

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF FIOLEN**

Org. nr. 716420-3239

**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 1988-08-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-02 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: BO 17:10 i Saltsjö-Boo, Nacka kommun

### Sammansättning av styrelsen mm

---

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2012

**Ordinarie:**

Eva Gunnäs	Ordförande
Sofia Klugman	Kassör
Camilla Berg	Sekreterare

**Suppleanter:**

Conny Wickström
Fredrik Amberg
Sebastian Diskay

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2013

**Ordinarie:**

Eva Gunnäs	Ordförande
Sofia Klugman	Kassör
Karoline Bottheim	Sekreterare

**Suppleanter:**

Conny Wickström
Markus Grundke
Sebastian Diskay

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

**Ordinarie:**

Sara Wilhelmsson	Godkänd revisor
------------------	-----------------

**Suppleant:**

**Valberedning**

Martin Gunnäs	Sammanställande
---------------	-----------------

## **Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 13 maj 2012.

Extra föreningsstämman hölls den 21 oktober 2012. Vid stämman beslutades om ny revisor: Sara Wilhelmsson.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 3 (f.å 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 21 (f.å 22). 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: BO 17:10 i Saltsjö-Boo, Nacka kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 1988.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	16 512 000	12 252 000
Varav byggnader:	8 910 000	5 442 000
Varav mark:	7 602 000	6 810 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

På fastigheten finns 6 kedjehus och 6 radhus, totalt 12 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 373 kvm.

## **Förvaltning**

---

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

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (f d SBC).

### **Avtal med leverantörer**

---

Snöröjning	Lumme Gräv & Allservice AB
El	Boo Energi
Värme	Boo Energi
Vatten	Nacka kommun
Sophämtning	Nacka kommun/Lumme Gräv & Allservice AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

### **Verksamheten**

---

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

---

Under året har byte av tak på uterummen i kedjehuslängan skett.

#### **Anställda**

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

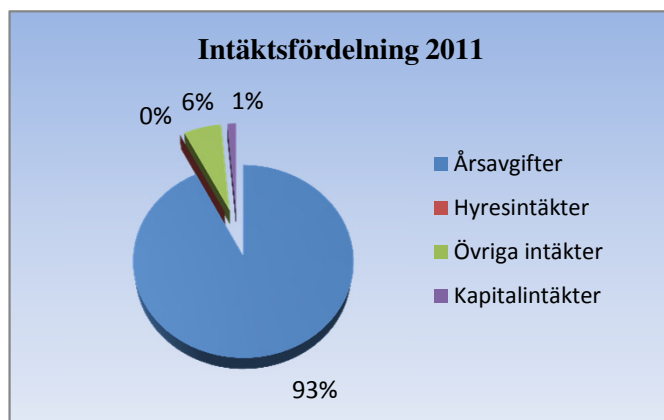
## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med ca 1300 kr per hus i månad fr.o.m. 1 januari 2012.  
Föreningen har haft ett amorteringsfritt år. Det rörliga lånet på drygt 6 miljoner är bundet fr.o.m. 2012-10-19, fem år, till en ränta på 3,35%.

Inga arvoden utgår för perioden 2012, däremot en gemensam middag under året enligt stämmobeslut. Planen är att medlemmarna ska utföra så mycket som möjligt själva för att hålla ned kostnaderna för föreningen.

Årets resultat är ca 80 tkr lägre än budgeterat resultat. Detta beror till stor del på höga underhållskostnader.

### Fördelning intäkter och kostnader

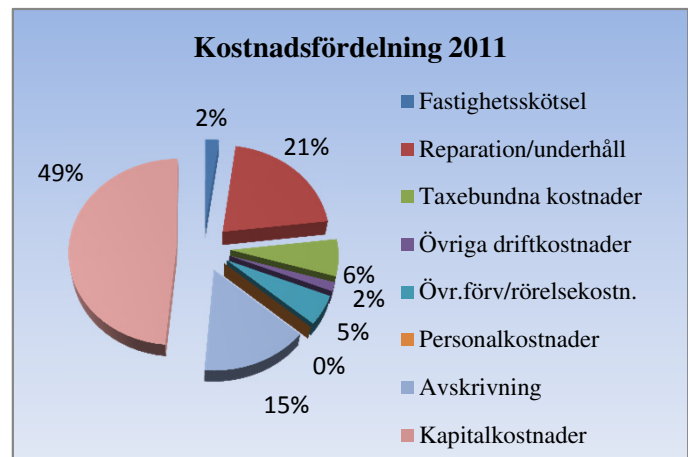


#### Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter	730 kr
Hysesintäkter	0 kr
Övriga intäkter	47 kr
Kapitalintäkter	11 kr
<b>Summa</b>	<b>788 kr</b>

#### Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	17 kr
Reparation/underhåll	159 kr
Taxebundna kostnader	49 kr
Övriga driftkostnader	12 kr
Fastighetsskatt	60 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	39 kr
Personalkostnader	0 kr
Avskrivning	114 kr
Kapitalkostnader	369 kr
<b>Summa</b>	<b>758 kr</b>



**Brf Fiolen**  
**716420-3239**

<b>Flerårsjämförelse/nyckeltal</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning, tkr	1 067	832	864	811	1 072
Resultat efter fin. poster, tkr	-41	-272	-5	-312	-153
Balansomslutning, tkr	13 107	13 142	13 492	13 548	13 929
Soliditet, %	4%	4%	6%	6%	8%
Kassalikviditet, %	246%	242%	310%	339%	378%
Snittränta, %	4,08%	3,94%	1,87%	2,44%	4,90%
Årsavgift, kr/kvm boyta	730	601	601	612	733
Lån, kr/kvm boyta	9 035	9 044	9 107	9 166	9 222
Ränta, kr/kvm boyta	369	358	171	224	452
El, kr/kvm	11	8	19	12	11
Vatten, kr/kvm	28	24	26	24	48

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-230 728
årets förlust	-41 004
	<b>-271 731</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	112 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-13 272
i ny räkning överföres	-370 459
	<b>-271 731</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	1 001 616	756 954
Övriga rörelseintäkter	2	65 167	75 249
		<b>1 066 783</b>	<b>832 203</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-22 895	-82 292
Reparationer	4	-110 249	-115 412
Underhåll	5	-107 506	-16 041
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-66 735	-85 420
Övriga driftkostnader	7	-16 101	-46 906
Fastighetsskatt	8	-81 900	-78 144
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-54 043	-93 355
		<b>-459 429</b>	<b>-517 570</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>607 354</b>	<b>314 633</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-157 180	-157 180
<b>Rörelseresultat</b>		<b>450 174</b>	<b>157 453</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		14 828	71 568
Räntekostnader		-506 006	-501 106
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-41 004</b>	<b>-272 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-41 004</b>	<b>-272 085</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	10	12 109 067	12 225 267
Maskiner, inventarier och installationer	11	307 840	348 820
		<b>12 416 907</b>	<b>12 574 087</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 416 907</b>	<b>12 574 087</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		331	15 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 414	3 921
		<b>5 745</b>	<b>19 393</b>
Kassa och bank	16	684 243	548 755
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>689 988</b>	<b>568 148</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 106 895</b>	<b>13 142 235</b>



## BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

13

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

800 000

800 000

Reserv framtida fastighetsunderhåll

13 272

-9 687

**813 272**

**790 313**

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-230 728

64 317

Årets resultat

-41 004

-272 086

**-271 731**

**-207 769**

#### Summa eget kapital

**541 541**

**582 544**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

12 285 235

12 325 269

#### Summa långfristiga skulder

**12 285 235**

**12 325 269**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

119 600

92 066

Leverantörsskulder

43 338

24 471

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

68 114

65 009

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

49 067

52 876

#### Summa kortfristiga skulder

**280 119**

**234 422**

### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

**13 106 895**

**13 142 235**

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

13 589 000

13 589 000

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-41 004	-272 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		157 180	157 180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>116 176</b>	<b>-114 906</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 648	13 935
Förändring av kortfristiga skulder		18 163	8 487
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>147 987</b>	<b>-92 484</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-389 800
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	467 811
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>78 011</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-12 500	-86 249
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 500</b>	<b>-86 249</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>135 488</b>	<b>-100 722</b>
Likvida medel vid årets början		548 755	649 477
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>684 243</b>	<b>548 755</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.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,90% (0,90%)
	Inventarier	10-20% (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	1 001 616	825 768
	Avgiftsbortfall, bostäder	0	-68 814
		<b>1 001 616</b>	<b>756 954</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Vatten	28 007	31 555
	Försäkringsersättning	37 060	31 841
	Övriga intäkter	100	11 853
		<b>65 167</b>	<b>75 249</b>

**Brf Fiolen**  
**716420-3239**

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Markskötsel	2 000	61 500
	Snöröjning/Halkbekämpning	17 438	16 775
	Förbrukningsmaterial	3 457	4 017
		<b>22 895</b>	<b>82 292</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Reparation byggnader	0	15 539
	Reparation installationer	27 737	42 859
	Reparation värmeinstallationer	15 070	19 454
	Övriga reparationer	0	11 633
	Försäkringsskador	67 442	25 927
		<b>110 249</b>	<b>115 412</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Underhåll installationer	0	16 041
	Underhåll huskropp utv.	107 506	0
		<b>107 506</b>	<b>16 041</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	El	14 785	11 530
	Vatten	37 987	32 563
	Sophämtning	13 963	41 327
		<b>66 735</b>	<b>85 420</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsförsäkringar	16 101	17 006
	Självrisk	0	29 900
		<b>16 101</b>	<b>46 906</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskatt	81 900	78 144
		<b>81 900</b>	<b>78 144</b>

<b>Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Förbrukningsinventarier	2 747	3 149
Telekommunikation	0	1 650
Försäkringspremier	0	551
Revisionsarvode	10 406	10 090
Arvode ekonomisk förvaltning	17 063	20 471
Medlemsavgift organisationer	3 670	3 670
Övriga externa tjänster	11 170	34 152
Övriga omkostnader	8 987	19 622
	<b>54 043</b>	<b>93 355</b>
<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>Sara Wilhelmsson</i>		
Revisionsuppdrag	10 406	10 090
	<b>10 406</b>	<b>10 090</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.

<b>Not 10 Byggnader och mark</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	12 916 391	12 916 391
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 916 391</b>	<b>12 916 391</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 191 124	-1 074 924
Årets avskrivningar	-116 200	-116 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 307 324</b>	<b>-1 191 124</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	500 000	500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>12 109 067</b>	<b>12 225 267</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 910 000	5 442 000
Taxeringsvärden mark	7 602 000	6 810 000
	<b>16 512 000</b>	<b>12 252 000</b>

<b>Not 11 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	540 690	150 890
Försäljningar/utrangeringar	-18 545	0
Årets anskaffningsvärde	0	389 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>522 145</b>	<b>540 690</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-191 870	-150 890
Försäljningar/utrangeringar	18 545	0
Årets avskrivningar enligt plan	-40 980	-40 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-214 305</b>	<b>-191 870</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>307 840</b>	<b>348 820</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Försäkring	5 414	3 921
	<b>5 414</b>	<b>3 921</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>		<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	800 000	0		800 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	-9 687	22 959 *		13 272
Balanserat resultat	64 317	-295 045		-230 728
Resultat föregående år	-272 086	272 086		0
Årets resultat	0	-41 004		-41 004
		39 000		
		-16 041		
		<b>22 959</b>		

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>
SBAB	3,35%	2017-09-04
		6 064 100
SBAB	4,57%	2014-02-12
		3 000 000
SBAB	4,44%	2015-11-05
		3 340 735
Nästa års amortering		-119 600
		<b>12 285 235</b>
		<b>12 325 269</b>

Årets amortering uppgår till ca 12 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 120 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 11 807 tkr.

**Brf Fiolen**  
**716420-3239**

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Räntekostnader	39 067	42 876
	Revisionsarvode	10 000	10 000
		<b>49 067</b>	<b>52 876</b>
<b>Not 16</b>	<b>Likvida medel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>Likvida medel</b>		
	Kassa och bank	684 243	548 755
	<b>Räntor</b>		
	Under perioden betald ränta	509 815	485 139
	Under perioden erhållen ränta	14 828	71 568

Saltsjö-Boo den      april 2013

Eva Gunnäs  
Ordförande

Sofia Klugman  
Kassör

Karoline Bottheim  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den

Sara Wilhelmsson  
Godkänd revisor