

ÅRSREDOVISNING

för

BOKLOK BRUNNBY PARK

Org. nr. 769612-4788

ÅR 2012

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

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	7
- balansräkningar	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11
- underskrifter	16

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2005-04-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2005-04-28 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Brunnby 1:271 i Upplands Väsby kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Enligt stadgarna skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter samt lägst 1 och högst 4 suppleanter.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2012

Ordinarie:

Tommy Molander	Ordförande
Niklas Sudin	Vice ordförande
Andreas Montalvo	Sekreterare
Caroline Thidell	Kassör
Per-Olof Karlsson	Ledamot

Suppleanter:

Anki Dahlgren
Inga-Lena Carlsson
Hanna Peyron

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2012

Ordinarie:

Caroline Thidell	Ordförande
Marianne Asperén	Vice ordförande
Andreas Montalvo	Sekreterare
Pernilla Carlén	Kassör
Alexander Kinn	Ledamot

Suppleanter:

Hanna Peyron
Anki Dahlgren
Inga-Lena Carlsson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Suppleant:

Suppleant
Per Engzell

Valberedning

Berit Howe
Johan Lindqvist
Irene Molander

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 11 juni 2012.

Nuvarande styrelse har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och under verksamhetsåret 2012 avhållit fjorton stycken protokollförda styrelsemöten, samt ett budgetmöte. Delar av styrelsen har även besökt olika fastighetsmässor för att etablera nya kontakter och få tips och råd hur vi kan förbättra området.

En extrastämma hölls i samband med höststämman den 22/9 och syftade till att ändra stadgarna så att en juridisk person inte ska kunna förvärva en lägenhet och bli medlem i föreningen. Nya val av godkända markisfärger beslutades det också om.

Styrelsen har kontinuerligt informerat om sitt arbete genom nyhetsbrev och på föreningens hemsida. Syftet har varit att kunna delge samtliga medlemmar viktig information som alla bör ta del av.

Under året har 3 (f.å 11) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 54 (f.å 56). 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: Brunnby 1:271 i Upplands Väsby kommun.

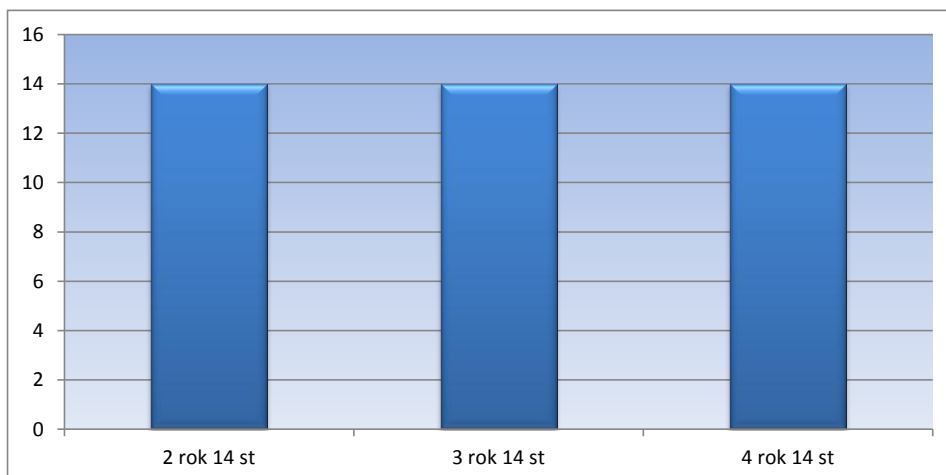
Nybyggnadsår och värdeår är 2006.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	32 400 000	32 400 000
Varav byggnader:	26 000 000	26 000 000
Varav mark:	6 400 000	6 400 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet består av sju hus med sex lägenheter i varje i storlek; 50, 63 och 75,5 kvm, totalt 42 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 639 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.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Siemens
Markskötsel	Pelles Plattor & Marksten
Snöröjning	Pelles Plattor & Marksten
Kabel-TV	TeliaSonera Sverige AB
El	E.ON, God El i Sverige AB
Värme	Fortum Värme
Vatten	Upplands Väsby Kommun
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Styrelsen har kontinuerligt informerat om sitt arbete genom nyhetsbrev och på föreningens hemsida. Syftet har varit att kunna delge samtliga medlemmar viktig information som alla bör ta del av.

Under året har trädgårdsgruppen med representanter från nästan alla hus haft regelbundna möten. Trädgårdsgruppen har till uppgift att ta fram förslag till styrelsen rådande området utseende och skötsel samt på uppdrag av styrelsen anordna städdagar.

Styrelsen tackar trädgårdsgruppen för deras hjälp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Följande arbeten har utförts i området under året:

- Låsen till lägenheter och förråden har bytts ut. Alla utom en.
- Efter offert från PS Elspar har vi installerat energisnåla lampor på gårdarna och installerat vattenventiler i kök, handfat och dusch i alla lägenheter utom en.
- Nytt grus har lagts vid lekplatsen.
- Nyetablering av 1 parkeringsplats att hyra för medlemmar med två bilar.
- Skanska har bytt trasiga snöstopp och takplattor.
- En ny takbesiktning har gjorts av ett oberoende konsultföretag Plåtkonsult. Ärendet har tagits upp med Skanska som tillsist godkände bristerna och att de har nu åtgärdat alla brister rörande taken utan kostnad för föreningen.
- Vi har begärt in offerter på takskotning. Vi valde att skriva ett avropsavtal med Ulvsunda Plåtslageri.
- Två städdagar har genomförts. Priser lottades ut till deltagarna

Enligt underhållsplanen behövdes inga större åtgärder göras under 2012.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012 och utifrån budgetarbetet har styrelsen inför nästa år beslutat om att inte höja månadsavgiften

Årets resultat och budget för 2012 har gått igenom tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare, Österåker. Vi sammanfattar ett bra avslut av året. Resultatet blev 134 734:-, 19 266:- mindre än budgeterat men dock en vinst.

Samtliga lån finns nu hos Handelsbanken, 3 av lånen har bundna räntor varav ett är rörligt 3-månaders. På det lånet amorterar vi kvartalsvis med 50.000/kvartal. Vi har pga den goda ekonomin valt att lägga in ytterligare en amortering på 50,000 under 2013.

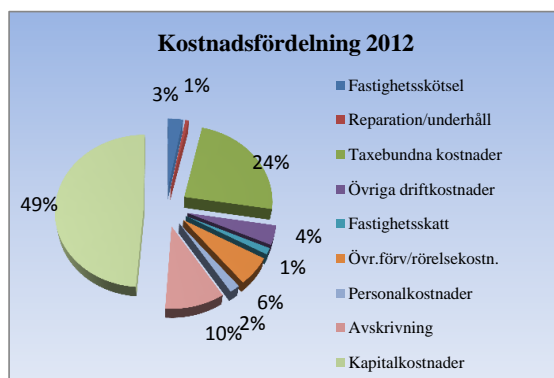
Styrelsens uppgift är att se till att föreningens ekonomi byggs stabilt och det ansvaret måste vi leva upp till. Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat och balansräkningar.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 152
Hysesintäkter	22
Övriga intäkter	26
Kapitalintäkter	20
Summa	2 221

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	61
Reparation/underhåll	14
Taxebundna kostnader	501
Övriga driftkostnader	86
Fastighetsskatt	29
Övr.förv/rörelsekostn.	127
Personalkostnader	37
Avskrivning	213
Kapitalkostnader	1 021
Summa	2 088



BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	2 200	2 194	2 176	2 862	2 040
Resultat efter fin. poster, tkr	133	-229	416	879	57
Balansomslutning, tkr	53 143	53 204	53 799	53 721	52 896
Soliditet, %	46%	46%	46%	45%	44%
Kassalikviditet, %	193%	174%	190%	369%	19%
Snittränta, %	3,60%	3,56%	3,10%	4,12%	4,43%
Årsavgift, kr/kvm boyta	816	816	816	816	769
Lån, kr/kvm boyta	10 712	10 788	10 864	11 072	11 072
Ränta, kr/kvm boyta	387	386	340	456	490
Värme, kr/kvm	116	112	120	116	110
El, kr/kvm	26	28	30	25	25
Vatten, kr/kvm	34	28	20	20	21

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	578 119
årets vinst	132 806
	<u>710 924</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	180 000
i ny räkning överföres	530 924
	<u>710 924</u>

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	2 174 568	2 168 388
Övriga rörelseintäkter	2	25 758	25 703
		2 200 326	2 194 091
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-61 108	-167 829
Reparationer	4	-13 827	-8 279
Underhåll	5	0	-342 457
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-500 719	-474 811
Övriga driftkostnader	7	-85 935	-64 596
Fastighetsskatt	8	-28 644	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-126 576	-153 808
Personalkostnader	10	-37 245	-38 119
		-854 053	-1 249 899
Rörelseresultat före avskrivningar		1 346 273	944 192
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-213 282	-192 700
Rörelseresultat		1 132 991	751 492
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		20 327	2 275
Räntekostnader		-1 020 512	-1 021 930
Räntesubventioner	11	0	39 588
Resultat efter finansiella poster		132 806	-228 574
Årets resultat		132 806	-228 574

