

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF FENDERN**

Org. nr. 769618-4956

**ÅR 2012**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2012-01-01 - 2012-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## **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 2008-04-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Kajutan 1, Stockholms kommun

### **Sammansättning av styrelsen mm**

---

#### **Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2012**

**Ordinarie:**

Lars Johnsson	Ordförande
Peter Schierbeck	Sekreterare
Diego Pallin	Kassör
Martin Kvapil	Ledamot
Anna May Heller	Ledamot

**Suppleanter:**

Curt Berglund  
Pia Mattsson  
Anna Andersson

#### **Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2012**

**Ordinarie:**

Lars Johnsson	Ordförande
Peter Schierbeck	Sekreterare
Diego Pallin	Kassör
Martin Kvapil	Ledamot
Anna May Heller	Ledamot

**Suppleanter:**

Curt Berglund  
Pelle Östlund  
Anna Andersson

#### **Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### **Revisorer**

**Ordinarie:**

Anders Slättås	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

**Suppleant:**

Solveig Turunen

#### **Valberedning**

Pia Mattsson	Sammanställande
Lars Johnsson	

## Föreningsfrågor

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 20 juni 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 79. 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.

## Fastigheten

---

Fastighetsbeteckning: Kajutan 1, Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

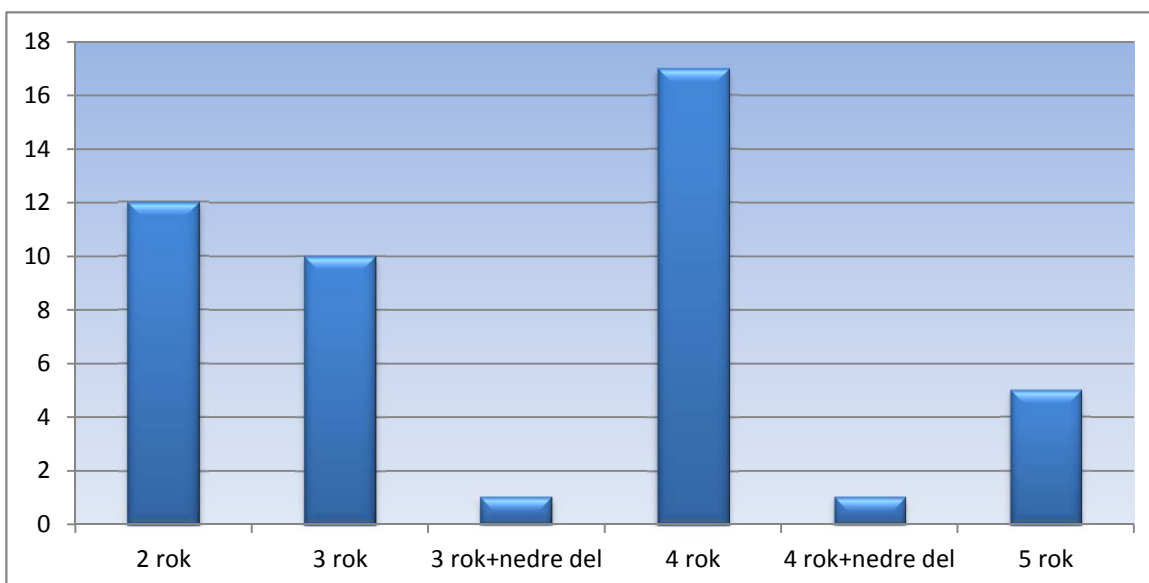
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	114 000 000	114 000 000
Varav byggnader:	71 000 000	71 000 000
Varav mark:	43 000 000	43 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkringar.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 46 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, med ett källarplan innehållande förråd, teknikutrymmen och 23 garageplatser. Den totala boytan är 4 212 kvm.

## Lägenhetsfördelning

---



## **Förvaltning**

---

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

### **Avtal med leverantörer**

---

Teknisk förvaltning	A.S Underhåll
Fastighetsskötsel	A.S Underhåll
Städning	A.S Underhåll/Servicepartner i Stockholm AB
Markskötsel	A.S Underhåll
Snöröjning	Qumewa AB
Hissavtal	Kone
Försäkring	IF Skadeförsäkringar
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Open Net
El	Fortum/O2 Vindel AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Sjöstadens Ö Sopsug samfällighetsförening
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

## **Verksamheten**

---

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

Under året har 2-årsbesiktningen slutförts och omfattande dialog har förts med Järntorget om genomförande av åtgärder.

### **Anställda**

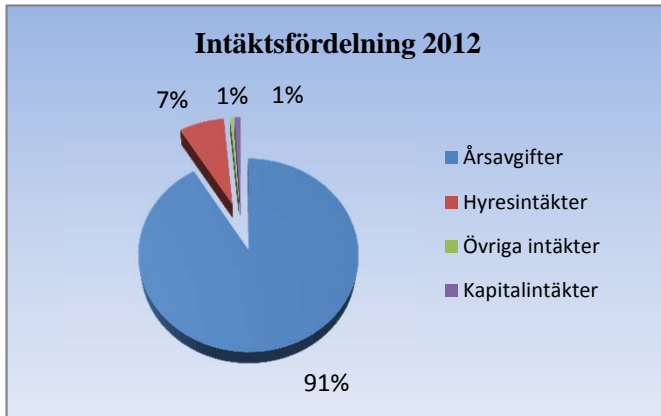
---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Ekonomi

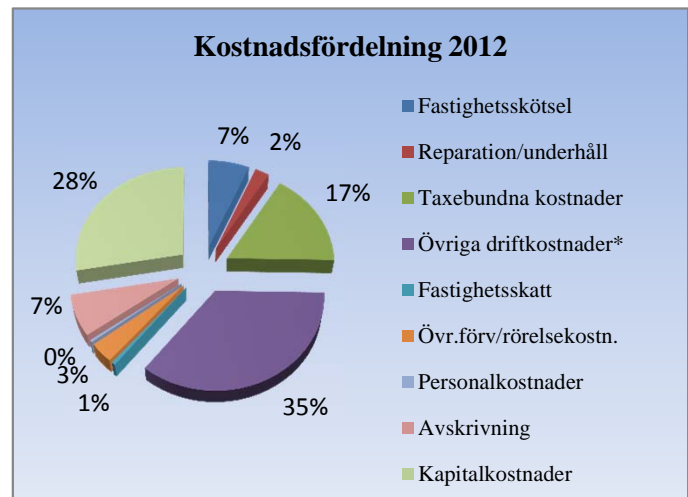
Årsavgiften har kunnat hållas oförändrad under 2012, trots ökade räntekostnader

### Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 787
Hysesintäkter	220
Övriga intäkter	16
Kapitalintäkter	29
<b>Summa</b>	<b>3 051</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	195
Reparation/underhåll	68
Taxebundna kostnader	497
Övriga driftkostnader*	1 065
Fastighetsskatt	16
Övr.förv/rörelsekostn.	104
Personalkostnader	11
Avskrivning	216
Kapitalkostnader	835
<b>Summa</b>	<b>3 007</b>



\* I posten övriga driftkostnader utgör tomträttsavgälden ca 95% av den totala kostnaden.

**Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	669 902
årets vinst	44 150
	<hr/>
	<b>714 052</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	110 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-29 799
i ny räkning överföres	633 851
	<hr/>
	<b>714 052</b>

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

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 006 894	3 007 668
Övriga rörelseintäkter	2	15 687	9 403
		<b>3 022 581</b>	<b>3 017 071</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-195 219	-153 488
Reparationer	4	-38 416	-16 829
Underhåll	5	-29 799	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-497 043	-495 868
Övriga driftkostnader	7	-1 064 557	-1 069 245
Fastighetsskatt	8	-16 370	4 630
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-103 621	-89 563
Personalkostnader	10	-11 090	40 000
		<b>-1 956 115</b>	<b>-1 780 362</b>
		<b>1 066 466</b>	<b>1 236 709</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-216 067	-83 250
		<b>850 399</b>	<b>1 153 459</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		28 704	2 119
Räntekostnader		-834 953	-699 264
		<b>44 150</b>	<b>456 314</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<b>44 150</b>	<b>456 314</b>
<b>Årets resultat</b>			

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	206 009 700	206 216 100
		<b>206 048 368</b>	<b>206 216 100</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier & andelar	12	561 000	561 000
		<b>561 000</b>	<b>561 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>206 609 368</b>	<b>206 777 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 791	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	348 846	340 803
		<b>350 637</b>	<b>340 803</b>
Kassa och bank	17	1 698 114	1 210 307
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 048 751</b>	<b>1 551 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>208 658 119</b>	<b>208 328 210</b>





## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		44 150	456 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		216 067	644 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>260 217</b>	<b>1 100 564</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 834	421 680
Förändring av kortfristiga skulder		285 759	38 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>536 142</b>	<b>1 560 523</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-48 335	-561 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-48 335</b>	<b>-561 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>487 807</b>	<b>999 523</b>
Likvida medel vid årets början		1 210 307	210 784
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>1 698 114</b>	<b>1 210 307</b>

## **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 byggnader sker enligt en progressiv plan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,1% (0,04%)
	Byggnadsinventarier	20% (0%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

