

Årsredovisning
för
Brf David Bagare

769609-0716

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf David Bagare får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Förvaltningsberättelse

Fastighet: David Bagare

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-02 . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-02 hos Bolagsverket

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Magnus Gink	Ordförande t o m juni 2012
Sofia Ståby	Ledamot t o m samt Ordförande fr o m juni 2012
Sophia Björnsdotter	Kassör t o m augusti 2012
Luis Lyberg	Ledamot fr o m juni 2012 samt Kassör fr o m augusti 2012
Petra Boumedienne	Ledamot
Martin Medrek	Ledamot
Martin Johansson	Ledamot fr o m juni 2012

Revisor har varit Håkan Daniels, Bäcklund & Partners Revision KB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2012

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden

Föreningen har inte haft någon anställd personal

Arvoden till styrelse har utbetalts med 80 000 kr.

↪

MM
PB
JL

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 23 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtit under året.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Ommålning av fönster och dörrar
- Råvindsutredning
- Försäkringsfall medlem (läcka)
- Nytt lån om 500 000 kr upptaget hos Svenska Handelsbanken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Planerad installation av fiber.
- Planerad renovering av innergård
- Planerad takreparation.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 42 600 000 kr varav 22 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året justerats efter areauppmätning samt omräkning av andelstal

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

↳

Amg PB J
dy

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	449	450	460	457	490
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 365	4 118	4 229	4 215	3 884
Elkostnad/kvm totalyta	30	32	44	51	21
Värmekostnad/kvm totalyta	31	36	30	31	29
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	15	20	8	8

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-30 943 214
årets förlust	-204 849
	-31 148 063

behandlas så att i ny räkning överföres	-31 148 063
--	-------------

9 372 kr har under året inbetalats av medlemmarna direkt till balkongfonden under bundet eget kapital.

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

§

any PB my
AD

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 017 374	1 018 621
Övriga rörelseintäkter		50	450
		1 017 424	1 019 071
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-70 622	-75 824
Driftskostnader		-177 918	-238 214
Taxebundna kostnader		-171 709	-177 155
Administrationskostnader		-96 306	-86 726
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-31 395	-29 946
Arvoden, löner inkl sociala avgifter		-105 136	-104 975
Avskrivningar		-245 709	-221 643
		-898 795	-934 483
Rörelseresultat		118 629	84 588
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 632	3 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 109	-326 139
		-323 477	-322 927
Resultat efter finansiella poster		-204 848	-238 339
Justering statlig skatt		0	8 192
Årets resultat		-204 849	-230 147

5

MM PB MY
JP

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	31 035 852	30 800 248
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		31 038 652	30 803 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		73 014	73 970
Övriga fordringar		0	15 124
Förutbetalda kostnader	4	38 057	27 859
		111 071	116 953
Kassa och bank		316 836	269 163
Summa omsättningstillgångar		427 907	386 116
Summa tillgångar		31 466 559	31 189 164

S

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		137 955	137 955
Upplåtelseavgifter		53 858 135	53 858 135
Balkongfond		23 430	14 058
		54 019 520	54 010 148
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-30 943 214	-30 713 067
Årets resultat		-204 849	-230 147
		-31 148 063	-30 943 214
Summa eget kapital		22 871 457	23 066 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	8 389 427	7 912 659
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr skulder		23 232	23 232
Leverantörsskulder		61 840	40 020
Övriga skulder		7 218	7 218
Upplupna kostnader	7	45 062	57 647
Förutbetalda avgifter och hyror		68 323	81 454
Summa kortfristiga skulder		205 675	209 571
Summa eget kapital och skulder		31 466 559	31 189 164
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 000 000	8 000 000
		8 000 000	8 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

9

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %	3,33 %
Värmeanläggning	2,50 %	2,50 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	865 044	866 292
Hysesintäkt kabel-tv	23 040	23 040
Vatten	74 880	74 880
Säkerhetsdörrar	54 408	54 408
	1 017 372	1 018 620

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	31 875	3 718
Trapphus	8 307	0
Soprum	1 375	1 655
Dörrar och lås	3 183	10 767
VA	6 863	11 689
EI	0	4 962
Hissar	5 100	0
Portar	6 319	2 020
Tak	0	19 894
Fasader	3 088	1 963
Försäkringsskada	4 512	0
Övriga rep /underhåll	0	19 156
	70 622	75 824

