

Årsredovisning

för

Brf Farsta C

716425-8514

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Farsta C får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-07-22.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Herrö 1 bebyggdes 1990 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. På fastigheten finns 7 st bostadshus innehållande 123 lägenheter och 1 lokal, varav 4 handikappanpassade lägenheter och 1 lokal är hyresrätter. Lokalen är uthyrd till Förskolorna Treklövern AB. Dessutom finns 53 garageplatser och 24 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

56 st 2 rum och kök

43 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Fastighetens totalyta är 10 226 kvm varav 9 316 kvm är lägenhetsyta och 910 kvm är lokalyta.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-15 bestått av:

Ordinarie	Folke Hellström Jonas Hjelm Niklas Öhman Karin Dowlatschahi Anita Eltvik	Ordf.
Suppleanter	Eric Wallin Lars-Åke Eriksson	
Revisorer		
Ordinarie	Josefine Lindbäck	Auktoriserad revisor
Suppleant	Göran Magnusson	Auktoriserad revisor

Valberedning

Nils Holmqvist	Samman kallande
Bo Karlsson	
Hans Hägg	

Husombud

A-Huset	Leif Blomqvist	nr 183
	Olle Rosén	”
B-Huset	Nils Holmqvist	181
	Mikael Tillander	”
C-Huset	Bo Karlsson	179
	Jonas Hjelm	”
D-Huset	Hans Hägg	177
	Folke Hellström	”
E-Huset	L-O Lennerdahl	175
	Anita Eltvik	”
F-Huset	Karin Dowlatschahi	169
G-Huset	Ahmad Khan	145

Husombudens uppgift är:

- Hälsa nya medlemmar välkomna
- Samman kallande för boende i huset
- Uppsikt över trappuppgångar, loftgångar med trappor och grönområden

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar finns. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 165 (166) medlemmar.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Information till medlemmarna har anslagits på föreningens anslagstavlor samt genom informationsbladet Kvarteretsnytt.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility services AB

Föreningen har serviceavtal med Climapac Stockholm AB av värmepumpsanläggningen, undercentralen.

Telia är leverantör med kabel-tv och bredbandsuppkoppling via fibernät.

Trappstädning har utförts av JoJo städ AB.
Niklassons gräv- & trädgårdsanläggning har anlåtats för sommarens trädgårdsarbete. För snöröjning hösten 2012 /våren 2013 har även Niklassons anlåtats.
Parkeringsövervakning har utförts av Länspartering Bevakning AB.
OBS!. Parkeringsförbud råder inom föreningens område.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 720 179 kr.
Resultatet enligt planerad budget med sänkt årsavgift från 1 jan 2012. Genom den goda och stabila ekonomin kunde månadsavgiften för december halveras.
Med underhållsplan och årlig fastighetsbesiktning har styrelsen god kontroll på kostnader för drift- och underhåll.
Ränta på våra lån är en stor kostnadspost ca 2,8 milj kr. Totalt fastighetslån ca 87 milj kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1990. För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årlig besiktning av fastigheten
- Tvättstugan i 183:an har renoverats enligt plan med bättre ventilation
- Årligt målningsunderhåll, bl a balkongfronter på loftgångshuset och ett par av punkthusen
- Reparation av förråd på förskolans gård
- Ny hiss i loftgångshuset och till G-garaget. "Trappklättrare" inköpt för användning vid hissrenovering
- Renovering av fogar och rengöring av räcken på loftgångarna
- Nya koddosor vid entréerna till punkthusen och garagehissen
- Utbyta lås till "villagaragen"
- Filter till uteluftsventilerna över fönstren är inköpta och utdelade till samtliga lägenheter i punkthusen
- Gemensamma arbetsdagar i maj och nov med sopcontainrar för grovsopor

Till verksamhet under året skall också framhållas de arbeten som genomförts av många medlemmar vid gemensamma arbetsträffar och med enskilda arbetsinsatser. Medlemmarnas egna arbeten innebär en stor kostnadsbesparing, men lika viktigt är medlemmarnas engagemang och delaktighet i arbetet för föreningen.

