

Årsredovisning

för

Brf Bo Klok Mårtensberg

769603-2452

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Bo Klok Mårtensberg, Haninge 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

Föreningen förvärvade 1999-01-13 fastigheten Klena 2:255, Haninge kommun.

Föreningens fastighet består av 6 st flerbostadshus i två våningar med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

12 st à c:a 48 m², 2 rum och kök

24 st à c:a 60 m², 2-3 rum och kök

Den totala boytan är 2 004,6 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där även kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 60 000 kr per år. Detta motsvarar 29,93 kr/kvm. Avsättningen beslutas av föreningsstämman och en omföring görs därefter mellan Eget kapital och Avsättning till fond för yttre underhåll.

Fastighetsförvaltning

- Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med UBC AB
- Avtal med SGE AB för snöröjning
- Avtal med Comhem för kabel-Tv
- Avtal med Vattenfall för elleverans och fjärrvärme
- Avtal med SRV för sophämtning
- Avtal med Haninge kommun för vatten

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årsskiftet 41 medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 överlåtelser skett till ett genomsnittspris av 19 460 kr/m². 1 lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Renovering av balkonger och loftgångar har påbörjats.

Varmvattenpump är bytt och undercentralen har besiktigats.

Renovering av balkonger och loftgångar fortsätter.

Årsavgiften är höjd med 2% fr o m 2013-01-01.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9 566	9 616	9 664	9 914	9 976
Genomsnittlig skuldränta %	3,60	3,63	3,34	3,13	5,13
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	113,10	113,69	114,28	126,97	127,77
Fastighetens belåningsgrad %	70,14	70,58	70,13	71,06	70,42
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	884	877	876	855	814

Genomsnittlig skuldränta = bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad = fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-05-22 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Alfred Becker	Ledamot	Ordförande
Agneta Tillberg	Ledamot	Sekreterare
Annika Sahmaoui	Ledamot	
Per Darling	Ledamot	
Ingrid Fälth	Ledamot	
Kerstin Björk	Suppleant	
Niklas Norberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ulf Viklund
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Tennevik
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Cederlid Samman kallande
Netta Becker
Helen Carlsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagssverket 1999-01-13.

Föreningens ekonomiska ställning

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1999 och har åsatts värdeår 1999. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift har fastigheten beskattats med halv avgift t o m 2009(636 kr per lägenhet 2009). Fr. o m 2010 utgår full avgift, som 2012 uppgick till 1 365 kr per lägenhet.

Statlig inkomstskatt

Enligt en dom i Regeringsrätten 2010-12-29 skall bostadsrättsföreningar ej beskattas för kapitalintäker som är hänförliga till föreningens fastighet.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	991 292
årets vinst	149 400
	1 140 692
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	60 000
av yttre fonden ianspråkats	-36 591
i ny räkning överföres	1 117 283
	1 140 692

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		1 771 770	1 758 222
Hysesintäkter		3 800	7 290
Summa nettoomsättning		1 775 570	1 765 512
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-56 490	-47 305
Periodiskt underhåll		-36 591	-353 279
Driftskostnader	2	-561 431	-605 216
Administrationskostnader	3	-97 362	-91 580
Personalkostnader	4	-49 641	-50 218
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-49 140	-46 872
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-850 655	-1 194 470
Avskrivning byggnad	5	-124 918	-144 136
Summa avskrivningar		-124 918	-144 136
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		799 997	426 906
Ränteintäkter		41 080	1 430
Räntekostnader för fastighetslån		-691 227	-702 059
Övriga räntekostnader		-450	-2 390
Summa kapitalnetto		-650 597	-703 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		149 400	-276 113
ÅRETS RESULTAT		149 400	-276 113

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	21 961 603	22 086 521
Mark		3 410 000	3 410 000
Summa materiella anläggningstillgångar		25 371 603	25 496 521
Summa anläggningstillgångar		25 371 603	25 496 521
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		47 479	67 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 574	31 089
Avräkningskonto förvaltare		861 522	727 210
Summa kortfristiga fordringar		944 575	826 187
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	7	1 023 764	988 767
Summa kassa och bank		1 023 764	988 767
Summa omsättningstillgångar		1 968 339	1 814 954
SUMMA TILLGÅNGAR		27 339 942	27 311 475

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		6 060 000	6 060 000
Föreningens fond för yttre underhåll		437 298	377 298
Summa bundet eget kapital		6 497 298	6 437 298
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		991 292	1 327 405
Årets resultat		149 400	-276 113
Summa fritt eget kapital		1 140 692	1 051 292
Summa eget kapital		7 637 990	7 488 590
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 077 000	19 177 000
Summa långfristiga skulder		19 077 000	19 177 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	100 000	100 000
Leverantörsskulder		90 707	99 049
Skatteskulder		96 012	92 844
Övriga skulder		-2 610	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	340 843	353 992
Summa kortfristiga skulder		624 952	645 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 339 942	27 311 475
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		20 902 000	20 902 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

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

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 1 704 662 kr.

