

Förvaltningsberättelse Brf Tennfatet Rönninge

År 2012

Fastighetsuppgifter:

Föreningens namn: Bostadsrättsföreningen Tennfatet

Fastighetsbeteckning: Trädgårdsmästaren 1 Salem

Organisationsnummer: 769608-6516

Föreningen bildades 20020822

Fastigheten består av fem styck flerfamiljshus i fyra plan, med ett souterrängplan innehållande två alternativt tre lägenheter.

Fastigheten består av 56 styck bostadsrättslägenheter och 16 styck hyreslägenheter.

Av dessa är 40 styck lägenheter om tre rum och kök, och 32 styck om två rum och kök.

Gemensamma anläggningar:

- Carport för 22 bilar samt ytterligare 61 bilplatser, varav 5 styck handikapplatser.
- Lekplats
- Miljöhus med soprum och grovsopor
- Teknikhus för bergvärmeanläggning

Försäkringsbolag:

Föreningen har gällande fastighetsförsäkring med fullvärde i Trygg Hansa.



Sammanträden:

Föreningsstämma hölls den 18 juni 2012.

Under året har 10 styck protokollförda styrelsemöten genomförts. Datum för dessa möten: 25 januari, 29 februari, 30 mars, 15 maj, 13 juni, 2 juli, 13 augusti, 24 september, 29 oktober, 26 november

Ekonomi:

Inga årsavgiftsförändringar har skett under året

Under året har 7 styck bostadsrättslägenheter överlåtits, och 3 styck hyreslägenheter har bytt kontraktsinnehavare.

Avtal:

Vi har följande avtal

Telia avseende fiberanslutning

Driftia avseende teknisk förvaltning

SRV avseende sophämtning

Länsparkerings Bevakning AB avseende parkeringsbevakning

Hemgården Byggnads AB avseende ekonomisk och administrativ förvaltning

Vivaldi AB avseende vinterunderhåll

Vattenfall är elleverantör och vattenleverantör är Salems kommun

Styrelsen, revisor och övriga funktionärer:

Ordinarie ledamöter

Styrelsen består av fem styck ledamöter:

Katta Nyström, Lars Hjelm, Frida Ström, Anki Guban, Maritha Westergren

Dessa ledamöter är valda tom årstämma 2013.

✓

Styrelsesuppleanter

Suppleanter: Ingegärd Gahlin, Andrea Ingman och Anette Hast.

Dessa suppleanter är valda tom årstämma 2013.

Revisor

Revisor har varit Anders Slättås, JA revision KB

valberedning

Valberedning: Britt-Marie Jonsson, Helena Fast-Vana och Agneta Sundqvist

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen.

Väsentliga händelser under året:

Vattenskada i hus nr 2 är avslutad och reglerad med försäkringsbolaget.

Vivaldi är upphandlad för vinterunderhåll

Vi har upprättat en hemsida för information till boende, och en hotmail där boende kan kommunicera med oss

I september hade vi samkväm med korvgrillning

Väsentliga händelser efter året:

Vi planerar för att kunna bygga ett förråd / redskapsbod

Vi planerar för att göra en grillplats

Planering av gästparkering är på gång

Inglasning av balkonger planeras för de som är intresserade

Garantibesiktning invändigt / utvändigt kommer att äga rum i maj-augusti 2013.



Årsredovisning

för

Brf Tennfatet

769608-6516

Räkenskapsåret

2012

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-58 480
behandlas så att i ny räkning överföres	-58 480

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 och hyror	1	3 661 382	0
Övriga förvaltningsintäkter		580 377	0
		4 241 759	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel och städ	2	-199 807	0
Reparationer	3	-820 419	0
Driftskostnader	4	-532 319	0
Avgälder och övrigt	5	-80 281	0
Övriga kostnader	6	-250 585	0
Personalkostnader	7	-50 796	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	0	0
		-1 934 207	0
Rörelseresultat		2 307 552	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 366 032	0
Resultat efter finansiella poster		-58 480	0
Resultat före skatt			
Årets resultat		-58 480	0

2/

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	152 464 000	152 464 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran hyror, avgifter o övrigt		16 372	8 200
Övriga fordringar		76 614	63 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	724 295	574 450
		817 281	646 388
<i>Kassa och bank</i>		155 875	120 077
Summa omsättningstillgångar		973 156	766 465
SUMMA TILLGÅNGAR		153 437 156	153 230 465