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	52 071 600	52 273 900
Maskiner, inventarier och installationer	13	29 657	0
		52 101 257	52 273 900
Summa anläggningstillgångar		52 101 257	52 273 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 449
Kundfordringar		44 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 795	46 819
		92 795	50 268
Kassa och bank	18	949 034	880 256
Summa omsättningstillgångar		1 041 829	930 524
SUMMA TILLGÅNGAR		53 143 086	53 204 424

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		132 806	-228 574
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		213 282	192 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		346 088	-35 874
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 527	-2 455
Förändring av kortfristiga skulder		5 857	-166 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten		309 418	-204 493
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-40 639	0
Förlust av avyttrade inventarier		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 639	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-200 000
Årets kassaflöde		68 779	-404 493
Likvida medel vid årets början		880 256	1 284 749
Likvida medel vid årets slut	18	949 035	880 256

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 76 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,45%	(0,42%)
	Byggnadsinventarier	20%	(20%)

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	2 152 248	2 152 248
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	22 320	16 140
		2 174 568	2 168 388
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	El	504	504
	Tv-avgift	25 200	25 200
	Övriga intäkter	54	-1
		25 758	25 703

BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	7 258	11 988
	Markskötsel	23 920	124 085
	Snöröjning/Halkbekämpning	23 237	20 889
	Förbrukningsmaterial	6 693	10 867
		61 108	167 829
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	0	3 013
	Reparation lokaler	8 563	5 266
	Övriga reparationer	5 264	0
		13 827	8 279
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll installationer	0	215 088
	Underhåll av markytor	0	127 369
		0	342 457
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	69 378	73 893
	Fjärrvärme	305 667	294 289
	Vatten	89 941	72 709
	Sophämtning	35 733	33 920
		500 719	474 811
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	28 794	24 780
	Bevakningskostnader	17 325	0
	Tv/Bredband	39 816	39 816
		85 935	64 596
Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	28 644	0
		28 644	0

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Leasing/hyror	0	305
Förbrukningsinventarier	26 608	23 929
Försäkringspremier	2 315	0
Revisionsarvode	17 150	16 350
Arvode ekonomisk förvaltning	53 312	58 493
Medlemsavgift organisationer	4 950	4 950
Övriga externa tjänster	795	22 448
Övriga omkostnader	21 446	27 333
	126 576	153 808

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	17 150	16 350
	17 150	16 350

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	31 001	29 846
Arbetsgivaravgifter	6 244	8 273
	37 245	38 119
Medeltal anställda		
	Män	0
	Kvinnor	0

Not 11 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Subventionsräntan är 4,72% för innevarande 5-års period. Räntebidragen har successivt avvecklats under perioden 2007-2011 och inget räntebidrag kommer skall utgå från och med år 2012.

BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 12 Byggnader och mark	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	45 350 000	45 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 350 000	45 350 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-876 100	-683 400
Årets avskrivningar	-202 300	-192 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 078 400	-876 100
Mark		
Ingående markvärde	7 800 000	7 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
Utgående planenligt restvärde	52 071 600	52 273 900
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	32 400 000	32 400 000
Not 13 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningsvärde	40 639	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 639	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-10 982	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 982	0
Utgående planenligt restvärde	29 657	0
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Försäkring	18 524	19 302
Förvaltningsarvode	13 688	13 125
Fastighetsskötsel	4 877	4 819
Internet	6 636	6 636
Bevakningskostnader	5 070	0
Upplupet räntebidrag	0	2 937
	48 795	46 819

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	23 000 000	0	23 000 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	983 900	-162 457 *	821 443
Balanserat resultat	644 236	-66 117	578 119
Resultat föregående år	-228 574	228 574	0
Årets resultat	0	132 806	132 806
		180 000	
		-342 457	
		-162 457	

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 16 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	2,91%	Tre månaders ränta	6 230 000	6 430 000
Stadshypotek	3,99%	2013-04-30	7 920 000	7 920 000
Stadshypotek	2,99%	2013-09-30	7 440 000	7 440 000
Stadshypotek	3,61%	2013-12-01	6 680 000	6 680 000
Nästa års amortering			-200 000	-200 000
			28 070 000	28 270 000

Årets amortering uppgår till 200 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 200 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 27 270 tkr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	26 078	38 800
Styrelsearvode	25 000	19 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	7 855	5 970
Revisionsarvode	17 000	16 875
Fjärrvärme	38 773	35 995
El	7 463	6 976
Snöröjning/Halkbekämpning	6 781	0
	128 950	123 616

BoKlok Brunnby Park
769612-4788

Not 18 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	949 034	880 256
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 033 234	1 016 300
Under perioden erhållen ränta	20 327	2 275

Upplands Väsby den 2013

Caroline Thidell
Ordförande

Marianne Asperén
Vice ordförande

Andreas Montalvo
Sekreterare

Pernilla Carlén
Kassör

Alexander Kinn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor