

Brf Sundby Park 1
Org nr 769612-8664

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för **Brf Sundby Park 1** får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t.o.m. den 31 december 2012.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten Erik 3 i Stockholms kommun den 30 oktober 2006 och den 16 januari 2007 erhöll föreningen lagfart på fastigheten. Den 30 oktober 2006 undertecknades ett köpe- och entreprenadkontrakt med Småa AB.

Föreningens fastighet består av 33 kedjehus och 7 flerbostadshus med 28 stycken bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök

14 st 4 rum och kök

33 st kedjehus 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 7 232 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 105 500 000 kr varav markvärdet motsvarar 34 560 000 kr och byggnadsvärdet 70 940 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen har 107 (104) medlemmar fördelade på 33 kedjehus och 28 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 8 (10) överlåtelser av bostadsrätter skett till ett snittpris av 33 132 (30 331) kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett av föreningens lån lagts om. Den nya räntan uppgick till 2,69% jämfört med tidigare 4,04%. Lånet förfaller 2015-09-25.

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,39	3,95	3,69	4,21	x)
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 309	8 322	8 334	8 347	8 359
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	56,96	58,32	58,41	60,98	74,48
Fastighetens belåningsgrad %	30,18	30,29	30,36	30,47	30,56
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	487	477	477	477	351

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. x) Genomsnittlig skuldränta är inte beräknad på 2008 då föreningen endast har haft lån under en del av året.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 6 september 2012 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Magnus Solem	Ordförande
Anders von Schéele	Kassör
Barry Lundström	Ledamot
Johan Franzén	Suppleant
Mattias Norberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 (9) st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 51 300 kronor inkl sociala avgifter.

Revisorer

Christer Ahnlund	ordinarie
Solveig Turunen	suppleant

Valberedning

Richard Cervin	Sammankallande
Jessica Hermansson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket den 5 december 2006.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 60 091 616 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	590 661
Balanserad vinst	136 455
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>727 116</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så
att till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna,
avsättes

500 000

att i ny räkning överförs

227 116

727 116

Resultaträkning	Not	2012	2011
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 519 637	3 449 712
Hysesintäkter övriga objekt		163 968	163 968
Övriga intäkter		2 906	-
Summa intäkter		3 686 511	3 613 680
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Styrelsearvode och sociala kostnader	1	-51 289	-46 701
Administrationskostnader	2	-138 864	-167 174
Reparation och underhåll	3	-36 191	-66 344
Driftskostnader	4	-541 888	-597 278
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-768 232	-877 497
Avskrivning byggnad	5	-334 816	-326 077
Resultat före finansiella poster		2 583 463	2 410 106
Övriga ränteintäkter		39 259	31 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 532	-1 837
Räntekostnader för fastighetslån		-2 037 713	-2 377 244
Övriga finansiella poster		-	100 636
Summa kapitalnetto		-2 001 986	-2 247 390
Resultat efter finansiella poster		581 477	162 716
Statlig inkomstskatt ändrad taxering		9 184	-
Resultat efter skatt		590 661	162 716
Årets vinst		590 661	162 717

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	194 936 059	195 270 875
Summa materiella anläggningstillgångar		194 936 059	195 270 875
Summa anläggningstillgångar		194 936 059	195 270 875
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkning skattekonto		42 206	12 131
Avräkningskonto förvaltare		1 853 145	1 129 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	85 901	124 779
Summa kortfristiga fordringar		1 981 252	1 266 046
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	7, 8	1 053 455	2 028 848
Summa kortfristiga placeringar		1 053 455	2 028 848
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 142 744	111 085
Summa kassa bank		1 142 744	111 085
Summa omsättningstillgångar		4 177 451	3 405 979
Summa tillgångar		199 113 510	198 676 854

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		116 350 000	116 350 000
Upplåtelseavgifter		20 175 000	20 175 000
Fond för yttre underhåll		1 020 714	678 714
Summa bundet kapital		137 545 714	137 203 714
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		136 455	315 738
Årets vinst		590 661	162 716
Summa fritt eget kapital		727 116	478 454
Summa eget kapital		138 272 830	137 682 168
Långfristiga skulder	10		
Fastighetslån		60 000 864	60 091 616
Summa långfristiga skulder		60 000 864	60 091 616
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		90 752	90 752
Leverantörsskulder		77 029	73 090
Skuld Entreprenören		160 084	160 084
Övriga kortfristiga skulder		20 774	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	491 177	579 144
Summa kortfrista skulder		839 816	903 070
Summa eget kapital och skulder		199 113 510	198 676 854
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		60 500 000	60 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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 0 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Byggnaden har tidigare skrivits av enligt den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Styrelsen beslutade att från och med räkenskapsåret 2008 i stället skriva byggnaden enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar.

Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 77 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Noter

Not 1 Styrelsearvode och sociala kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	40 131	36 682
Övriga arvoden	999	-
Sociala kostnader	10 159	10 019
Summa	<u>51 289</u>	<u>46 701</u>

Not 2 Administrationskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Datorkommunikation	324	-
Postbefordran	4 408	3 882
Revisionsarvode	29 750	31 000
Ekonomisk förvaltning	71 313	68 624
Övriga förvaltningskostnader	1 200	2 730
Bankkostnader	2 375	1 875
Övriga externa tjänster	27 894	57 463
Medlemsavgifter	1 600	1 600
Summa	<u>138 864</u>	<u>167 174</u>

Not 3 Reparation och underhåll

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reparation	20 865	37 611
Reparation markytor	15 326	28 733
Summa	<u>36 191</u>	<u>66 344</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	66 456	71 677
Trädgårdsskötsel	12 825	-
Snöröjning	24 195	39 488
Städning	-	17 241
Fastighetsel	28 551	27 303
Vatten och avlopp	95 152	117 109
Avfallshantering	6 942	3 668
Container/tipavgift	-	375
Fastighetsförsäkring	79 100	72 276
Kabel TV/bredband	225 892	238 722
Hyra lokal	-	750
Förbrukningsmaterial	2 775	5 294
Hyra maskin	-	3 375
Summa	<u>541 888</u>	<u>597 278</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	196 525 000	196 525 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 525 000	196 525 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 254 125	-928 048
Årets avskrivningar	-334 816	-326 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 588 941	-1 254 125
Utgående restvärde enligt plan	<u>194 936 059</u>	<u>195 270 875</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	49 525 000	49 525 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 940 000	70 610 000
Taxeringsvärde mark	34 560 000	32 580 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	17 906	17 531
Bredband	40 946	40 946
Kabel TV	-	15 527
Fastighetsförsäkring	27 049	25 002
Upplupna ränteintäkter	-	2 850
	-	22 923
Summa	<u>85 901</u>	<u>124 779</u>

Not 7 Kortfristiga placeringar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
AMF räntefond kort	1 053 455	1 028 847
Fasträntekonto Swedbank	-	1 000 000
Summa	<u>1 053 455</u>	<u>2 028 847</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

	<u>Anskaffningsvärde</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Marknadsvärde</u>
<u>AMF fondkonto</u>			
AMF Räntefond kort	<u>1 053 454</u>	<u>1 053 454</u>	<u>1 071 639</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	116 350 000	20 175 000	678 714	315 738	162 716
Disposition av föregående års resultat			342 000	-179 283	-162 716
Årets resultat					<u>590 661</u>
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>116 350 000</u>	<u>20 175 000</u>	<u>1 020 714</u>	<u>136 455</u>	<u>590 661</u>

Not 10 Långfristiga skulder

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Swedbank 2758757989, 3,08%, ffd 2013-06-25	21 175 000	21 175 000
Swedbank 0854476603, 3,13%, ffd 2014-10-24	17 741 616	17 832 368
Swedbank 2851140679, 2,69%, ffd 2015-09-25	21 175 000	21 175 000
Avgår kortfristig del	-90 752	-90 752
Summa	<u>60 000 864</u>	<u>60 091 616</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Räntekostnader lån	129 447	170 970
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	250 690	290 451
Styrelsearvoden	43 000	38 181
Revisionsarvoden	22 000	18 000
Sociala avgifter	12 000	11 994
El	3 049	3 000
Vatten	9 500	46 548
Snöröjning	4 800	-
Reparationer	16 690	-
Summa	<u>491 176</u>	<u>579 144</u>

Spånga

Magnus Solem

Anders von Schéele
Kassör

Barry Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats den

Christer Ahnlund
Revisor