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**

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Årsavgifter bostäder	2 786 868	2 786 868
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	220 026	220 800
		<b>3 006 894</b>	<b>3 007 668</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Överlåtelse- & pantavgifter	13 746	9 202
	Övriga intäkter	1 941	201
		<b>15 687</b>	<b>9 403</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	38 959	36 790
	Städ	53 899	42 996
	Hisservice	26 226	21 173
	Marskötsel	42 294	30 605
	Snöröjning/Halkbekämpning	32 966	12 473
	Förbrukningsmaterial	876	9 451
		<b>195 219</b>	<b>153 488</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Reparation byggnader	5 103	1 956
	Reparation hiss	0	8 575
	Reparation installationer	27 761	6 298
	Reparation värmeinstallationer	5 552	0
		<b>38 416</b>	<b>16 829</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Underhåll installationer	29 799	0
		<b>29 799</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	El	138 556	154 575
	Fjärrvärme	237 755	230 979
	Vatten	52 136	54 197
	Sophämtning	68 596	56 117
		<b>497 043</b>	<b>495 868</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsförsäkringar	14 241	14 245
	Tomträttsavgäld	1 013 000	1 013 000
	Tv/Bredband	37 316	42 000
		<b>1 064 557</b>	<b>1 069 245</b>

**Brf Fendern**  
**769618-4956**

<b>Not 8 Fastighetsskatt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
* Fastighetsskatt lokaler	16 370	-4 630
	<b>16 370</b>	<b>-4 630</b>

\* 2011 ingår korrigerig av 2010 års fastighetsskatt.

<b>Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Lokalhyra	0	4 334
Förbrukningsinventarier	2 674	3 111
Revisionsarvode	12 066	10 500
Arvode ekonomisk förvaltning	53 146	55 826
Övriga externa tjänster	19 518	1 265
Övriga omkostnader	16 218	14 527
	<b>103 621</b>	<b>89 563</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>Anders Slättås</i>		
Revisionsuppdrag	12 066	10 500
	<b>12 066</b>	<b>10 500</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 10 Anställda och personalkostnader**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arvoden till styrelsen	0	-40 000
Övriga personalkostnader	11 090	0
	<b>11 090</b>	<b>-40 000</b>
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

**Brf Fendern**  
**769618-4956**

<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	206 361 750	206 922 750
Omföring	0 *	-561 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 361 750</b>	<b>206 361 750</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-145 650	-62 400
Årets avskrivningar	-206 400	-83 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-352 050</b>	<b>-145 650</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>206 009 700</b>	<b>206 216 100</b>
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	43 000 000
	<b>114 000 000</b>	<b>114 000 000</b>

\* 2011: I ingående värdet av fastigheten ingår andelar i ekonomisk förening. Dessa har omklassificerats i denna årsredovisning.

<b>Not 12 Aktier och andelar, Omsättningstillgångar</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
O2 Vindel AB, 102st vindkraftsandelar á 5 500kr	561 000	561 000
	<b>561 000</b>	<b>561 000</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tomträttsavgäld	253 250	253 250
Försäkring	4 746	4 748
Förvaltningsarvode	13 636	13 089
Fiberhyra	5 805	5 654
Sophämtning	16 983	8 862
Upplupen intäkt	54 426	55 200
	<b>348 846</b>	<b>340 803</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	101 253 600	0	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	0	80 789 400
Reserv framtida fastigh.underhåll	79 500	110 000 *	189 500
Balanserat resultat	323 589	346 314	669 902
Resultat föregående år	456 314	-456 314	0
Årets resultat	0	44 150	44 150
		<b>110 000</b>	
		<b>110 000</b>	

\* Avsättning enligt stämmobeslut

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

			<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
Stadshypotek	3,52%	2017-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	3,25%	2015-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	4,32%	2016-04-30	5 000 000	5 000 000
			<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

Under året har ingen amortering skett. Ingen amortering beräknas ske de närmaste 5 åren. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 25 000 tkr.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Räntekostnader	76 897	64 842
Snöröjning/Halkbekämpning	6 118	0
Revisionsarvode	11 500	11 000
El	16 326	15 777
Fjärrvärme	45 211	26 490
Vatten	11 580	12 041
	<b>167 632</b>	<b>130 150</b>

**Brf Fendern**  
**769618-4956**

<b>Not 17 Likvida medel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	1 698 114	1 210 307
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	822 898	634 422
Under perioden erhållen ränta	29 478	2 119

Stockholm den 2013

Lars Johnsson  
Ordförande

Peter Schierbeck  
Sekreterare

Diego Pallin  
Kassör

Martin Kvapil  
Ledamot

Anna May Heller  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor