

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Norr Mälarstrand 100 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 bostäder och lokaler åt medlemmarnas till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1998-11-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, System 5, bebyggdes 1939-40 och är belägen i Stockholms kommun. Fastigheten innehåller 57 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 12 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

23 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 319 kvm

Total lokalyta: 385 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.	Uppsägningstid
Kontor	194,0	2016-09-30	9 mån
Kontor	191,0	2014-12-31	9 mån

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-10 bestått av:

Ordinarie	Johan Snis Leif Heinstedt Katarina Fabian Malin Henning Per Nilsson Johan Blommé	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Monica Ostelius
-------------	-----------------

Fram till föreningsstämman var Charles Puskaric och Rickard Olseke ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie	Niclas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB
Intern revisor	Lena Wilsby	

Valberedning

Thomas Ehlin
Mats Thelin
Annika Norström
Elisabeth Blom

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en löpande underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Stambyte, byte av el.stigar, byte av hiss, renovering av källarplan och tvättstuga genomfördes åren 1999-2001. Ommålning av yttertak samt entré och trapphus och dörrfoder, målning balkongdörrar, utökning p-platser, komplettering med ytterligare en tvättmaskin samt iordningsställande av ny trädgårdsmur och rabatt inkl. växter har genomfördes åren 2007-2009. År 2010 installerades fiberkablage (4G) i fastigheten med kablagedragning in till resp. lägenhet.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2010 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 79 (78) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av T&T Förvaltning AB och städning av Pousette Städservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 385 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1952.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

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 föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 77 805 kronor d.v.s. 1 365 kronor per bostadslägenhet.
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%.

np

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 68 837 kronor.

Föreningen har under 2012 avvecklat grovsoprummet för att sänka kostnader och förbättra vår miljöaspekt.

Föreningens kapital har placerats på konton med bättre ränta.

Nytt nyckelsystem för bokning av tvätttider har installerats.

Föreningens ventilationsfläktar har besiktats och renoverats.

Taksäkerheten har förstärkts med nytt räcke för att uppfylla arbetsmiljöverkets krav gällande taksikotning.

En förändring av avtalen gällande föreningens parkeringar har skett, villkoren i nyttjanderättsavtalen har ändrats så att de stämmer överens med liknande avtal på marknaden. Dessutom har avgiften för parkeringarna höjts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En extra stämma beslutade om förändrad sophantering då nuvarande system inte uppfyller kraven i renhållningsordningen. Stämman beslutade att framtida sophantering ska ske i kärl placerade i kärlskåp placerade på föreningens mark.

Besiktning av tak och fasad påvisade flertalet brister som bör åtgärdas. Styrelsen har därför tecknat avtal avseende projektledning av fasad och takrenovering med Plåtkonsult Rolf Svensson AB och Intermittent AB.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 13-01-01 uppgår till 697 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren 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.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	3 045 419	2 948 151	2 933 504	3 034 415	3 007 578
Resultat före reservering	84 594	32 945	626 345	585 849	219 887
Reservering yttre reparationsfond	227 394	0	227 394	196 221	196 221
Ianspråkstagande yttre fond	212 972	0	0	-201 426	-204 172
Saldo yttre reparationsfond	3 206 969	3 192 547	3 192 547	2 965 153	2 970 358
Lån per kvm yta	6 749	6 749	7 407	7 459	7 525
Kassalikviditet (%)	608	1 027	789	405	214
Värdepapper	0	0	918 092	918 092	918 092
Årsavgift bostäder kronor/kvm	697	697	697	697	697

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 648 295
årets vinst	84 594
	-2 563 701

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	227 394
i ny räkning överföres	-2 791 095
	-2 563 701

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

40

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	3 045 419	2 948 151
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-267 108	-379 666
Driftskostnader	3	-1 221 196	-1 235 181
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-186 816	-200 995
Avskrivningar	5	-352 945	-358 954
Resultat före finansiella poster		1 017 354	773 354
 Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	172 105
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	55 755	51 335
Räntekostnader	7	-988 515	-918 585
Resultat efter finansiella poster		84 594	78 209
 Resultat före skatt		84 594	78 209
 Statlig skatt		0	-45 264
 Årets resultat		84 594	32 945

40

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	43 705 880	44 058 825
Mark	9	18 416 700	18 416 700
		62 122 580	62 475 525

Summa anläggningstillgångar

62 122 580

62 475 525

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		10	0
Kundfordringar		0	1 070
Övriga fordringar / Skattekontot		46 893	11 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 891	26 048
		95 794	38 784

Kassa och bank

Kassa och bank		4 350 375	3 598 348
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		582 210	533 082
		4 932 584	4 131 430

Summa omsättningstillgångar

5 028 378

4 170 214

SUMMA TILLGÅNGAR

67 150 958

66 645 739

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 864 089	35 864 089
Upplåtelseavgifter	12	4 817 020	4 817 020
Yttre reparationsfond		3 206 969	3 192 547
		43 888 078	43 873 656
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 648 295	-2 666 818
Årets resultat		84 594	32 945
		-2 563 701	-2 633 873
Summa eget kapital		41 324 377	41 239 783
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	25 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		85 221	8 829
Skatteskulder		55 724	55 467
Övriga skulder	14	68 735	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	616 901	341 660
Summa kortfristiga skulder		826 581	405 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 150 958	66 645 739
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		28 280 000	28 280 000
		28 280 000	28 280 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år/progressiv plan
Om- och tillbyggnader	50 år/46 år/20 år/rak plan
Markanläggning	10 år/rak plan

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.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

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 värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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 bostäder	108 090	111 479
Hysesintäkter lokaler	540 968	527 408
Hysesintäkter p-platser	104 562	93 320
Hysesintäkter övriga objekt	9 600	9 400
Fastighetsskatt	47 684	47 684
Årsavgifter bostäder	2 253 252	2 253 252
Rabatter ./ (halverad avgift i januari)	0	-93 876
Kabel-TV / Internet	684	684
Hysesbortfall ./	-19 421	-1 200
	3 045 419	2 948 151

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	68 837	166 694
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	198 270	212 972
	267 107	379 666

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	77 693	0
Städning	60 833	70 361
Matt-Tvätt	12 426	0
Besiktning	11 828	1 114
Serviceavtal	3 655	3 567
Yttre skötsel/snöröjning	90 426	86 032
Fastighetsel	54 120	51 721
Uppvärmning	575 549	546 645
Vatten	44 195	42 502
Sophämtning	44 023	73 687
Fastighetsförsäkring	64 333	51 527
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	141 342
Kabel-TV / Internet	47 831	42 844
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	125 783	122 194
Övriga driftkostnader	8 501	1 645
	1 221 196	1 235 181

P

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	20 568	18 584
Styrelsearvoden	60 000	75 000
Revisionsarvode	14 999	7 502
Lagstadgade sociala avgifter	12 624	17 861
Förvaltningsarvode	71 756	70 252
Övriga externa tjänster	6 870	11 796
	186 817	200 995

Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad enl progressiv plan år 13/80	48 952	46 400
Om/tillbyggnad enl plan	303 993	303 993
Markanläggningar	0	8 561
	352 945	358 954

Om/tillbyggnad ingår Stambyte år 12/50, Tillägg Stambyte år 8/46, Hiss- och Tak renovering år 11/20.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	39 385	39 846
Överskatteränta ej skattepliktig	170	14
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktigt	16 200	11 475
	55 755	51 335

Not 7 Räntekostnader

	2012	2011
Räntekostnader	988 515	918 585
	988 515	918 585

Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 461 330	33 461 330
Om/tillbyggnad	14 076 707	14 076 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 538 037	47 538 037
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 479 212	-3 128 819
Årets avskrivningar enligt plan	-352 945	-350 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 832 157	-3 479 212
Utgående redovisat värde	43 705 880	44 058 825
Taxeringsvärden byggnader	30 830 000	30 830 000
Taxeringsvärden mark	44 968 000	44 968 000
	75 798 000	75 798 000

I utgående redovisat värde ingår Byggnad med kr 32 990 484 (33 039 436), Stamrenovering med kr 7 948 080 (8 157 240), Tillägg Stambyte med kr 2 429 129 (2 493 053), Hiss/Takrenovering med kr 338 187 (369 096).

Not 9 Mark

Fördelat enligt 1999-års taxeringsvärde 35,5%.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	17 075	13 108
Förutbetald kabel-tv	11 241	11 192
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	20 575	1 748
	48 891	26 048

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 864 089	4 817 020	3 192 547	-2 666 818	32 945
Disposition av föregående års resultat:			14 422	18 523	-32 945
Årets resultat					84 594
Belopp vid årets utgång	35 864 089	4 817 020	3 206 969	-2 648 295	84 594

Reservering / inprätagande har skett med kr 227 394 / -212 972 i enlighet med stämmobeslut.

Not 12 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 404,103,804, 805 och 704 har tidigare ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 838 928, 616 025, 709 403, 1 115 334 och 1 664 693.

Avgår kronor 127 363 avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

Not 13 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 4,58% - 2016-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek - 4,06% - 2014-03-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek - rörligt	0	15 000 000
Stadshypotek - 3,93% - 2015-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek - 3,76% - 2014-03-30	5 000 000	0
Avgår kortfristig del ./.	0	0
	25 000 000	25 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning överlåtelser	1 100	0
Redovisningskonto för moms	67 635	0
	68 735	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	75 000	75 000
Upplupna sociala avgifter	24 193	24 193
Förskottsbetalda hyror/avgifter	305 441	153 982
Upplupna uppvärmningskostnader	102 126	66 142
Upplupna elavgifter	4 910	4 317
Upplupna renhållningsavgifter	0	911
Upplupna reparationer o underhåll	12 603	7 734
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 628	1 996
Beräknat arvode för revision	15 000	7 385
	616 901	341 660

P

Stockholm 2013-03-27



Johan Snis



Per Nilsson



Malin Henning



Katarina Fabian



Leif Heinstedt



Johan Blommé

Vår revisionsberättelse har lämnats . 3/4-2013



Niclas Wärenfeldt
Revisor



Lena Wilsby
Intern revisor