ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012

BRF SUNDSBERGET

Org. nr. 716453-1191

Årsredovisningen är framställd och tryckt av
Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	3 - 8
- resultaträkningar	9
- balansräkningar	10 - 11
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
- kassaflödesanalys	12
- tilläggsupplysningar	13
- upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 16
- underskrifter	16
- revisionsberättelse	17
- årsredovisningen i bilder	18 - 21
- ordlista	22
- egna anteckningar	23
- fullmakt	24

Bostadsrättsföreningen Sundsberget
716453-1191

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1990-07-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-23 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Sundsberget 1, Nora kommun

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 april 2012

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Inga-Britt Sander	Ordförande	Anton Renggli
Alf Nilsson	Vice ordförande	Lars-Olov Lindros
Gertrud Rulander	Sekreterare	
Fia Lindros	Kassör	
Olle Gipperth	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 april 2012

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Alf Nilsson	Ordförande	Börje Griph
Inga-Britt Sander	Vice Ordförande	Bengt Larsson
Margareta Ring	Sekreterare	
Fia Lindros	Kassör	
Olle Gipperth	Ledamot	

Alf Nilsson var ordförande fram till 2012-09-10 därefter tog Inga-Britta Sander över rollen som ordförande. Samma datum begärde Alf urträde från styrelsen på grund av kommande flytt.

Firmatecknare:
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:	*Suppleant:*
Hans Knutsson	Halina Karlsson

Valberedning

Heikki Nykänen	Sammankallande
Marie Nybäck	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 april 2012 på Nora Stadshotell.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 3 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 35 (f.å 37) stycken. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sundsberget 1, Nora kommun

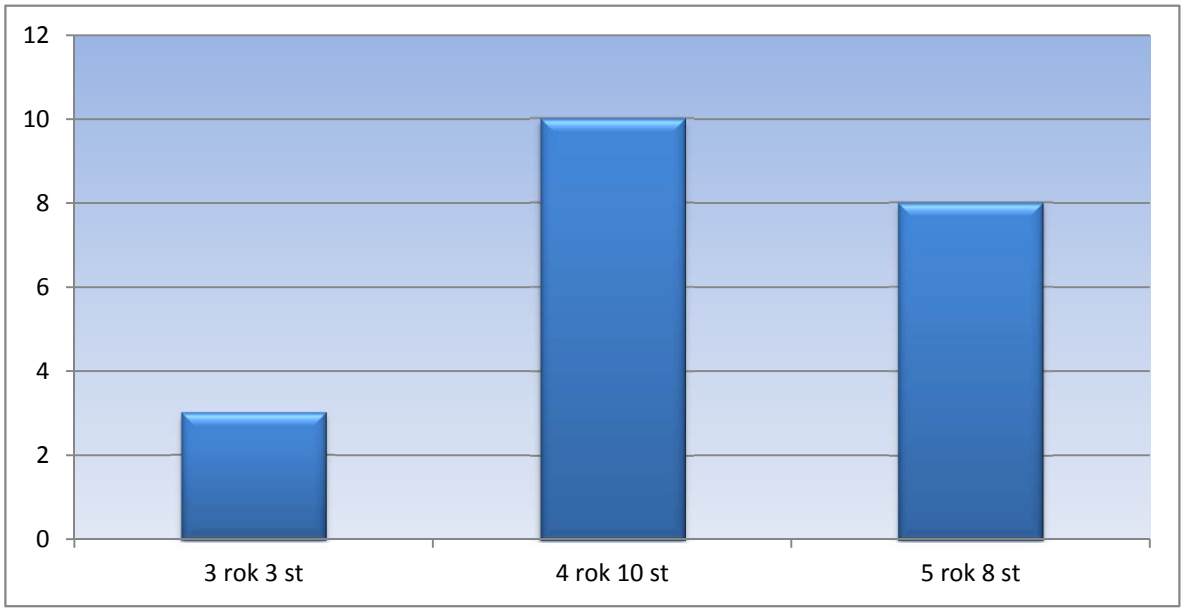
Nybyggnadsår och värdeår är 1992.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	8 416 000	8 416 000
Varav byggnader:	6 673 000	6 673 000
Varav mark:	1 743 000	1 743 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 21 stycken småhus innehållande 21 stycken lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 555 kvm.