Kommande verksamhet

- Årlig besiktning av fastigheten
- Löpande underhåll enligt plan med målning av balkongfronter
- Planering av besiktning av samtliga lägenheter

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Månadsavgifter skall alltid betalas i förskott, dvs senast sista vardagen före månadsskifte. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Slutord

Att bo i bostadsrätt innebär ett ansvarstagande inte enbart för den egna lägenheten utan även för den gemensamma fastigheten gällande ekonomi, övrigt underhåll och fastighetsskötsel.

Med engagemang, delaktighet och gemensamma aktiviteter kan vi påverka boendevillkoren och skapa samhörighet mellan medlemmarna som ger en trivsamt boendemiljö både inne och ute. Styrelsen tackar medlemmar och övriga som bidragit till föreningens bästa.

Med detta överlämnar vi 2012 års redovisning och tackar för medlemmarnas förtroende för det gångna året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	8 940	9 290	9 279	9 625	9 371
Resultat före reservering	720	1 656	2 071	1 265	782
Reservering yttre reparationsfond	244	236	236	236	236
Saldo yttre reparationsfond	4 951	4 707	4 471	4 235	3 999
Belåningsgrad %	75	77	79	95	95
Skuldränta %	3	3	3	3	4
Årsavgifter kr/kvm	823	866	866	866	841
Kassalikviditet (%)	114	102	92	177	134

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 780 829
årets vinst	720 179
	6 501 008

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	244 800
i ny räkning överföres	6 256 208
	6 501 008

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	8 940 095	9 290 088
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 626 192	-1 125 473
Driftskostnader	3	-3 299 226	-3 264 080
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-76 683	-114 680
Personalkostnader	5	-91 607	-91 605
Avskrivningar	6	-326 000	-326 000
Resultat före finansiella poster		3 520 387	4 368 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	22 611	24 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 822 818	-2 736 795
Resultat efter finansiella poster		720 179	1 656 316
Resultat före skatt		720 179	1 656 316
Årets resultat		720 179	1 656 316

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	126 462 179	126 788 179
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 600	3 600
Summa anläggningstillgångar		126 465 779	126 791 779
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 245
Övriga fordringar	10	34 087	136 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	455 993	163 628
		490 080	302 065
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 096 427	99 585
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		748 746	1 356 858
		1 845 173	1 456 443
Summa omsättningstillgångar		2 335 253	1 758 508
SUMMA TILLGÅNGAR		128 801 032	128 550 287

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		27 720 771	27 720 771
Upplåtelseavgifter		332 722	332 722
Yttre reparationsfond		4 951 934	4 707 134
		33 005 427	32 760 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 780 829	4 369 313
Årets resultat		720 179	1 656 316
		6 501 009	6 025 629
Summa eget kapital		39 506 436	38 786 257
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	87 246 687	88 046 687
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		800 000	800 000
Leverantörsskulder		399 646	195 798
Skatteskulder		5 882	0
Övriga skulder	14	1 620	850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	840 761	720 695
Summa kortfristiga skulder		2 047 909	1 717 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 801 032	128 550 287
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		119 177 000	119 177 000
		119 177 000	119 177 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		720 179	1 656 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	326 000	326 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 046 179	1 982 316
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 245	-2 245
Förändring av kortfristiga fordringar		-190 260	153 399
Förändring av leverantörsskulder		203 848	-183 791
Förändring av kortfristiga skulder		126 718	-226 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 188 731	1 723 190
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		-800 000	-1 612 678
Årets kassaflöde		388 731	110 512
Likvida medel vid årets början	17		
Likvida medel vid årets början		1 456 443	1 345 931
Likvida medel vid årets slut		1 845 173	1 456 443

