

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fredsgatan 11-13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Flerårsjämförelse*

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 172 154	2 142 150	2 176 361	2 176 558	2 147 487
Balansomslutning	51 469 621	51 525 915	51 125 685	50 832 755	51 817 855
Soliditet (%)	67%	67%	65%	64%	62%
Kassalikviditet (%)	185%	225%	82%	111%	165%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes under år 1945 och ligger i Sundbybergs kommun. Fastighetsbeteckningen är Sundbyberg Rosen 5 och 6. Föreningen förvärvade fastigheten den 9 december 2003. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 38 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 7 lokaler för näringsidkare och 25 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och näringsidkare. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3154 kvm, varav 2712 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

1 st: 1 rum och kök, 19 st: 2 rum och kök, 19 st: 3 rum och kök, 1 st: 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

En energideklaration av huset har utförts under år 2008 i enlighet med Lagen om energideklaration. Årlig kostnad för löpande drift av fastigheten beräknas 2013 vara ungefär 1 300 000 kr. Under de närmaste åren bedömer styrelsen att det framförallt kommer att behövas en renovering av hissinstallationer och vidare underhåll av källare. I övrigt erfordras löpande underhåll för att motverka normalt slitage och på längre sikt en renovering av fasad, balkonger och tak. Fastigheten behöver besiktigas för att vi inte ska drabbas av överraskande renoveringar.

Styrelsen bedömer att de planerade underhållsåtgärderna för 2013 kommer att kunna finansieras med befintliga medel.

Fastighetsskötseln sköts av Lothumgruppen.

Brf Fredsgatan 11-13

Org.nr. 769606-1170

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

9020 Number one Thaifood AB, 47+38 kvm, 2011.12.01-2014.11.30

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 92 312 kr/år + fastighetsskatt + index

9021 Number One Thaifood AB, 32+30kvm, 2011.07.01-2014.11.30

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 77 190 kr/år + fastighetsskatt + index

9022 Frisörerna B-M o Anders Ahl, 25 kvm, 2011.10.01-2014.09.30

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 30 000 kr/år + fastighetsskatt + index

9023 Number One Thaifood AB, 5 kvm, 2011.12.01-2014.11.30

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 3 240 kr/år + fastighetsskatt + index

9121 BGA Videoproduktion AB, 97 kvm, 2011.04.01-2014.03.31

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 135 800 kr/år + fastighetsskatt + index

9122 Number One Thaifood Sushi, 45 kvm + 30 kvm ötag, 2013.03.01-2016.02.29

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 83 930 kr/år + fastighetsskatt + index

9123 utgår, tidigare Fotocentralen, numer 9121

9124 Abboud Adam - Restaurang, 45 kvm + 30 kvm ötag 2011.11.01-2014.10.31

9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 99 750 kr/år + fastighetsskatt + index

Föreningen har även en källarlokal på ca 20 kvm som idag inte är uthyrd.

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 442 kvm vilket motsvarar 14% (442/3154) av fastighetens totalyta.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar av 40 möjliga.

Under året har 8 överlåtelser skett. 1 ansökning om andrahandsuthyrning har inkommit till styrelsen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att i första hand följa bostadsrättsföreningens stadgar och gängse regler för hyresrätter och bostadsrätter.

Skriftlig information i form av ett nyhetsbrev delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Viss information kan även finnas på föreningens hemsida hos SBC.

Nya avtal

Avtal med Maries städ tecknat på 1 år. Avtal med Lothumgruppen tecknat på 1 år. Avtal med ITK service hissar tecknat på 2 år.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Brf Fredsgatan 11-13

Org.nr. 769606-1170

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2012.05. haft följande sammansättning:

Henrik Andlinger, ordförande
Erwin Brandt, ledamot
Eva Gustafsson, ledamot
Kim Grönnevik, ledamot
Camilla Westling, ledamot
Joakim Thelin, ledamot
Daniel Molnstedt, suppleant
Daniel Hoffman, suppleant
Kerstin Overödder, suppleant

Föreningens firma tecknas (förutom av styrelsen) av 2 styrelseledamöter i förening.
Styrelsearvode till föregående styrelse har utbetalats med ett 1,5 basbelopp samt sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Externrevisor, Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB

Valberedning

Carla Teleki-Andrae och Camilla Ströberg, Fredsgatan 11

Internrevisor, Anders Lennerdahl, Fredsgatan 11

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2005.08.22

Brf Fredsgatan 11-13

Org.nr. 769606-1170

Väsentliga händelser under året

En vattenläcka i sushirestaurangen orsakade omfattande vattenskada vilket höll den stängd tom maj. Skadan täcktes av försäkringen.

En mindre vattenläcka i lägenhet på entreplan i F 11. Skadan täcktes av försäkringen.

Spolning av vertikala avloppsrör har genomförts och bör göras om vart 5:e år.

Tätning pga röklukt emellan lägenheter i F 13 har genomförts.

Ny hissgrind i F 13 installerad.

Päronträdet och lönnen ansades under sommaren

Ny källardörr i plåt till föreningens förråd och Afamias källarutrymme införskaffades för högre säkerhet.

Nya entredörrar i ek har införskaffats till föreningens egna entréer samt lokalernas entréer.

En uppfräschning av trädgården på baksidan är pågående projekt.

Vi har haft en vår och höststädning.

Det är fortfarande problem med sopor utanför soprummet och att det slängs sopor inne i soprummet som inte borttransporteras enligt föreningens sopavtal. Styrelsen har beslutat sätta upp kommunens informationslappar om var och när medlemmar kan lämna grovsopor till upphämningsställen i Sundbyberg.

En genomgång av rörventiler (ballofixer) och utdelning till dem som saknat har genomförts. Styrelsen informerar om att gamla blandare bör bytas.

Källargolv i F11 har målats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat byta ut trasiga rörventiler som är första kopplingspunkt in till lägenheter. Bra för att undvika omfattande vattenskador vid en eventuell vattenläcka i lägenhet.

Föreningens ekonomi

Resultatet år 2012 visar på ett underskott om 167 397 kr. Styrelsen har fortsatt bundit 10.500.000 av sina lån till en ränta om 3,01 för att stabilisera räntekostnaderna. 500.000 kr är placerat för oförutsedda utgifter på ett räntebärande konto. Föreningen har god likviditet och intäkterna täcker kostnaderna för den löpande driften av fastigheten.

Fastighetsskatt erläggs för närvarande med 1 210 kr per bostadslägenhet (2012 var fastighetsavgiften 1 365 kr) samt för lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsdelen med tillhörande mark.

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Det totala förmögenhetsvärdet per 2012.12.31 28 452 493 kr.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Nordstaden AB. Avtalet förlängs ett år i taget till en kostnad av 80 000 kr per år.

Brf Fredsgatan 11-13

Org.nr. 769606-1170

Nyckeltal 2012

Bokfört värde per kvm bostadsyta kr, 24 297 895 kr / 2 712 kvm = 12 646 kr/kvm

Årsavgifter per kvm bostadsyta kr, 1 427 628 kr / 2 712 kvm = 527 kr/kvm

Lån per kvm bostadsyta kr, 16 518 366 kr / 2 712 kvm = 6 091 kr/kvm

Insats per kvm bostadsyta kr, 32 796 182 kr / 2 712 kvm = 12 093 kr/kvm

Genomsnittlig skuldränta %, 496 470 kr / 16 518 366 kr = 3,0%

Fastighetens belåningsgrad %, 16 518 366 kr / 50 279 985 kr = 32,85 %

Kassalikviditet, 1 102 676 kr / 589 574 kr = 1,87

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-643 100
årets resultat	-167 397
reservering till yttre fond enligt stadgarna	-131 000
	<hr/>
	-941 497

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	-941 497
	<hr/>
	-941 497

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 172 154	2 142 150
		<u>2 172 154</u>	<u>2 142 150</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-342 748	-268 144
Drift	2	-896 247	-823 847
Administrationskostnader	3	-142 884	-102 371
Övriga rörelsekostnader	4	0	-41 414
Fastighetsskatt		-96 130	-93 610
Avskrivningar	5,6,7	-381 776	-370 076
		<u>-1 859 785</u>	<u>-1 699 462</u>
Rörelseresultat		312 369	442 688
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 705	9 487
Räntekostnader		-496 471	-521 449
		<u>-479 766</u>	<u>-511 962</u>
Resultat efter finansiella poster		-167 397	-69 274
Årets resultat		-167 397	-69 274

BALANSRÄKNING**2012-12-31****2011-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	50 279 986	50 308 056
Maskiner och inventarier	6	59 857	73 206
Installationer	7	27 101	54 203
		<hr/>	<hr/>
		50 366 944	50 435 465

Summa anläggningstillgångar

50 366 944

50 435 465

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		2 968	0
Övriga fordringar		6	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 066	41 542
		<hr/>	<hr/>
		75 040	41 543

Kassa och bank

1 027 637

1 048 907

Summa omsättningstillgångar

1 102 677

1 090 450

SUMMA TILLGÅNGAR**51 469 621****51 525 915**

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		32 796 182	32 796 182
Upplåtelseavgifter		1 603 394	1 603 394
Fond för yttre underhåll		897 000	766 000
		<u>35 296 576</u>	<u>35 165 576</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-774 100	-573 826
Årets resultat		-167 397	-69 274
		<u>-941 497</u>	<u>-643 100</u>
Summa eget kapital		<u>34 355 079</u>	<u>34 522 476</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	<u>16 518 366</u>	<u>16 518 366</u>
Summa långfristiga skulder		16 518 366	16 518 366
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		191 516	62 226
Aktuell skatteskuld		2 751	8 811
Övriga skulder		104 571	109 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 338	304 594
Summa kortfristiga skulder		<u>596 176</u>	<u>485 073</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 469 621	51 525 915
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>20 206 000</u>	<u>20 206 000</u>
		20 206 000	20 206 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 0,5%

Förbättring byggnad 5%

Inventarier 10%

Installationer 20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 1	Nettoomsättning	2012	2011
	Hysesintäkter bostäder	126 624	140 404
	Hysesintäkter lokaler	488 154	480 085
	Hysesintäkter p-platser	75 000	74 887
	Årsavgifter bostäder	1 427 628	1 411 319
	Fastighetsskatt	27 636	26 507
	Övrigt	27 112	8 948
		<hr/> 2 172 154	<hr/> 2 142 150
Not 2	Drift	2012	2011
	El	65 097	71 405
	Fjärrvärme	372 476	324 013
	Vatten	137 830	129 257
	Sophämtning	93 098	95 888
	Städning	45 958	37 500
	Snöröjning	34 496	22 752
	Kabel- Tv-avgift	0	25 080
	Förvaltningsarvode	82 068	75 715
	Fastighetsförsäkring	22 164	20 585
	Övrigt	43 060	21 652
		<hr/> 896 247	<hr/> 823 847
Not 3	Administration	2012	2011
	Revisionsarvoden	16 915	13 441
	Styrelsearvoden	71 900	40 900
	Lagstadgade soc.avgifter	22 422	12 762
	Övriga kostnader	31 647	35 268
		<hr/> 142 884	<hr/> 102 371
Not 4	Övriga rörelsekostnader	2012	2011
	Kundförlust	0	41 414
		<hr/> 0	<hr/> 41 414

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	52 439 559	52 272 310		
	Årets inköp	313 255	167 249		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 752 814	52 439 559		
	Ingående avskrivningar	-2 131 503	-1 801 878		
	Årets avskrivningar	-341 325	-329 625		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 472 828	-2 131 503		
	Utgående redovisat värde	50 279 986	50 308 056		
	Redovisat värde byggnader	37 010 794	37 038 864		
	Redovisat värde mark	13 269 192	13 269 192		
		50 279 986	50 308 056		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	43 753 000	43 753 000		
	varav byggnader:	27 935 000	27 935 000		
Not 6	Maskiner och inventarier	2012-12-31	2011-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	133 490	133 490		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 490	133 490		
	Ingående avskrivningar	-60 284	-46 935		
	Årets avskrivningar	-13 349	-13 349		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 633	-60 284		
	Utgående redovisat värde	59 857	73 206		
Not 7	Installationer	2012-12-31	2011-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	135 509	135 509		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 509	135 509		
	Ingående avskrivningar	-81 306	-54 204		
	Årets avskrivningar	-27 102	-27 102		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 408	-81 306		
	Utgående redovisat värde	27 101	54 203		
Not 8	Eget kapital	Upplåtelse-	Yttre	Fritt eget	
		Insatser	avgifter	fond	kapital
	Belopp vid årets ingång	32 796 182	1 603 394	766 000	-643 100
	Årets reservering till yttre fond			131 000	-131 000
	Årets resultat				-167 397
	Belopp vid årets utgång	32 796 182	1 603 394	897 000	-941 497

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder		2012-12-31	2011-12-31
	Lån	Tid och villkor		
	SEB 23896443	90 dgr, 2,14%	4 500 000	4 500 000
	SEB 23896419	131228, 3.01%	3 500 000	3 500 000
	SEB 23896478	131228, 3.01%	3 500 000	3 500 000
	SEB 23896532	131228, 3.01%	3 500 000	3 500 000
	SEB 23896540	90 dgr, 2,14%	1 518 366	1 518 366
			<u>16 518 366</u>	<u>16 518 366</u>

Amorteringsfritt

Sundbyberg

Henrik Andlinger

Eva Gustafsson

Erwin Brandt

Kim Grönnevik

Camilla Westling

Joakim Thelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Anders Lennerdahl
Internrevisor