Lägenhetsfördelning



Byggnadernas uppvärmning är vattenburen golvvärme med elpanna i varje hus.

Energideklaration enligt Boverket har utförts av YIT Sverige AB, Solna, daterad 2008-11-25.

Föreningen följer en underhållplan.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel administreras av styrelsen.

Avtal med leverantörer:

Bredband	Telia-Sonera
El	E-on El-nät Sverige AB
Vatten	Bergslagens Kommunalteknik
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Till städdagen 2012-10-06 arrangerade styrelsen ett grandios lunchbuffet med champagne för att fira Brf. Sundsbergets 20 år.
Några hus har haft driftstörningar i golvvärmesystemet och ventilationsskåpen som har åtgärdats.
Lagning och underhållsmålning av yttre räcken och trappor har utförts under juli 2012.

På avfuktningsanläggningar Sundsbergsvägen 18 och 20 utfördes underhåll och serviceåtgärder, jan. 2012

Rengöring av till- och frånluftskanaler, don, fläktar och värmeväxlar i alla hus har utförts under tiden 2012-03-19 till 2012-03-22, av LSAB Lindesberg.
Rengörning av alla imkanaler utfördes på hösten 2012 av av LSAB Lindesberg

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Kontroll av stabilitet samt översyn och, vid behov, inoljning av syllar i slänter
Uppföljning av åtgärder för underhåll/reparation/utbyte av värmepannan/varmvattenberedaren mm.
Kontroll och ev. förstärkning av stolpar som bär upp altanen.

Anställda

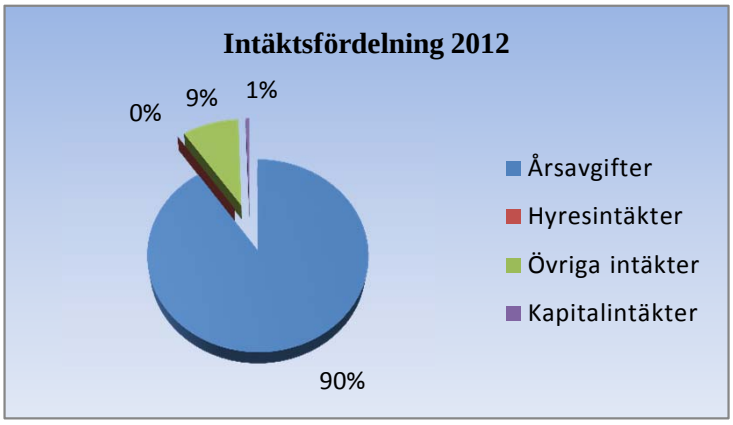
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Årets resultat är bättre än budgeterat. Månadsavgifterna har varit dom samma som under 2011 och blir även de samma för 2013. Föreningen har amorterat kr 200.000 under 2012 och planerar att amortera ytterligare kr 400.000 under 2013.

Bostadsrättsföreningen Sundsberget
716453-1191

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 350
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	134
Kapitalintäkter	8
Summa	**1 492**

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	20
Reparation/underhåll	175
Taxebundna kostnader	58
Övriga driftkostnader	108
Fastighetsskatt	60
Övr.förv/rörelsekostn.	60
Personalkostnader	28
Avskrivning	97
Kapitalkostnader	500
Summa	**1 106**

