

Årsredovisning

för

Brf Cellisten

716401-2333

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Cellisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-06-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gottsunda 41:1 bebyggdes 1980-81 av Svenska Riksbyggen.

På fastigheten finns 18 st bostadshus innehållande 188 st lägenheter och 2 st kvartershus.

Dessutom finns 84 st garage och 130 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

41 st 2 rum och kök

81 st 3 rum och kök

36 st 4 rum och kök

27 st 5 rum och kök

3 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 17 323 m²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-25 bestått av:

Ordinarie	Mikaela Ståhl Agneta Bergvall Ingrid Öfverberg Görgen Jansson Tore Hansson Teodic Shahinian Åsa Kratz Anna Axelson-Fisk	avgått 2012-09-01
-----------	--	-------------------

Revisorer

Ordinarie	Lars Jonasson Lennart Byström	Borev Revisionsbyrå AB Intern revisor
-----------	----------------------------------	--

Suppleanter	Tomas Jonasson Lotta Engström	Borev Revisionsbyrå AB Intern revisor
-------------	----------------------------------	--

Valberedning	Maria Lindsbo Carina Gregerfalk Torbjörn Backström	Sammanställande
--------------	--	-----------------

Fastighetens tekniska status

Våtrumsrenovering utfördes 2000.

Målning av fönster och balkonger 2005.

Upprustning av garage samt målning av träfasader 2006.

Målning av tvättstugor och soprum, nytt torkrum samt ombyggnad av Gurkan 2008.

OVK och energideklaration samt bredbandsinstallation 2009.

Målning av trapphus 2011.

Installation av rörelsestyrda LED-lampor, OVK samt utbyte av fläktar 2012.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 11 (17) st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 17 (14) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Stig Pettersson med firma Stig Å Snickare har varit vice värd och fastighetsskötare.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och inlämnande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1981. Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 154 630 (6 154 630) kronor.

Årsavgifter

Avgifterna sänktes 2005-01-01, 2006-01-01, 2007-01-01, 2008-01-01 samt 2011-01-01 med 1 %.

Avgifterna sänktes även 2011-07-01 med 1,5% eftersom föreningen beslutat att avveckla inre fonden.

Senaste höjning var 2000-01-01 med 2%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor därefter lämnas ärendet till inkasso till en kostnad på 160 kronor + ränta.

Verksamhetsberättelse för år 2012

Årsstämma och medlemsmöte

Föreningens årsstämma hölls den 25 april 2012. En motion hade inkommit om att installera rörelsekänsliga lampor av led-typ i trapphusen. Motionen antogs enhälligt av stämman efter förslag från styrelsen.

I samband med stämman gavs tillfälle för de närvarande att ställa allmänna frågor till styrelsen som också besvarades.

Höstens medlemsmöte hölls den 17 oktober. På medlemsmötet deltog ca 40 personer. Temat var föreningens framtid och presentationen finns på föreningens hemsida. Vid mötet fanns också tillfälle för allmän frågestund för medlemmarna.

Celloblad

Under året har 4 stycken Celloblad delats ut.

Utemiljö

För att ta ett krafttag med våra växter och utemiljön i allmänhet anställde styrelsen sommarjobbare i form av ungdomar från föreningen. 14 stycken ungdomar jobbade i två till fyra veckor och fick lön enligt kommunens taxa. De handledes av två medlemmar ur styrelsen. Tillsammans gjorde de ett fantastiskt jobb med att rensa, beskära, klippa, gräva och plantera nytt.

Permanent utomhusgrillar finns numera, en på varje gård, och användes flitigt av medlemmarna. Förhoppningen är att grillarna ska utgöra samlingsplatser för grannar och att fler får möjlighet att grilla.

Underhållsarbeten

- Fasaderna har tvättats
- 4 nya tvättmaskiner har installerats
- Renovering av alla toaletter i tvättstugor samt byte av matta i Tomaten
- Byte av blandare i tvättstugor
- Rengöring och målning av plåttak
- OVK-besiktning (intyg finns i trapphusen)
- Nya fläktar till höghusen
- Rörelsestyrd trappbelysning och byte till LED-armaturer (inkl källartrapphus)
- Nya mattor i och målning av fläktrummen (klart)
- Installation av transporthissar i källarnedgångar

Styrelsens arbete

- Styrelsen hade en intern konferens (en kväll) där föreningens framtid diskuterades. Resultatet av konferensen presenterades på medlemsmötet.
- En styrelsemedlem deltog i en fastighetsmässa

Övrigt

- Under 2012 gjorde Safe Security 4 uttryckningar (2 stycken 2011)
- Styrelsen beslutade att sänka avgiften i december med 50% pga vi gick mot ett stort överskott
- En projektor med tillhörande duk med möjlighet att både titta på TV och visa presentationer och foton på har installerats i Gurkan. Styrelsen bjöd in medlemmarna till 2 evenemang, fotbolls-EM och Allsång på Skansen, med lättare förtäring.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2013 kommer modernisering av hissarna samt målning av ytterdörrarna att ske.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	10 394 249	10 802 789	10 900 531	10 969 587	10 950 602
Resultat före reservering	907 000	1 932 498	1 254 586	808 678	1 657 297
Reservering yttre reparationsfond	935 000	1 100 000	1 100 000	700 000	1 500 000
Reservering garagefond	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200
Saldo yttre reparationsfond	9 745 228	9 838 086	9 838 086	8 738 086	8 038 086
Saldo garagefond	388 800	291 600	291 600	194 400	97 200
Lån per kvm yta	2 623	2 693	2 759	2 816	2 906
Kassalikviditet (%)	156	145	111	87	68
Årsavgift bostäder kronor/kvm	598	603	607	613	613

Avsättning och ianspråktagande ur yttre reparationsfond sker enligt resultatdisposition fr o m 2011.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 114 203
årets vinst	907 000
	3 021 203

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	1 032 200
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 361 232
i ny räkning överföres	3 350 235
	3 021 203

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	10 394 249	10 802 789
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 509 475	-1 531 651
Driftskostnader	3	-4 882 710	-4 338 063
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-310 852	-389 183
Personalkostnader	5	-140 152	-81 034
Avskrivningar		-1 208 154	-1 148 500
Resultat före finansiella poster		2 342 905	3 314 359
Övriga ränteintäkter		33 551	126 541
Räntekostnader		-1 469 457	-1 508 401
Resultat efter finansiella poster		907 000	1 932 498
Resultat före skatt		907 000	1 932 498
Årets resultat		907 000	1 932 498

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	54 508 273	55 344 033
Mark		3 700 000	3 700 000
Maskiner och inventarier	7	338 027	0
		58 546 300	59 044 033
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 200 000	1 200 000
Summa anläggningstillgångar		59 746 300	60 244 033
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 927	525
Övriga fordringar		16	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 891	341 862
Kortfristiga placeringar		0	2 000 000
		44 834	2 342 403
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 123 742	8 000
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 980 604	1 648 457
		4 104 346	1 656 457
Summa omsättningstillgångar		4 149 180	3 998 860
SUMMA TILLGÅNGAR		63 895 480	64 242 893

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 455 940	3 455 940
Upplåtelseavgifter		271 242	271 242
Yttre reparationsfond		10 134 028	10 129 686
		13 861 210	13 856 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 114 203	186 047
Årets resultat		907 000	1 932 498
		3 021 203	2 118 545
Summa eget kapital		16 882 413	15 975 414
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	44 352 007	45 501 007
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		1 149 000	1 149 000
Leverantörsskulder		331 551	312 399
Skatteskulder		18 367	21 887
Övriga skulder		32 142	21 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 130 000	1 261 304
Summa kortfristiga skulder		2 661 060	2 766 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 895 480	64 242 893
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		66 909 000	66 909 000
		66 909 000	66 909 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	75 år
Om- och tillbyggnader	20-30 år
Maskiner o tekniska anl	5 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter garage	267 753	267 300
Hysesintäkter p-platser	28 800	28 752
Hysesintäkter övriga objekt	6 000	6 000
Årsavgifter bostäder	10 365 904	10 445 752
Hysesrabatt bostäder	-431 912	0
Kabel-TV / Internet	124 080	124 080
Hysesbortfall ./.	-4 614	-11 592
Avsättning inre reparationsfond ./.	0	-94 555
Ersättningar och intäkter	38 238	37 052
	10 394 249	10 802 789

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	265 961	338 793
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 243 514	1 192 858
	1 509 475	1 531 651

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	558 300	549 000
Städning enl avtal	72 593	66 253
Obligatorisk ventilationskontroll	117 728	0
Besiktning/serviceavtal	28 101	68 377
Bevakning	3 321	5 025
Yttre skötsel/snöröjning	69 752	51 147
Fastighetsel	354 032	407 320
Uppvärmning	2 099 283	1 835 269
Vatten	622 582	489 659
Sophämtning	272 100	265 869
Fastighetsförsäkring	187 046	177 133
Självrisk/reparation försäkringsskador	28 858	0
Kabel-TV och internet	143 394	138 593
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	278 640	266 796
Övriga driftkostnader	46 980	17 622
	4 882 710	4 338 063

OVK-besiktning ingår i föreningens underhållsplan och kostnaden för denna kommer därför att ianspråk tas ur yttre reparationsfonden.

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	53 907	84 637
Styrelse- och mötesarvoden	92 525	106 883
Revisionsarvode	19 438	21 438
Förvaltningsarvode	142 924	136 440
Övriga externa tjänster	2 059	39 785
	310 853	389 183

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	99 195	41 050
Sociala avgifter	40 957	39 984
	140 152	81 034

Not 6 Byggnader

Byggnad
Våtrumsrenovering 2001, 20 år
3 st transporthissar 2012, 30 år

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	72 267 428	72 267 428
Anskaffning	323 524	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 590 952	72 267 428
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 923 395	-15 774 895
Årets avskrivningar enligt plan	-1 159 284	-1 148 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 082 679	-16 923 395
Utgående redovisat värde	54 508 273	55 344 033
Taxeringsvärden byggnader	83 031 000	83 031 000
Taxeringsvärden mark	20 571 000	20 571 000
	103 602 000	103 602 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Mediesystem 2012, 5 år

Rörelsestyrda armaturer 2012, 10 år

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp	386 897	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	386 897	0
Årets avskrivningar	-48 870	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 870	0
Utgående redovisat värde	338 027	0

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 455 940	271 242	10 129 686	186 047	1 932 498
Disposition av föregående års resultat:			4 342	1 928 156	-1 932 498
Årets resultat					907 000
Belopp vid årets utgång	3 455 940	271 242	10 134 028	2 114 203	907 000

Not 9 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 2,56% - 2013-03-26	16 926 007	17 115 007
Swedbank - 3,46% - 2015-03-25	14 010 000	14 470 000
Swedbank - 3,65% - 2015-06-25	14 565 000	15 065 000
Avgår kortfristig del ./.	-1 149 000	-1 149 000
	44 352 007	45 501 007

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

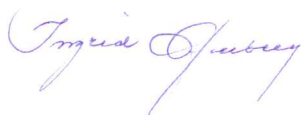
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	51 800
Upplupna sociala avgifter	1 300	17 600
Uppl räntekostnader externt	185 230	189 884
Förskottsbetalda hyror/avg	616 362	725 987
Upplupna driftskostnader	21 626	7 119
Upplupna uppvärmningskostnader	244 262	197 681
Upplupna elavgifter	41 220	42 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 795
Beräknat arvode för revision	20 000	20 500
	1 130 000	1 261 304

Uppsala den 11/2 2013

Mikaela Ståhl



Ingrid Öfverberg



Teodic Shahinian



Åsa Kratz



Vår revisionsberättelse har lämnats . 2013-04-10



Lennart Byström
Revisor



Agneta Bergvall



Görgen Jansson



Anna Axelsson Fisk



Lars Jonasson
Godkänd revisor