↪

Driftskostnader

Trädgårdsskötsel	0	3 495
Snöröjning/sandning	32 500	11 094
Städning grundavtal	34 626	44 214
Städning extradebiteringar	1 950	0
Serviceavtal	7 500	0
Hiss serviceavtal	1 171	1 140
Övr kostn. för köpta tjänster	0	96 560
Grovsopor	34 142	24 933
Fastighetsförsäkring	26 521	24 855
Kabel-tv	27 412	26 595
Bredband	1 280	1 543
Förbrukningsinventarier	2 040	0
Förbrukningsmaterial	7 974	2 929
Trivselkostnader	802	856
	177 918	238 214

Taxebundna kostnader

Elavgifter	57 834	61 704
Uppvärmning	59 565	70 261
Vatten	38 936	29 825
Sophämtning	15 374	15 365
	171 709	177 155

Administrationskostnader

Telefon	8 144	3 542
Hemsida	9 802	0
Administration, kontorsmaterie	2 341	6 419
Revisionsarvode extern revisor	14 000	13 750
Möteskostnader	0	313
Arvode ekonomisk förvaltning	41 828	40 780
Extradeb ekonomiskförvaltn	2 000	0
Konsultarvoden	2 980	6 594
Bankkostnader	10 981	5 629
Medlems- och föreningsavgifter	4 230	9 699
	96 306	86 726

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	31 395	29 946
	31 395	29 946

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	24 975
	105 136	104 975

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	95 200	95 200
Avskr fastighetsförbättringar	97 060	97 060
Avskr värmeanläggning	29 383	29 383
Avskr fönster	24 066	0
	245 709	221 643

5

MM 98
JAG

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 130 035	23 130 035
Inköp	481 313	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 611 348	23 130 035
Ingående avskrivningar	-1 849 788	-1 628 145
Årets avskrivningar	-245 709	-221 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 095 497	-1 849 788
Utgående redovisat värde	21 515 851	21 280 247
Taxeringsvärden byggnader	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	42 600 000	42 600 000
Bokfört värde byggnader	21 515 851	21 280 247
Bokfört värde mark	9 520 000	9 520 000
	31 035 851	30 800 247

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	18 364	17 301
Förutbetald kabel-TV	6 965	6 764
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 496	0
Förutbetald TeliaSonera	0	1 293
Förutbetalt avtal snöskottning	1 875	2 500
Förutbetalt bredband	356	0
	38 056	27 858

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Balkong fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 955	53 858 135	14 058	-30 713 067	-230 147
Insats under året			9 372		
Disposition av föregående års resultat:				-230 147	230 147
Årets resultat					-204 849
Belopp vid årets utgång	137 955	53 858 135	23 430	-30 943 214	-204 849

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	4,57%	2014-06-01	1 822 739	1 822 739
Stadshypotek	4,83%	2019-01-30	842 120	865 352
Stadshypotek	4,57%	2014-06-01	1 073 800	1 073 800
Stadshypotek	3,07%	Rörligt	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	4,57%	2014-06-01	500 000	500 000
Stadshypotek	3,35%	Rörligt	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,42%	Rörligt	674 000	674 000
Stadshypotek	2,75%	2013-03-28	500 000	0
Avgår kortfristig del			-23 232	-23 232
			8 389 427	7 912 659

S


PB
M


Not 7 Upplupna kostnader


	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna kostnader städ	2 750	0
Upplupen kostnad vatten	3 600	2 000
Upplupna räntekostnader	38 711	55 647
	45 061	57 647

Stockholm den 216 2013


Sofia Ståby
Ordförande


Martin Medrek
Ledamot


Petra Boumedienne
Ledamot


Martin Johansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 416 2013



Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bif David Bagare
Org nr 769609-0716

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bif David Bagare för år 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revision 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf David Bagare för år 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

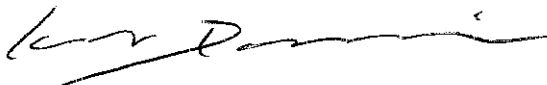
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 juni 2013



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor