00	237 299,00
Övriga interimsskulder		72 148,00	43 070,00
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		714 322,95	771 848,95
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 30 356 118,29	 30 612 160,30
 STÄLLDA PANTER			
Panter i föreningens fasta egendom		33 979 000,00	33 979 000,00
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

1. Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på byggnad görs med 1% av anskaffningsvärdet. Avskrivningar på inventarier har gjorts enligt huvud (70%)-regeln.

2. Byggnad	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad, anskaffningsvärde	35 333 416,00	35 333 416,00
Värdeminskning byggnad	-6 701 280,75	-6 347 946,75
Bokfört värde	28 632 135,25	28 985 469,25
 3. Inventarier		
Inventarier, anskaffningsvärde	283 334,00	283 334,00
Värdeminskning inventarier	-251 832,70	-238 332,15
Bokfört värde	31 501,30	45 001,85
 4. Fond för yttre underhåll		
Avsatt till fond för yttre underhåll	1 712 880,00	1 634 280,00
Uttag från fond för yttre underhåll	-606 876,00	-576 900,00
Bokfört värde	1 106 004,00	1 057 380,00
 6. Fond för inre underhåll		
Avsatt till fond för inre underhåll	461 965,00	461 965,00
Uttag från fond för inre underhåll	-373 583,05	-373 583,05
Bokfört värde	88 381,95	88 381,95

5. Långfristiga skulder

	Ränta	Lånebelopp	Omskrivn.datum
Stadshypotek lån 679001	3,75%	1 600 000,00	2013-10-30
Stadshypotek lån 700903	3,54%	2 282 896,00	2014-03-30
Stadshypotek lån 822918	4,05%	3 486 600,25	2014-10-30
Stadshypotek lån 746861	3,74%	5 000 000,00	2015-09-30
Stadshypotek lån 825218	4,75%	4 604 282,00	2016-10-30
Stadshypotek lån 825219	4,95%	4 604 282,00	2017-10-30
Bokfört värde		21 578 060,25	

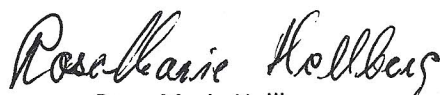
Salem i mars 2013


Per-Erik Ekman


Britt Hallberg


Sven Grönqvist


Gunilla Ekman

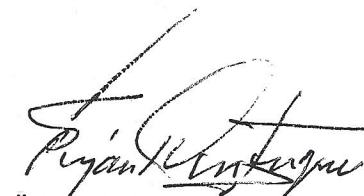

Rose-Marie Hellberg


Uno Öster


Eva Fredriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2013


Jan-Ove Brandt
Aukt. revisor


Örjan Westergren

SPECIFIKATION AV BALANSPOSTER 2012-12-31

Förutbetalda räntekostnader

Ränta 1 jan - 5 jan: Lån 746861	2 597,00
Ränta 1 jan - 5 jan: Lån 825218	3 038,00
Ränta 1 jan - 5 jan: Lån 825219	3 165,00
SUMMA	8 800,00

Övriga interimsfordringar

Amortering lån 825218 2013-01-05	75 000,00
Amortering lån 825219 2013-01-05	75 000,00
Energibolaget el jan 2013	16 388,00
SUMMA	166 388,00

Leverantörsskulder

Stadshypotek fa 130051510921758	277 389,00
Södertörns Fjärrvärme fa 571797596	13 338,00
Jula fa 1024013201	1 280,00
SRV fa 1998348	156,00
TGC fa 1470	4 156,00
V. Hasselrot fa 2012005	10 704,00
LJA Hansson fa 9276	6 801,00
SRV fa 1994865	2 276,00
SUMMA	316 100,00

Fond föreningslokalen

IB 1/1 2012	4 900,00
Inbetalt under året: hyra fören.lokalen	100,00
SUMMA	5 000,00

Upplupna räntekostnader

Upplupen räntekostnad på lån nr 679001	5 000,00
Upplupen räntekostnad på lån nr 822918	11 767,00
SUMMA	16 767,00

Övriga interimsskulder

Vattenfall elnät december 2012	4 873,00
Södertörns Fjärrvärme värme dec -12	29 176,00
SRV Återvinning december -12	2 276,00
Botkyrka Lås låsbyte källardörr	9 080,00
Handelsbanken BG-avgifter Q4	930,00
Revision 2012	15 000,00
LJA Hansson snöröjning dec -12	10 813,00
SUMMA	72 148,00

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Säbyhus, org. nr 716419-8306

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säbyhus 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Säbyhus 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 mars 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Örjan Westergren