

Årsredovisning för

Brf Arvodet-Kvittensen

769607-5634

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 5 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 6 |
| Noter | 7 |
| Underskrifter | 11 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Arvodet-Kvittensen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har sedan årsmötet 8 maj 2012 bestått av:

Ordförande: Martin Lehto
Vice ordförande: Désirée Kolthoff
Kassör: Semir Nouria
Sekreterare: Simon Branting
Suppleant: Fredrik Österholm
Suppleant: Marina Dufvenberg

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 ordinarie styrelsemöten och ett extra.

Ekonomi

Under året har ett av föreningens lån lagts om och vi har amorterat ytterligare 800000 kr. Styrelsen beslöt i februari att anlita Svenska Bolån AB som hjälp att förhandla exempelvis lån för föreningens räkning.

Husen och tomterna

Portkoddosorna byttes i januari och portkoden ändrades för första gången sedan föreningen övertog fastigheterna. I januari genomfördes också spolning av avloppsstammarna. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts och ventilationsproblem håller nu på att åtgärdas i enlighet med OVK-rapporten. Företaget Svensk Brandskyddsplanering genomförde i november en brandskyddsinspektion och styrelsen har fortsatt med brandskyddsarbetet med utgångspunkt från resultatet av inspektionen. I april uppmärksammades att antalet råttor i närheten av husen tilltagit och Anticimex lade ut råttgift. Under hösten lät styrelsen fälla några träd på gården bakom 165-167, efter att ha inhämtat medlemmarnas synpunkter i en enkät.

En återkommande fråga på styrelsemötena har varit avloppslukten i gemensamhetslokalen. Efter åtgärdande av ventilationen verkar problemet ha minskat men inte upphört helt. Föreningen hade som vanligt två städdagar med god uppslutning från medlemmarna.

Ekonomi - Nyckeltal

| | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift / Kvm bostadsrättsyta | 616 | 616 | 613 | 581 | 566 |
| Lån / kvm bostadsrättsyta | 4 072 | 4 341 | 4 572 | 5 663 | 5 663 |
| Elkostnad / kvm total yta | 56 | 63 | 68 | 71 | 80 |
| Värmekostnad / kvm total yta | - | - | - | - | - |
| Vattenkostnad / kvm total yta | 22 | 21 | 21 | 20 | 22 |

Disposition av föreningens vinst eller förlust

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat | -1 323 241 |
| Årets resultat | 404 641 |
| Totalt | <u>-918 600</u> |

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Uttag ur yttre fond | -52 500 |
| Reserveras i fond för yttre underhåll | 134 358 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-1 000 458</u> |
| Summa | -918 600 |

Reservation för fond i yttre underhåll enl stadgarna minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-01-01- 2012-12-31</i> | <i>2011-01-01- 2011-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 2 106 165 | 2 106 666 |
| Rörelsens intäkter | | 2 106 165 | 2 106 666 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -88 390 | -59 369 |
| Reparationer och underhåll | | -282 165 | -237 794 |
| Taxe- och avtalsbundna kostnader | | -332 895 | -346 584 |
| Personalkostnader | | -64 552 | -62 583 |
| Övriga förvaltningskostnader | | -242 958 | -234 360 |
| Fastighetsskatt | | -76 015 | -73 054 |
| Rörelsens kostnader | | -1 086 975 | -1 013 744 |
| Resultat före av- och nedskrivningar | | 1 019 190 | 1 092 922 |
| Avskrivningar | | | |
| Avskrivningar anläggningstillgångar | | -89 760 | -89 760 |
| Rörelseresultat | | 929 430 | 1 003 162 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 4 801 | 5 015 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -529 590 | -586 224 |
| Resultat efter finansiella poster | | 404 641 | 421 953 |
| Resultat före skatt | | 404 641 | 421 953 |
| Årets resultat | | 404 641 | 421 953 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | 5 | | |
| Byggnader och mark | | 43 834 150 | 43 834 150 |
| Maskiner och inventarier | | 1 705 440 | 1 795 200 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>45 539 590</u> | <u>45 629 350</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>45 539 590</u> | <u>45 629 350</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | 6 | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 52 539 | 52 147 |
| Övriga fordringar | | 7 | 1 129 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>52 546</u> | <u>53 276</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 987 256 | 1 293 668 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 039 802</u> | <u>1 346 944</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>46 579 392</u> | <u>46 976 294</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 34 033 312 | 34 033 312 |
| Fond för yttre underhåll | | 768 225 | 633 867 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>34 801 537</u> | <u>34 667 179</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad resultat | | -1 323 241 | -1 610 835 |
| Årets resultat | | 404 641 | 421 953 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-918 600</u> | <u>-1 188 882</u> |
| Summa eget kapital | | <u>33 882 937</u> | <u>33 478 297</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 12 367 133 | 13 184 500 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>12 367 133</u> | <u>13 184 500</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | 9 | | |
| Leverantörsskulder | | 90 679 | 28 676 |
| Skatteskulder | | 4 613 | 8 180 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | 140 178 | 186 922 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 93 852 | 89 719 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>329 322</u> | <u>313 497</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>46 579 392</u> | <u>46 976 294</u> |
| <hr/> | | | |
| | | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
| Fastighetsinteckningar | | <u>30 012 000</u> | <u>30 012 000</u> |
| | | 30 012 000 | 30 012 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler | 168 405 | 173 638 |
| Hysesintäkter p-platser och garage | 35 580 | 35 580 |
| Årsavgifter bostäder | 1 870 680 | 1 870 680 |
| Övriga intäkter | 31 500 | 26 768 |
| | 2 106 165 | 2 106 666 |

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Inköp material | 5 039 | 9 001 |
| Snöröjning/sandning | 18 798 | 32 663 |
| Städning/hyrmattor | 2 300 | - |
| Besiktningkostnader | 29 119 | 3 650 |
| Övriga köpta tjänster | 32 841 | 14 055 |
| Interna administrativa kostnader | 293 | - |
| | 88 390 | 59 369 |

Reparation och underhåll

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer hyresbostäder | 963 | 4 100 |
| Reparationer bostäder bostadsrätt | 3 888 | - |
| Reparationer hyreslokaler | 1 723 | - |
| Reparationer källare | 4 191 | - |
| Reparationer tvättutrustning | 13 032 | 7 878 |
| Reparationer VA/sanitet | 37 869 | 17 236 |
| Reparationer värme | 36 312 | 30 204 |
| Reparationer ventilation | 9 064 | 5 025 |
| Reparationer el | - | 5 960 |
| Reparationer hissar | 25 593 | 47 089 |
| Reparationer Tv/porttelefon | 965 | 5 628 |
| Reparationer tak | - | 5 635 |
| Övriga reparationer | 22 039 | 13 484 |
| Underhåll VA/sanitet | 52 500 | - |
| Underhåll värme | - | 41 875 |
| Underhåll hissar | 48 028 | 47 374 |
| Underhåll övr installationer | 25 998 | - |
| Underhåll fasader | - | 6 306 |
| | 282 165 | 237 794 |

Taxe- och avtalsbundna kostnader

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 187 417 | 210 624 |
| Vatten och avlopp | 74 174 | 69 345 |
| Sophämtning | 46 044 | 46 044 |
| Grovsopor | 17 326 | 12 776 |
| Kabel-TV/bredband | 7 934 | 7 795 |
| | 332 895 | 346 584 |

Personalkostnader

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 43 120 | 45 372 |
| Projektarvoden | 6 000 | 2 250 |
| Arbetsgivaravgifter | 15 432 | 14 961 |
| | 64 552 | 62 583 |

Övriga förvaltningskostnader

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltning, fast avtal | 174 556 | 170 180 |
| Förvaltning, tillkommande arbete | 6 696 | 6 164 |
| Fastighetsförsäkring | 28 169 | 33 744 |
| Revisionskostnad | 6 300 | 5 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | 15 357 | 5 595 |
| Bankkostnader | 3 729 | 3 996 |
| Medlemsavgifter | 6 463 | 6 463 |
| Övriga externa kostnader | 1 688 | 2 468 |
| | 242 958 | 234 360 |

Fastighetsskatt

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskatt | 76 015 | 73 054 |
| | 76 015 | 73 054 |

Summa rörelsens kostnader

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| | 1 086 975 | 1 013 744 |

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter bank | 4 808 | 5 008 |
| Intäktsränta skattekonto | -7 | 7 |
| | 4 801 | 5 015 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 529 537 | 584 123 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | 53 | - |
| Räntekostnader, övriga | - | 2 101 |
| | 529 590 | 586 224 |

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

| | Anskaffnings- värde | Årets avskrivning | Avskrivnings procent | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
|----------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Byggnad | 31 994 678 | - | - | - | 31 994 678 |
| Mark | 11 839 472 | - | - | - | 11 839 472 |
| Installationer | 2 244 000 | 89 760 | 4,00 | -538 560 | 1 705 440 |
| | 46 078 150 | 89 760 | | -538 560 | 45 539 590 |

Taxeringsvärde

| | Bostäder | Lokaler | Summa |
|--------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Byggnad | 28 000 000 | 929 000 | 28 929 000 |
| Mark | 15 600 000 | 257 000 | 15 857 000 |
| Summa | 43 600 000 | 1 186 000 | 44 786 000 |

Not 6 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremier | 8 738 | 8 508 |
| Förvaltningsarvode kv1 | 43 801 | 43 639 |
| | 52 539 | 52 147 |

Övriga fordringar

| Övriga fordringar | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------|------------|--------------|
| Avräkning skatter/avgifter | 7 | 1 129 |
| | 7 | 1 129 |

Not 7 Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Ing balans 2012-01-01 | 31 445 000 | 2 588 312 | 633 867 | -1 610 835 | 421 953 |
| Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter | - | - | | | |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | 134 358 | -134 358 | |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | | 421 952 | -421 953 |
| Årets resultat | | | | | 404 641 |
| Vid årets slut | 31 445 000 | 2 588 312 | 768 225 | -1 323 241 | 404 641 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2012-12-31 | Förändring | 2011-12-31 |
|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Fastighetslån 1 | -700 000 | 800 000 | -1 500 000 |
| Fastighetslån 3 | -3 114 750 | - | -3 114 750 |
| Fastighetslån 4 | -2 277 500 | - | -2 277 500 |
| Fastighetslån 5 | -3 314 750 | - | -3 314 750 |
| Fastighetslån 6 | -2 960 133 | 17 367 | -2 977 500 |
| | -12 367 133 | 817 367 | -13 184 500 |

Lånevillkor

| Långgivare | Belopp | Räntesats | Löptid |
|--------------|--------------------|-----------|------------|
| Stadshypotek | -700 000 | 3,52 | 2013-06-01 |
| Stadshypotek | -3 114 750 | 4,46 | 2015-01-30 |
| Stadshypotek | -2 277 500 | 4,02 | 2014-01-30 |
| Stadshypotek | -3 314 750 | 4,07 | 2014-04-30 |
| Stadshypotek | -2 960 133 | 3,61 | 2014-03-30 |
| | -12 367 133 | | |

Redovisad räntesats gäller per 2012-12-31.

Not 9 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskuld | 149 069 | 144 933 |
| Betald preliminär skatt | -144 456 | -136 753 |
| | 4 613 | 8 180 |

Förutbetalda hyror och avgifter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 140 178 | 186 922 |
| | 140 178 | 186 922 |

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 51 858 | 58 675 |
| Elektricitet | 25 062 | 18 627 |
| Revisionsarvode | 6 000 | 5 700 |
| Rep ventilation Valvet 8329A | - | 3 181 |
| Övriga rep Valvet 8329A | - | 3 536 |
| Valvet dec | 10 932 | - |
| | 93 852 | 89 719 |

Underskrifter

Ort och datum

.....
Martin Lehto
Styrelseordförande

.....
Désirée Kolthoff
Ledamot

.....
Semir Nouira
Ledamot

.....
Simon Branting
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den.....

.....
Marie Sennermalm
Revisor