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	1 484	1 485	1 447	1 431	1 347
Resultat efter fin. poster, tkr	386	419	-119	-510	159
Balansomslutning, tkr	20 109	19 887	20 295	20 326	21 287
Soliditet, %	32%	31%	28%	29%	30%
Kassalikviditet, %	433%	336%	449%	752%	456%
Snittränta, %	3,71%	3,72%	2,45%	3,88%	5,07%
Årsavgift, kr/kvm boyta	529	529	518	518	508
Lån, kr/kvm boyta	5 245	5 323	5 636	5 636	5 714
Ränta, kr/kvm boyta	196	204	138	220	290
El, kr/kvm boyta	2	3	3	5	11
Vatten, kr/kvm boyta	21	20	20	22	19

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 865 924
årets vinst	386 302
	2 252 226
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts (minimikrav enligt stadgar)	25 248
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-40 513
i ny räkning överföres	2 267 491
	2 252 226

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

Bostadsrättsföreningen Sundsberget
716453-1191

RESULTATRÄKNINGAR	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 350 420	1 350 420
Övriga rörelseintäkter		133 549	134 799
		1 483 969	**1 485 219**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-20 156	-90 247
Reparationer	3	-134 639	-47 914
Underhåll	4	-40 513	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-57 778	-59 295
Övriga driftkostnader	6	-107 694	-123 270
Fastighetsskatt		-60 285	-63 120
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-60 018	-50 747
Personalkostnader	8	-27 598	-22 429
Rörelseresultat före avskrivningar		**975 288**	**1 028 197**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-97 000	-95 000
Rörelseresultat		**878 288**	**933 197**
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		8 211	8 573
Räntekostnader		-500 197	-522 399
Resultat efter finansiella poster		**386 302**	**419 371**
Årets resultat		**386 302**	**419 371**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	19 224 238	19 321 238
Summa anläggningstillgångar		**19 224 238**	**19 321 238**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		2 966	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	62 284	26 408
		65 250	**26 515**
Kassa och bank	14	819 479	538 876
Summa omsättningstillgångar		**884 729**	**565 391**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 108 967**	**19 886 629**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 561 000	3 561 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		691 367	467 367
		4 252 367	**4 028 367**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 865 924	1 670 553
Årets resultat		386 302	419 371
		2 252 226	**2 089 924**
Summa eget kapital		**6 504 593**	**6 118 291**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	13 400 000	13 600 000
Summa långfristiga skulder		**13 400 000**	**13 600 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		93 537	33 482
Medlemmarnas reparationsfond		0	0
Skatteskulder		0	7 129
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		61 364	89 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	49 473	37 953
Summa kortfristiga skulder		**204 374**	**168 338**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**20 108 967**	**19 886 629**

Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	27 947 000	27 947 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

K A S S A F L Ö D E S A N A L Y S

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		386 302	419 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		97 000	95 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**483 302**	**514 371**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 735	53 427
Förändring av kortfristiga skulder		36 036	-27 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**480 603**	**540 406**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-200 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-200 000**	**-800 000**
Årets kassaflöde		**280 603**	**-259 594**
Likvida medel vid årets början		538 876	798 470
Likvida medel vid årets slut	14	**819 479**	**538 876**

Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknaad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	**Årsavgifter & hyror**	**2012**	**2011**
	Årsavgifter bostäder	1 350 420	1 350 420
		1 350 420	**1 350 420**

Not 2	**Fastighetsskötsel**	**2012**	**2011**
	Markskötsel	1 179	58 741
	Snöröjning/Halkbekämpning	17 508	30 672
	Förbrukningsmaterial	1 469	834
		20 156	**90 247**

Not 3	**Reparationskostnader**	**2012**	**2011**
	Reparation byggnader	45 709	9 756
	Reparation installationer	18 578	20 245
	Reparation värmeinstallationer	65 734	17 576
	Övriga reparationer	1 405	337
	Försäkringsskador	3 213	0
		134 639	**47 914**

Not 4	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll	40 513	0
		40 513	**0**

Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	5 133	7 405
	Vatten	52 645	51 890
		57 778	**59 295**

Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	26 953	43 890
	Kabel-TV/Datakommunikation	80 741	79 380
		107 694	**123 270**

Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Förbrukningsinventarier	751	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	28 034	27 628
	Övriga externa tjänster	14 123	13 827
	Övriga omkostnader	17 110	9 292
		60 018	**50 747**

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Arvoden till styrelsen	21 000	21 000
Arbetsgivaravgifter	6 598	1 429
	27 598	**22 429**

Not 9	Byggnader och mark	2012	2011
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	29 222 700	29 222 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 222 700**	**29 222 700**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 386 162	-4 291 162
	Årets avskrivningar	-97 000	-95 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 483 162**	**-4 386 162**
	Ackumulerade nedskrivningar enligt rekonstruktion		
	Ingående avskrivningar	-7 046 900	-7 046 900
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 046 900**	**-7 046 900**
	Mark		
	Ingående markvärde	1 531 600	1 531 600
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 531 600**	**1 531 600**
	Utgående planenligt restvärde	**19 224 238**	**19 321 238**
	Taxeringsvärden byggnader	6 673 000	6 673 000
	Taxeringsvärden mark	1 743 000	1 743 000
		8 416 000	**8 416 000**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
	Kabel-TV/Datakommunikation	19 845	19 845
	Försäkring	35 595	0
	Förvaltningsarvode	6 844	6 563
		62 284	**26 408**

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	3 561 000	0	3 561 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	467 367	224 000	691 367
Balanserat resultat	1 670 553	195 371	1 865 924
Resultat föregående år	419 371	-419 371	0
Årets resultat	0	386 302	386 302

Bostadsrättsföreningen Sundsberget
716453-1191

Not 12	Skulder till kreditinstitut			2012	2011
	Bank	%-sats	Omsättning		
	SBAB	3,75%	2013-12-03	7 000 000	7 000 000
	SBAB	3,69%	2014-01-12	6 400 000	6 400 000
	SBAB	4,33%	tre månaders ränta	0	200 000
				13 400 000	13 600 000

Årets amortering uppgår till 200 tkr.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
	Räntekostnader	21 875	21 000
	Styrelsearvode	21 000	0
	Arbetsgivaravgifter/löneskatt	6 598	0
	Rep värme	0	16 953
		49 473	37 953

Not 14	Likvida medel	2012	2011
	Likvida medel		
	Kassa och bank	819 479	538 876

Nora den 18 mars 2013

Inga-Britt Sander
Ordförande

Margareta Ring Norrman
Sekreterare

Fia Lindros
Kassör

Olle Gipperth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den —

Hans Knutsson

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Sundsberget

Undertecknad revisor har tagit del av alla handlingar som rör bostadsrättsföreningen Sundsbergets verksamhet för år 2012.

Vid granskning av såväl räkenskaper som protokoll och övriga handlingar har ej något anmärkningsvärt framkommit.

Bokföringen och protokollen innehåller de upplysningar av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret som krävs för god revisionssed.

Med stöd av ovanstående föreslår jag:

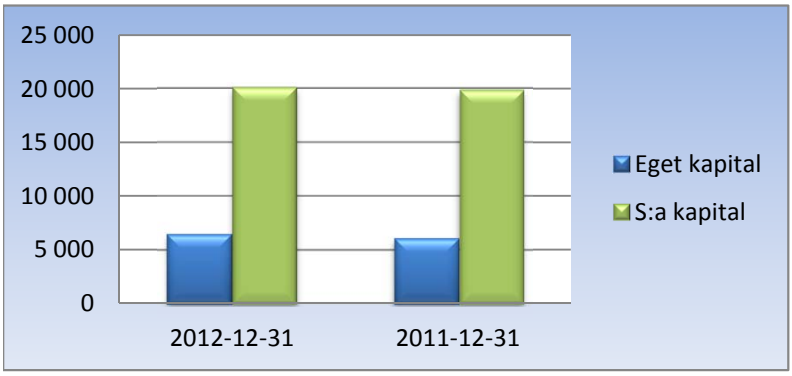
-att resultaträkningen och balansräkningen fastställs för räkenskapsåret
-att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar
-att revisionsberättelsen läggs till handlingarna

Nora 2013-03-15

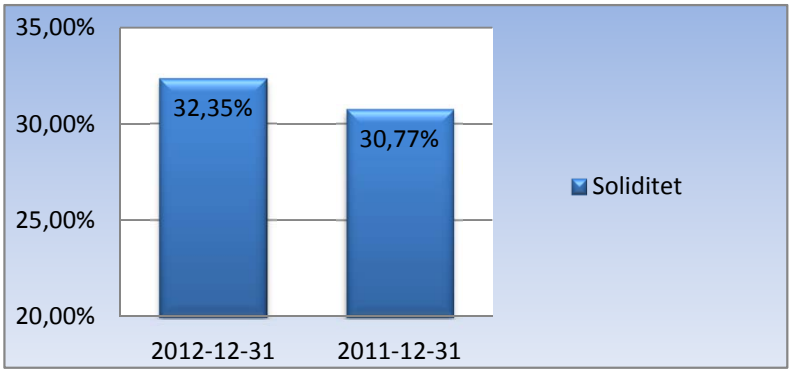
Hans Knutsson

Årsredovisningen i bilder

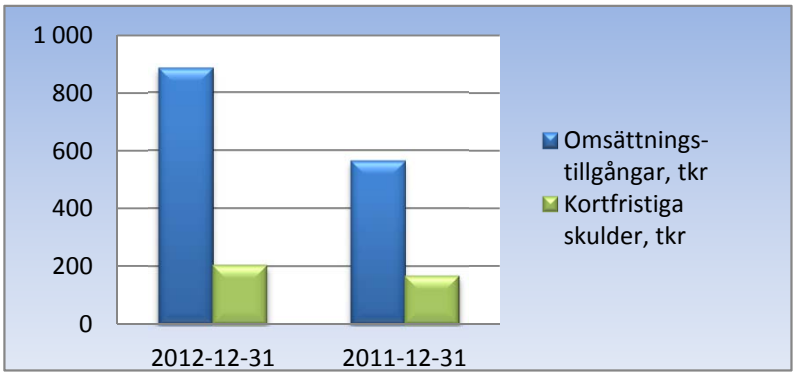
Soliditet



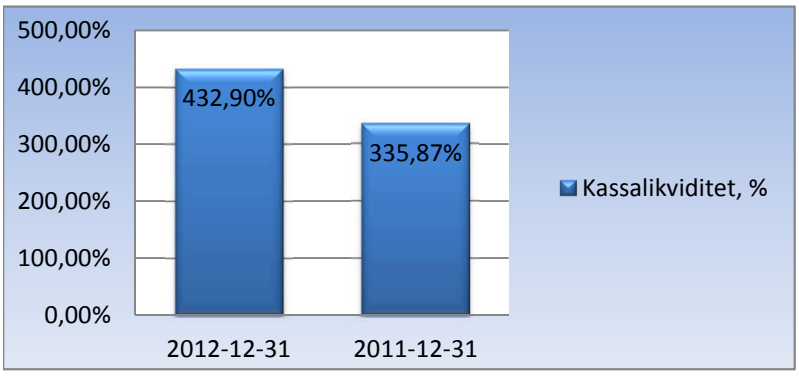
Kommentar
God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.