✓

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 664 000	72 664 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-58 480	0
Summa eget kapital		72 605 520	72 664 000
Långfristiga skulder	12		
Fastighetslån	13	0	0
Skulder till kreditinstitut		80 000 000	80 000 000
Summa långfristiga skulder		80 000 000	80 000 000
Kortfristiga skulder	12		
Leverantörsskulder		250 787	119 080
Övriga kortfristiga skulder		44 774	33 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	535 775	414 191
Summa kortfristiga skulder		831 336	566 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 437 156	153 230 465
Ställda säkerheter	12		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		80 000 000	80 000 000
		80 000 000	80 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

af

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

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

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

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

✓

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2012	2011
Årsavgifter, bostäder	-2 292 426	0
Hyror, bostäder	-1 081 041	0
Hyror, garage och p-platser	-281 303	0
Övriga årsavgifter och hyror	0	0
Övriga debiteringar	-6 612	0
	-3 661 382	0

Not 2 Fastighetsskötsel och städ

	2012	2011
Fastighetsskötsel	166 156	0
Städ	28 026	0
Hissbesiktning	5 625	0
	199 807	0

Not 3 Reparationer

	2012	2011
Bostäder	334 691	0
Gemensamma utrymmen	3 088	0
Installationer	0	0
Markytor	265 154	0
Övrigt	217 486	0
	820 419	0

Not 4 Driftskostnader

	2012	2011
El	286 514	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	142 263	0
Avfallshantering	103 542	0
	532 319	0

7

Not 5 Avgälder och övrigt

	2012	2011
Fastighetsförsäkringar	61 173	0
Pantsättningsavgifter	440	0
Kabel-TV och internet	17 568	0
Överlåtelseavgifter	1 100	0
	80 281	0

Not 6 Övriga kostnader

	2012	2011
Post och Tele	169 022	0
Revision	15 000	0
Arvode avtal kameral förvaltning	62 412	0
Övriga förvaltningskostnader	875	0
Övriga externa tjänster	3 276	0
Övriga externa kostnader	0	0
	250 585	0

Not 7 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	39 500	0
Sociala kostnader	11 296	0
	50 796	0

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar har ej skrivits av under 2012. Enligt föreningens stadgar kan värdeminskning på föreningens bokförda byggnadsvärde påbörjas senast fr o m det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört.

Not 9 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 464 000	152 464 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 464 000	152 464 000
Utgående redovisat värde	152 464 000	152 464 000
Taxeringsvärden byggnader	47 000 000	
Taxeringsvärden mark	9 400 000	7 400 000
	56 400 000	7 400 000

7

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbet. försäkringspremier	66 017	63 587
Förutbet. kabel-TV o internet	35 136	0
Förutbet. förvaltningskostn.	23 255	0
Övr. förutb. driftskostnader	18 510	0
Övriga interimfordringar	581 377	510 862
	724 295	574 449

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 664 000	0
Årets resultat		-58 480
Belopp vid årets utgång	72 664 000	-58 480

Not 12 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar, Salem Trädgårdsmästaren 1	80 000 000	80 000 000
	80 000 000	80 000 000

Not 13 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank Hypotek, 2851702700	3,53	2016-06-27	27 000 000	27 000 000
Swedbank Hypotek, 2851702726	3,31	2014-06-25	27 000 000	27 000 000
Swedbank HYpotek, 2851702825	3,31	2014-06-25	26 000 000	26 000 000
			80 000 000	80 000 000

7

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl lagstadg soc o övr avg	-11 296	0
Upplupna räntekostnader	-203 054	-213 354
Förutbet avg o hyror	-306 424	-111 317
Beräknat arvode för revision	-15 000	-18 000
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-71 519
	-535 774	-414 190

Stockholm


Katta Nyström


Lars Hjältn


Frida Ström


Anki Guban


Maritha Westergren

Min revisionsberättelse har lämnats *den 22 maj 2013.*


Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tennfatet

Org.nr 769608-6516

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tennfatet för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade/godkända 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/godkända 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.

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 vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tennfatet för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret 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 av 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.

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 mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-05-22



Anders Slättås
Auktoriserad revisor