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 0,25 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Belåningsgraden beräknas som förhållandet mellan låneskulden och taxeringsvärdet. Skuldränta beräknas som förhållandet mellan betald kostnadsränta och låneskulden. Årsavgifter kr/kvm beräknas genom bostadsrätternas kvm (8.868) delat med inbetalda årsavgifter.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter bostäder	397 584	418 464
Hysesintäkter lokaler	1 172 436	1 143 084
Hysesintäkter garage	291 720	291 720
Hysesintäkter p-platser	57 860	58 020
Fastighetsskatt	67 224	67 224
Årsavgifter bostäder	7 298 592	7 682 652
Rabatter	-329 423	-337 538
Hysesbortfall	-17 600	-34 738
Ersättningar och intäkter	1 702	1 200
Fakturerade kostnader	0	0
	8 940 095	9 290 088

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	182 394	361 072
Löp reparationer av hissar	200 855	130 047
PLU av gemensamma utrymmen	1 094 267	392 479
PLU av tvättutrustning	130 864	129 625
PLU av va och sanitet	0	112 250
PLU lokaler	17 813	0
	1 626 193	1 125 473

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	153 074	153 356
Besiktning/serviceavtal	18 854	49 696
Bevakning	10 984	5 171
Yttre skötsel/snöröjning	362 842	350 743
Fastighetsel	395 646	380 432
Uppvärmning	694 017	553 067
Vatten	174 103	170 135
Sophämtning	122 251	180 788
Fastighetsförsäkring	84 890	79 193
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 994	0
Avgälder, arrenden och avgifter	552 600	552 600
Kabel-TV och internet	0	66 485
Arvode teknisk förvaltning	479 552	479 553
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	246 065	238 316
Övriga driftkostnader	2 355	4 545
	3 299 227	3 264 080

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	16 397	9 373
Revisionsarvode	36 438	29 063
Övriga externa tjänster	23 848	76 244
	76 683	114 680

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	2 500	2 500
Styrelse- och mötesarvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	14 107	14 105
	91 607	91 605

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	326 000	326 000
	326 000	326 000

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	22 611	24 861
	22 611	24 861

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	2 822 818	2 736 795
	2 822 818	2 736 795

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	131 545 764	131 545 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 545 764	131 545 764
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 757 585	-4 431 585
Årets avskrivningar enligt plan	-326 000	-326 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 083 585	-4 757 585
Utgående redovisat värde	126 462 179	126 788 179
Taxeringsvärden byggnader	81 600 000	81 600 000
Taxeringsvärden mark	33 217 000	33 217 000
	114 817 000	114 817 000

Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran	0	102 871
Avräkning skattekonto	34 087	33 321
	34 087	136 192

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	21 603	20 079
Förutbetald driftskostnader	139 888	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	294 502	143 549
	455 993	163 628

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 720 771	332 722	4 707 134	4 369 313	1 656 316
Disposition av föregående års resultat:			244 800	1 411 516	-1 656 316
Årets resultat					720 179
Belopp vid årets utgång	27 720 771	332 722	4 951 934	5 780 829	720 179

Not 13 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek - 3,02 % - 2014-03-25	40 777 811	40 977 811
Swedbank Hypotek - 3,28 % - 2017-04-11	27 770 987	28 170 987
Swedbank Hypotek - 4,07 % - 2015-04-10	19 497 889	19 697 889
Avgår kortfristig del	-800 000	-800 000
	87 246 687	88 046 687

Not 14 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga skulder	1 620	850
	1 620	850

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl räntekostnader externt	259 232	270 299
Förskottsbetalda hyror/avg	332 212	414 917
Upplupna uppvärmningskostnader	120 447	0
Upplupna elavgifter	51 323	0
Upplupna renhållningsavgifter	21 353	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 194	6 479
Beräknat arvode för revision	33 000	29 000
	840 761	720 695

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2012-12-31	2011-12-31
Avskrivningar	326 000	326 000
	326 000	326 000

Not 17 Likvida medel

	2012-12-31	2011-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	1 096 427	99 585
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	748 746	1 356 858
	1 845 173	1 456 443

Farsta

Folke Hellström

Jonas Hjelm

Niklas Öhman

Anita Eltvik

Karin Dowlatschahi

Min revisionsberättelse har lämnats .

Josefine Lindbäck
Auktoriserad revisor