

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

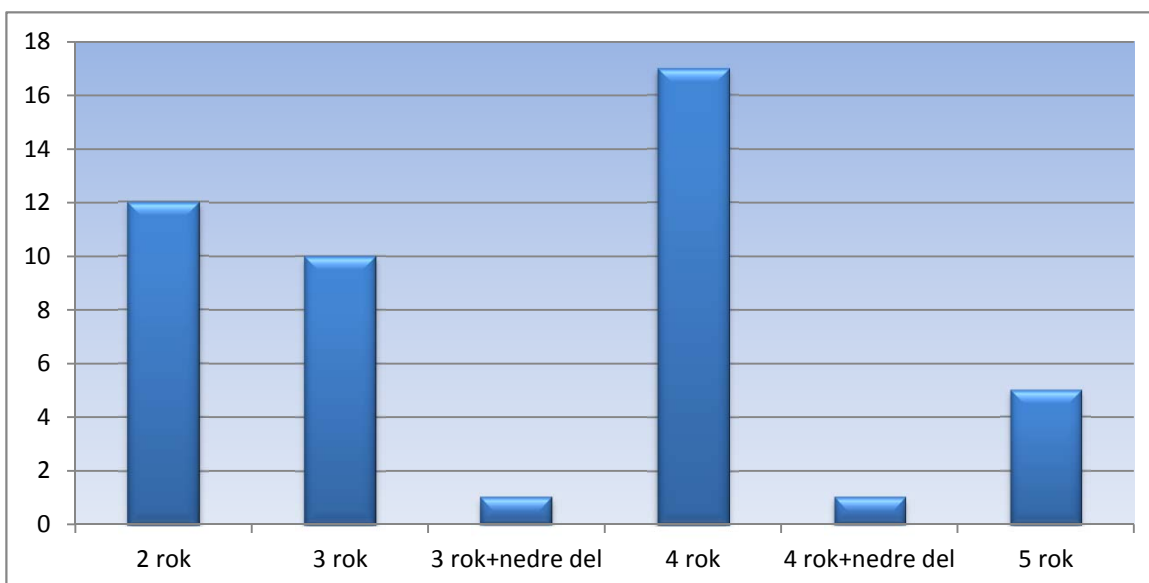
Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

	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.

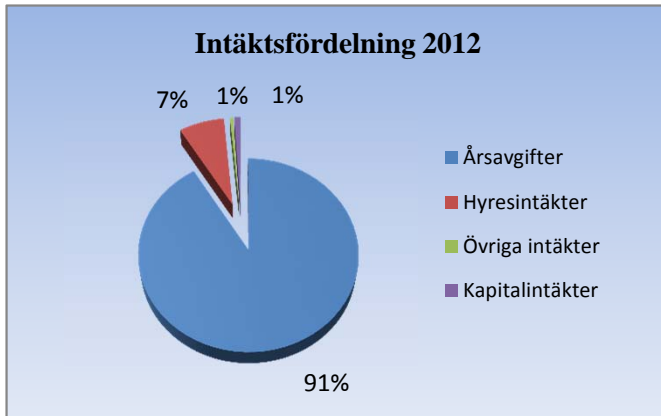
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

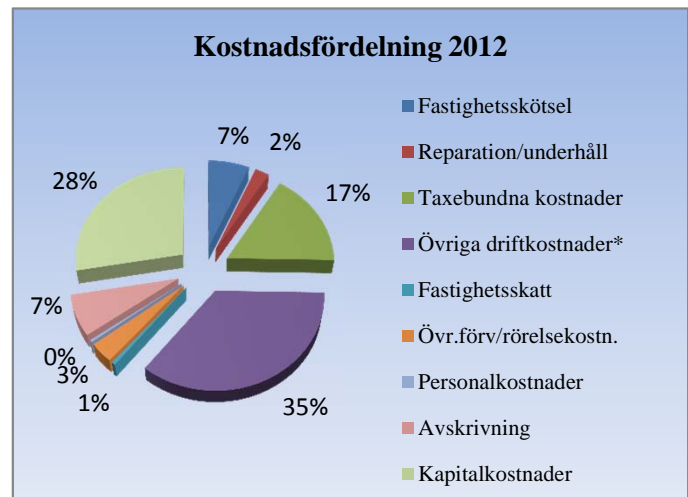
Årsavgiften har kunnat hållas oförändrad under 2012, trots ökade räntekostnader

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 787
Hysesintäkter	220
Övriga intäkter	16
Kapitalintäkter	29
Summa	3 051

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
Summa	3 007



* 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/>
	714 052
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	110 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-29 799
i ny räkning överföres	633 851
	<hr/>
	714 052

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 006 894	3 007 668
Övriga rörelseintäkter	2	15 687	9 403
		3 022 581	3 017 071
Rörelsens kostnader			
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
		-1 956 115	-1 780 362
		1 066 466	1 236 709
Rörelseresultat före avskrivningar			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-216 067	-83 250
		850 399	1 153 459
Rörelseresultat			
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		28 704	2 119
Räntekostnader		-834 953	-699 264
		44 150	456 314
Resultat efter finansiella poster			
		44 150	456 314
Årets resultat			

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

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	101 253 600	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	80 789 400
Reserv framtida fastighetsunderhåll	189 500	79 500
	182 232 500	182 122 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	669 902	323 589
Årets resultat	44 150	456 314
	714 052	779 902

Summa eget kapital

182 946 552 **182 902 402**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		353 671	46 202
Skatteskulder		41 267	40 291
Övriga kortfristiga skulder		14 000	60
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		134 997	209 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	167 632	130 150
Summa kortfristiga skulder		711 567	425 808

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

208 658 119

208 328 210

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	2 786 868	2 786 868
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	220 026	220 800
		3 006 894	3 007 668
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Överlåtelse- & pantavgifter	13 746	9 202
	Övriga intäkter	1 941	201
		15 687	9 403
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	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
		195 219	153 488
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	5 103	1 956
	Reparation hiss	0	8 575
	Reparation installationer	27 761	6 298
	Reparation värmeinstallationer	5 552	0
		38 416	16 829
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll installationer	29 799	0
		29 799	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	138 556	154 575
	Fjärrvärme	237 755	230 979
	Vatten	52 136	54 197
	Sophämtning	68 596	56 117
		497 043	495 868
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	14 241	14 245
	Tomträttsavgäld	1 013 000	1 013 000
	Tv/Bredband	37 316	42 000
		1 064 557	1 069 245

Brf Fendern
769618-4956

Not 8 Fastighetsskatt	2012	2011
* Fastighetsskatt lokaler	16 370	-4 630
	16 370	-4 630

* 2011 ingår korrigerig av 2010 års fastighetsskatt.

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
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
	103 621	89 563

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

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

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

Brf Fendern
769618-4956

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

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

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
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
	348 846	340 803

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
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
		110 000	
		110 000	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
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
			25 000 000	25 000 000

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

	2012	2011
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
	167 632	130 150

Brf Fendern
769618-4956

Not 17 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	1 698 114	1 210 307
Räntor		
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