

BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL

Org nr 713200-0121

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012,
/

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter består av 21 st radhuslängor med 8 st bostadsrätter i varje förutom två som består av 7 st (totalt 166 bostadsrätter). Total boyta är ca 12 600 kvm.

Lägenhetsfördelning :

120 st 3 rum och kök á 73,6 kvm	8 832 kvm
46 st 3 rum och kök á 81,9 kvm (burspråkshus)	<u>3 768 kvm</u>
	12 600 kvm

Föreningen hade vid årets slut 253 (250) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 (13) överlåtelser skett.

Gemensamma lokaler

I föreningen finns en gemensam fastighet som inrymmer tvättstuga, föreningslokal, utrymme för värmeanläggning, expedition för styrelse och fastighetsskötare samt förrådsutrymmen.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2009-05-29.

Föreningens avtal under 2012

Avtal med HSB om fastighetsskötsel.

Avtal med ISS Facility Service avseende hyreshantering.

Avtal med HSB avseende service på tvättstugans maskiner.

Avtal med KnowHow Sweden AB avseende ekonomisk förvaltning.

Avtal med Lantz Järn och Metall AB för extra containrar vid städdagar samt föreningsrelaterade renoveringar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-03-29 och påföljande styrelsekonstituering, 2012-03-29, haft följande sammansättning:

Karin Hanze	ledamot	ordförande
Per Lindestam	ledamot	vice ordförande, sekreterare
Angelica Levin	ledamot	kassör
Kerstin Lindström	ledamot	
Maija Runcis	ledamot	
Jörgen Westman	ledamot	
Myra Beckman	suppleant	
Sven-Olof Eriksson	suppleant	
Stefan Flender	suppleant	

Föreningens firma har tecknats av, förutom styrelsen, Karin Hanze, Per Lindestam, Angelica Levin, två i förening.

Styrelsen har under 2012 hållit 12 (12) protokollförda sammanträden.
Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 180.416 kr
(inkl arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos SBC:s fastighetsförsäkring.

Revisorer:

Matz Ekman	Extern revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Eva Svensson	Föreningsrevisor
Lennart Westin	Suppleant
Sofi Nilsson	Suppleant

Valberedning:

Björn Ingerlund	sammankallande
Tom Lindström	
Annika Eliasson	

Följande aktiviteter har utförts under 2012:

Planerat underhåll:

- * Utvändigt målning av fönster i sju längor mot planerat åtta. Vädret försvårade målningsarbetet. Då det fanns behov, målades även insidan av ytterfönsterbågar i söderläge. Samtliga trasiga rutor i ytterbågar byttes ut
- * Installation av radonsugar i sex lägenheter.
- * Byte av 165 ytterdörrar. Den 166:e byttes redan 2011 efter stora skador vid inbrott.

Löpande underhåll

- * Byte av ca 50 radiatorer hos medlemmar. Bytena görs dels vid akuta behov, i samband med renoveringar hos medlemmar men främst i samband med överlåtelser.

Övrigt

- * Styrelsen anordnade, med hjälp av medlemmar, en lyckad loppmarknad i augusti.

Planerade aktiviteter för 2013

- * Återstår installation av två till tre radonsugar samt mätning av resultatet på åtgärden.
- * Målning av fönster i återstående huslängor med jämna nummer.
- * Dränering av ett par längors framsidor samt på en kortsida av en länga där inläckage av vatten sker idag.
- * Sophantering: Utöka sopsortering med införande av en matavfallsfraktion vid samtliga längors sopstationer efter utvärdering av pågående försök i föreningen. Planering och bedömning av behov av storlek sopskjul samt bygge av en prototyp under våren 2013. Det finns behov av samarbete med Järfälla kommun och entreprenörerna för sophämtningen. Detta inkluderar även kärl för sortering av förpackningsmaterial.
- * Renovering av staket mot kommunens mark utmed längorna 1 – 11 samt utmed Metallvägen. Detta förutsätter att dagens staket inte står på kommunens mark. Skall undersökas.
- * Inledande asfalteringsarbete av parkeringsplatser. Öronmärkta pengar finns till detta.
- * Tillsammans med den nya fastighetsförvaltaren EFS AB lägga upp långsiktig skötselplan av gemensamma grönytor innefattande skötsel av träd och buskage.
- * Planering av tilläggsisolering samt uppförande av brandväggar på vindar.
- * Lägga upp en renoveringsplan för tvättstugan. *A*

Föreningens ekonomi

Månadsavgifter

Månadsavgiften var från januari t.o.m juni 3.400 kr/mån och 3.600 kr/mån fr. o m. juli 2012 (3.400 kr)

Nyckeltal	2012	2011
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	789	789
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	553	538
Lån per kvm bostadsyta kr	791	799
Fastighetens belåningsgrad %	112	109

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förslag till disposition av överskott

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

Balanserat överskott	kr	419 063
Årets resultat	kr	<u>-259 880</u>
	kr	159 183

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att :

att av yttre fonden ianspråkta	kr	613 000
att till yttrefonden avsättes enl. stadgar	kr	<u>-357 786</u>
att i ny räkning överföres	kr	414 397
		669 611

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *A*

RESULTATRÄKNING

Kr	Not 1	2012	2011
Intäkter			
Månadsavgifter		6 972 000	6 772 800
Hysesintäkter P-platser		103 350	105 000
Ovriga intäkter	Not 2	29 020	18 393
Summa intäkter		7 104 370	6 896 193
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-683 328	-506 333
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	-1 368 731	-931 663
Förvaltningskostnader	Not 5	-341 405	-332 353
Driftskostnader	Not 6	-3 070 307	-3 049 965
Övriga omkostnader	Not 7	-92 946	-117 023
Fastighetsskatt		-894 465	-834 612
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 451 182	-5 771 949
Avskrivningar enligt plan	Not 8-9	-587 597	-553 974
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		65 591	570 270
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		31 160	52 856
Räntekostnader för fastighetslån		-356 631	-346 961
Summa resultat från finansiella investeringar		-325 471	-294 105
RESULTAT FÖRE SKATT		-259 880	276 165
Skatt			10 296
ÅRETS RESULTAT		-259 880	286 461
Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt beräkningen ovan		-259 880	286 461
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			
Stadgeenlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll		-357 786	-333 846
Reservering av medel till fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering		0	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-617 666	-47 385

BALANSRÄKNING

Not 1

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

11 279 771

10 377 550

Inventarier

Not 9

0

11 721

Summa materiella anläggningstillgångar

11 279 771

10 389 271

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

78 377

97 436

Övriga kortfristiga fordringar

1 257

7 900

Summa kortfristiga fordringar

79 634

105 336

Kortfristiga placeringar

Robur Penningmarknadsfond

Not 11

954 027

952 469

Summa kortfristiga placeringar

954 027

952 469

Kassa och bank

2 198 576

3 170 825

SUMMA TILLGÅNGAR

14 512 008

14 617 901

2

BALANSRÄKNING

Not 1

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatskapital

223 104

223 104

Föreningens fond för yttre underhåll

3 037 765

2 703 919

Summa bundet eget kapital

3 260 869

2 927 023

Ansamlat underskott

Balanserat överskott

419 063

466 448

Årets resultat

-259 880

286 461

Ansamlat underskott

159 183

752 909

Summa eget kapital

3 420 052

3 679 932

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Not 13

9 874 000

9 970 000

Summa långfristiga skulder

9 874 000

9 970 000

Kortfristiga skulder

Skatteskuld

52 899

24 407

Kortfristig del av fastighetslån

Not 13

96 000

96 000

Leverantörsskulder

180 826

30 982

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

888 231

816 580

Summa kortfristiga skulder

1 217 956

967 969

Summa skulder

11 091 956

10 937 969

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 512 008

14 617 901

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

11 727 230

11 727 230

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga
A

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar tillämpas fr.o.m. räkenskapsåret 2004.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivning på byggnader har gjorts med 0,5% av anskaffningsvärdet.

Stam/kulvertbyten skrivs av på 25 år.

Badrumsombyggnad skrivs av på 10 år.

Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden 3 år.

Markanläggning - gångväg skrivs av på 10 år.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Not 2	Hysesintäkter	2012	2011
	Föreningslokal	1 600	1 700
	Överlåtelseavgifter	16 440	9 630
	Pantsättningsavgifter	7 640	6 372
	Övriga intäkter	3 340	691
		<u>29 020</u>	<u>18 393</u>
Not 3	Reparationer (löpande underhåll)	2012	2011
	Reparationer och underhåll	-667 577	-492 069
	Tvättstuga	-15 751	-14 264
		<u>-683 328</u>	<u>-506 333</u>
Not 4	Underhåll (planerat underhåll)	2012	2011
	Värmekulvert	0	-648 663
	Skärmtak	0	-283 000
	Målning fönster	-613 000	
	Byte ytterdörrar	-755 731	0
		<u>-1 368 731</u>	<u>-931 663</u>
Not 5	Förvaltningkostnader	2012	2011
	Administrativ förvaltning	-120 707	-113 478
	Revisionsarvode inkl. soc avg	-14 497	-14 160
	Revisions- och konsultarvode till ext revisor	-40 060	-42 706
	Styrelsearvode inkl. soc avg	-166 141	-162 009
		<u>-341 405</u>	<u>-332 353</u>

2

Not 6	Driftskostnader	2012	2011
	Fastighetsserv. Tekn/adm förvaltning	-166 412	-163 212
	El drift	-95 175	-100 644
	Fjärrvärme	-1 736 381	-1 602 114
	Vatten och avlopp	-318 696	-383 467
	Renhållning	-261 238	-269 371
	Kabel TV	-42 948	-41 929
	Försäkring fastigheter	-182 787	-208 943
	Trädgårdsskötsel	-144 588	-132 065
	Vinterskötsel	-122 082	-148 220
		<u>-3 070 307</u>	<u>-3 049 965</u>
Not 7	Övriga omkostnader	2012	2011
	Föreningsavgifter	-8 250	-8 250
	Övriga omkostnader	-84 696	-108 773
		<u>-92 946</u>	<u>-117 023</u>
Not 8	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	16 807 046	15 875 383
	Årets anskaffning	1 478 097	931 663
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>18 285 143</u>	<u>16 807 046</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-9 018 617	-8 532 098
	Årets avskrivningar enligt plan	-566 314	-486 519
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-9 584 931</u>	<u>-9 018 617</u>
	Bokfört värde byggnad	8 700 212	7 788 429
	Mark och markanläggningar		
	Anskaffningsvärde mark	2 665 625	2 665 625
	Årets anskaffning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	<u>2 665 625</u>	<u>2 665 625</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-76 503	-66 940
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 563	-9 563
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-86 066</u>	<u>-76 503</u>
	Bokfört värde mark	2 579 559	2 589 122
	Summa byggnad och mark	<u>11 279 771</u>	<u>10 377 551</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 754 000	37 094 000
	Taxeringsvärde mark	79 508 000	74 188 000
		<u>119 262 000</u>	<u>111 282 000</u>

A

Not 9	Inventarier	2012-12-31		2011-12-31	
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Vid årets början	735 320		735 320	
	Årets inköp	0		0	
	Årets avyttring	0		0	
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>735 320</u>		<u>735 320</u>	
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>				
	Vid årets början	-723 599		-665 707	
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 721		-57 892	
	Återföring årets avyttring	0		0	
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-735 320</u>		<u>-723 599</u>	
	Bokfört värde inventarier	0		11 721	
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31		2011-12-31	
	Förutbetald försäkringspremier	54 490		73 806	
	Övrig förutbetalda kostnader	23 887		23 630	
		<u>78 377</u>		<u>97 436</u>	
Not 11	Robur Penningmarknadsfond				
	Vid årets början	952 469		944 588	
	Årets inköp	0		0	
	Årets försäljning	0		0	
	Årets utdelning	1 558		7 881	
	Nedskrivning, årets förändring	0		0	
	<i>Bokfört värde</i>	<u>954 027</u>		<u>952 469</u>	
	Marknadsvärde per 2012-12-31	1 042 980		998 506	
Not 12	Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Insats kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat överskott	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	223 104	2 703 919	466 448	286 461
	<i>Vinstdisposition enligt beslut på föreningsstämma :</i>				
	Balansering av fg. års resultat			286 461	-286 461
	Ianspråktagande av yttre fond				
	Avsättn. till yttre fond				
	Stadgeenlig avsättn. till yttre fond		333 846	-333 846	
	Årets resultat				-259 880
	Belopp vid årets utgång	223 104	3 037 765	419 063	-259 880
	Summa eget kapital	3 420 052			

2

Not 13 Fastighetslån

Långivare och aktuell ränta	Ursprungligt lånebelopp	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m	Amortering år 2013 enligt låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31	
Swedbank	3,72	4 450 000	2013-10-25	2013-10-25	24 000	4 306 000
Swedbank	2,154	1 000 000	2012-03-03	Rörlig (90-dagar)	24 000	904 000
Swedbank	3,014	3 500 000	2012-03-03	Rörlig (90-dagar)	24 000	2 904 000
Swedbank	3,96	2 000 000	2012-03-03	Rörlig (90-dagar)	24 000	1 856 000
				96 000	9 970 000	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

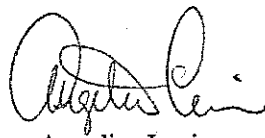
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntor	30 901	33 997
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	354 213	388 892
Övriga upplupna kostnader	503 117	393 691
	888 231	816 580

Not 15 Underlag för fastighetsavgift, småhus 0,75% (ägd del).
119 262 000

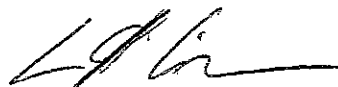
Järfälla den 2013-03-25
BRF BOLINDERBYN NR 1 I KALLHÄLL



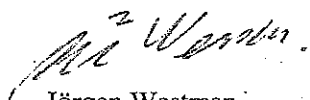
Karin Hanze
ledamot/ordförande



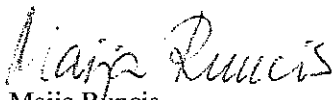
Angelica Levin
ledamot/kassör



Sven-Olof Eriksson
jag skriver under i egenskap av
styrelsesuppleant istället för bortrest
ordinarie ledamot,



Jörgen Westman
ledamot

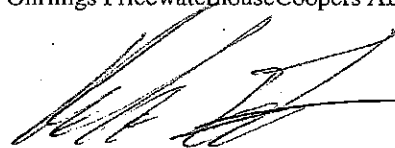


Maija Runcis
ledamot



Kerstin Lindström
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-04-03
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Eva Svensson
Från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll, org. nr 713200-0121

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Jakobsberg den 3 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman.
Auktoriserad revisor



Eva Svensson
Från föreningen