Kassalikviditet

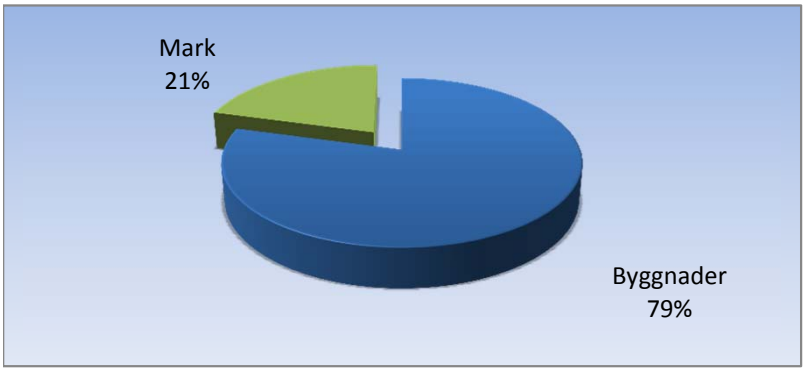


Kommentar
God kassalikviditet är > 115%.



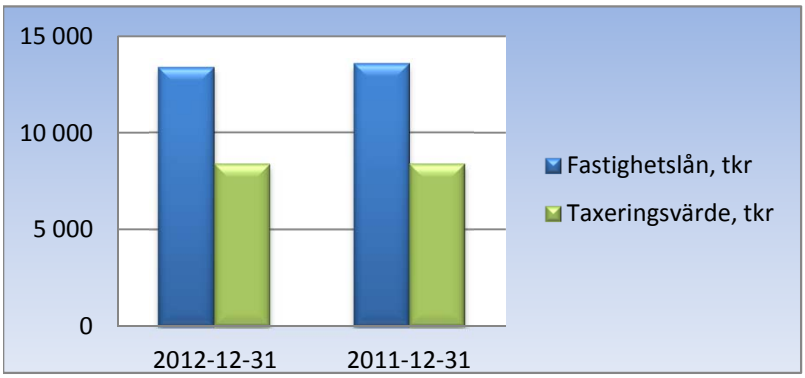
Årsredovisningen i bilder

Taxeringsvärde

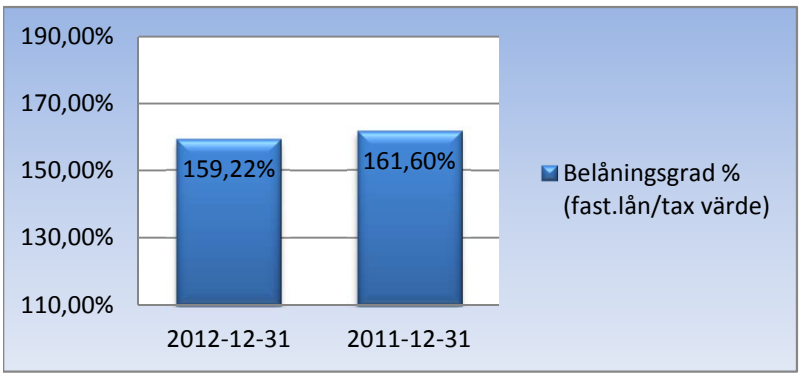


Kommentar
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

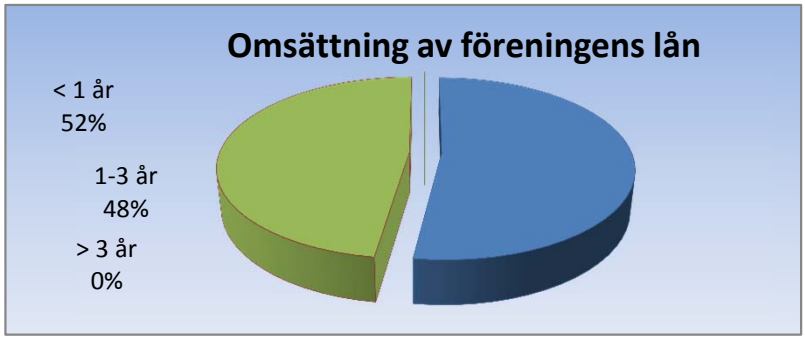
Belåningsgrad



Kommentar
Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



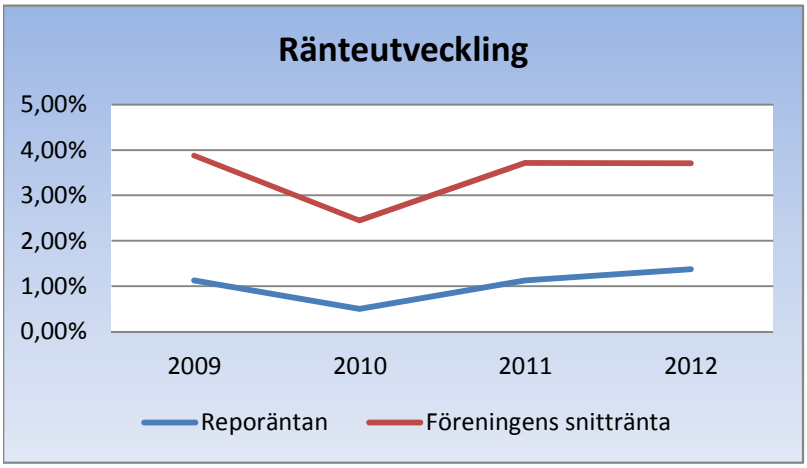
Låneportfölj



Kommentar
Lånens omsättning räknat från 2012-12-31.

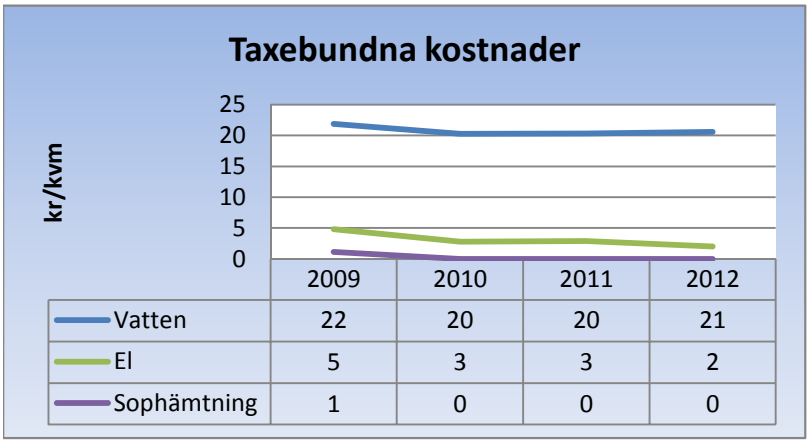
Årsredovisningen i bilder

Ränteutveckling



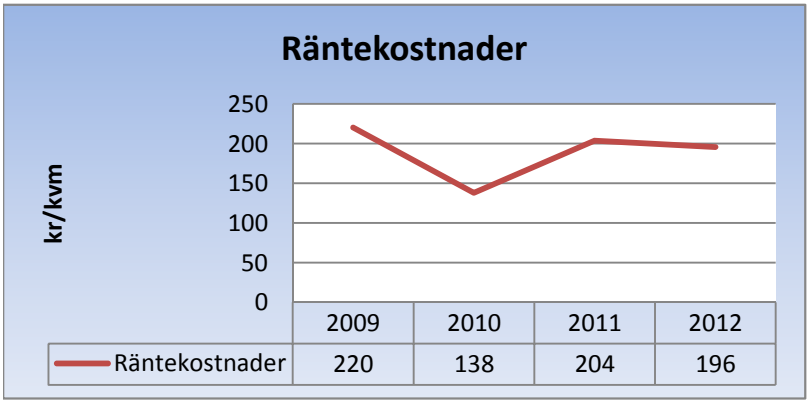
Kommentar
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



	2009	2010	2011	2012
Vatten	22	20	20	21
El	5	3	3	2
Sophämtning	1	0	0	0

Kommentar
Inga

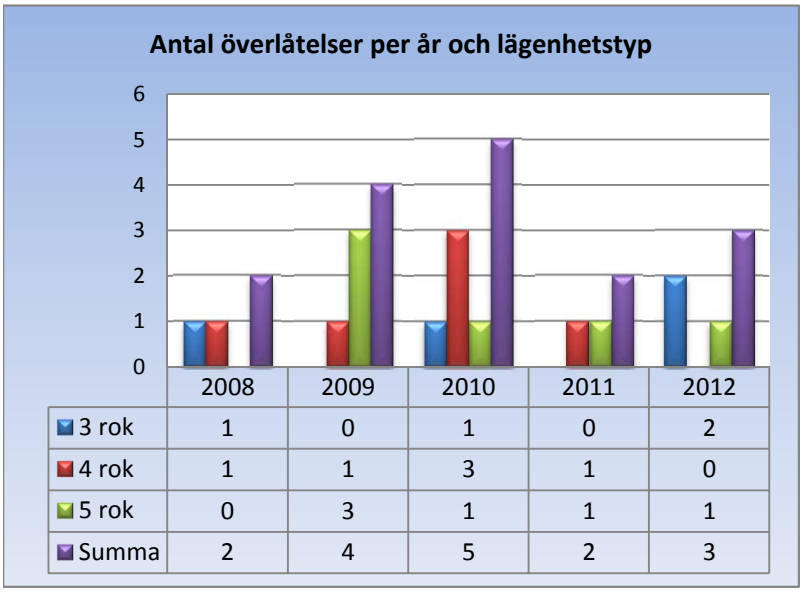


	2009	2010	2011	2012
Räntekostnader	220	138	204	196

Kommentar
Inga

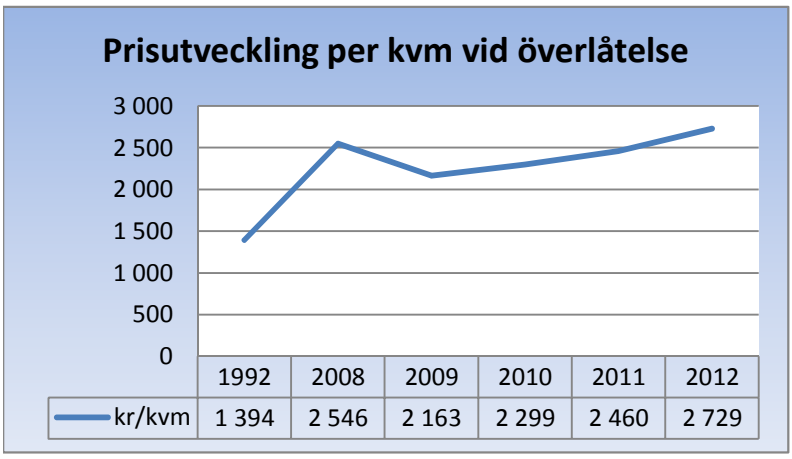
Årsredovisningen i bilder

Överlåtelser



	2008	2009	2010	2011	2012
3 rok	1	0	1	0	2
4 rok	1	1	3	1	0
5 rok	0	3	1	1	1
Summa	2	4	5	2	3

Kommentar
I diagramet är endast överlåtelser till utomstående medtaget.



	1992	2008	2009	2010	2011	2012
kr/kvm	1 394	2 546	2 163	2 299	2 460	2 729

Kommentar
Värdet år 1992 är ursprungliga insatser.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar).
Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Egna anteckningar:

Fullmakt för ombud

På föreningensstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort / Datum : ______________________________

Lägenhet : ______________________________
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : ______________________________
(namn)

Att företräda : ______________________________
(mitt namn)

Namnteckning : ______________________________
(min namnteckning)

BRF SUNDSBERGET

Org. nr. 716453-1191