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.

Följande avskrivningssatser har använts:

Byggnad	Fr o m 2011 tillämpas en progressiv plan.innebärande att byggnaden skrivs av på 100 år.
---------	---

Noter

1 Reparation och underhåll	2012	2011
Löpande reparationer	36 974	12 099
Reparation bostad/hyreslokal	9 629	0
Reparation VA	0	29 894
Reparation av markytor	9 887	5 312
	56 490	47 305

2 Driftskostnader	2012	2011
Snöröjning/sandning	41 883	41 550
El	40 995	50 572
Uppvärmning	240 006	252 333
Vatten	92 699	100 283
Sophämtning	23 280	31 514
Fastighetsförsäkring	28 500	24 583
Kabel-TV	47 796	46 915
Förbruknings invent.	0	4 992
Förbrukningsmaterial	14 891	19 073
Självrisk	28 700	28 000
Övriga driftkostnader	2 681	5 401
	561 431	605 216

3 Administrationskostnader	2012	2011
Kreditupplysning	1 799	1 050
Telefon & porto	2 432	3 932
Revisionsarvode	16 250	15 206
Arvode förvaltning	43 500	43 782
Övriga förvaltningskostnader	29 906	24 835
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Bankkostnader	2 075	1 375
	97 362	91 580

4 Personalkostnader och arvoden	2012	2011
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	38 500	39 683
Övriga sociala kostnader	11 141	10 535
	49 641	50 218

5 Byggnader och mark	2012	2011		
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	23 552 000	23 552 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 552 000	23 552 000		
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-1 465 479	-1 321 343		
Årets avskrivningar	-124 918	-144 136		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 590 397	-1 465 479		
Utgående redovisat värde	21 961 603	22 086 521		
Taxeringsvärden byggnader	14 200 000	14 200 000		
Taxeringsvärden mark	2 756 000	2 756 000		
	16 956 000	16 956 000		
6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31		
Fastighetsförsäkring	9 938	6 140		
UBC Ekonomisk Förvaltning	11 125	13 000		
Comhem	12 304	11 949		
SGE snöröjning	2 207	0		
	35 574	31 089		
7 Handkassa och bank	2012-12-31	2011-12-31		
Kassa	2 000	2 000		
Swedbank	11 973	11 973		
Länsförsäkringar Bank	1 009 791	974 794		
	1 023 764	988 767		
8 Eget kapital	Inbetalda	Yttre	Balanserat	Årets
	insatser	rep.fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	6 060 000	377 298	1 327 404	-276 113
Disposition av föregående års resultat:		60 000	-336 113	276 113
Årets resultat				149 400
Belopp vid årets utgång	6 060 000	437 298	991 291	149 400

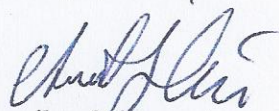
9 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank 2654774005, 3,85% ffd 160627	2 850 000	2 850 000
Swedbank 2758921569, 3,00% ffd 150825	3 700 000	3 800 000
Swedbank 2758921585, 3,72% ffd 130925	4 230 000	4 230 000
Swedbank 2758921593, 4,09% ffd 140925	4 200 000	4 200 000
Swedbank 2758921619, 2,194% 3 månader	4 197 000	4 197 000
Kortfristig låneskuld	-100 000	-100 000
	19 077 000	19 177 000

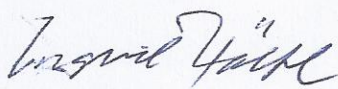
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

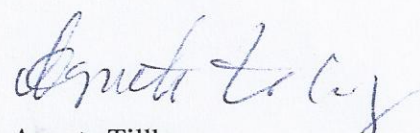
	2012-12-31	2011-12-31
Vattenfall, värme	34 208	10 387
Vattenfall, el	4 653	4 928
SGE, snöröjning	7 619	0
Ber arvode för revision extern	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Beräknade upplupna soc avg	16 000	16 000
Upplupna utg.räntor	105 204	113 954
Förskottsbet. intäkter	111 159	146 722
	340 843	353 991

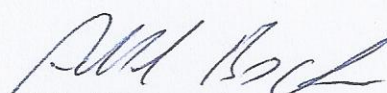
Haninge 20/4 2013


Annika Sahmaoui


Per Darling

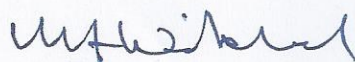

Ingrid Fälth


Agneta Tillberg


Alfred Becker

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2013



Ulf Viklund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bo Klok Mårtensberg, org. nr 769603-2452

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Mårtensberg 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 vi 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Mårtensberg 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.

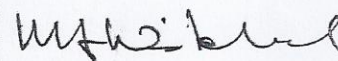
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 26 april 2013



Ulf Viklund

Godkänd revisor