



Årsredovisning Brf Simba räkensårsåret 2012

org.nr 769610-6504

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Simba 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket och Registreringsverket 2004.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 264:3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen förvärvade fastigheten 2010-03-10 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 58 bostadsrätter och 7 hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

21	st 1 rum och kök, 37 kvm.		
42	st 3 rum och kök, 69 kvm.		
2	st 3 rum och kök, 64 kvm.	Total bostadsyta: 3803 kvm	Total lokalyta: 110
kvm.			

Dessutom en lokal med hyresrätt samt 6 garage som hyrs ut till medlemmar.

Det finns en tvättstuga samt en föreningslokal i markplan (-1).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-21 haft två avhopp vilket ändrat styrelsens sammansättning. Mikael Jansson ordförande sedn stämman 2012-05-21 tillsammans med Salehi Bahareh har avgått under året. Thomas Hedin dåvarande vice ordförande tillträdde posten som ny ordförande och Jenny Övrebö (suppleant) klev in som ordinarie ledamot.

Året som gått har varit tungt med anledning av årets alla avhopp och arbetsbelastningen väldigt stor för styrelsens medlemmar. Detta har medfört att vissa förseningar i planerat arbete inte utförts inom planerad tid.

Ordinarie

xxxx

Ordförande

avgått under året
avgått under året

Suppleant

xxxx

tillträtt som ordinarie 2012-09-17

Revisorer

Ordinarie xxxx

Valberedning

xxxx sammankallande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2013 är:

xxxxxxx

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.
Där utöver har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse skett.

Dessutom har styrelsen beviljat 2 st 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 77 (79) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltningen samt städning av fastighetens utrymmen har under året skötts av ISS Facility Services AB. Föreningens fastighetsskötare är Mikael Jarlelind.

Förvaltningsavtalet gäller för två år.

Föreningens mark och trädgårdsytor har skötts internt vid bland annat städdagar vår och höst.

Föreningen har avtal med Växthuset Utveckling AB, gällande snöskottning/vinterarbeten.

Snöskottning på tak har utförts av MZ Plåt AB.

Städning har skötts av ISS fram till 2012-09-01 då upphandling av en ny entreprenör gjordes p.g.a. klagomål på bristande kvalitet. Baserat på urvalskriterierna kvalitet och pris (i nämnd ordning) valdes JS-Städ.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Ekonomi

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.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

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 %.

Ombyggnader, underhåll och händelser under året.

Fönsterbyte

Under våren genomfördes fönsterbyte i samtliga lägenheter till en total kostnad av 2,3 miljoner kronor. I anbudssvaret från Fönsterspecialisten var offererat pris 2,3 miljoner kronor.

Tvättstugan

Enligt beslut på föregående föreningsstämma påbörjades tvättstugeprojektet hösten 2012 med upprättande av förfrågningsunderlag, anbudsförfarande och förhandlingar med entreprenörer. Förhandlingar pågick över årsskiftet och arbetena med den nya tvättstugan började i januari 2013.

Renoveringen av tvättstugan färdigställdes i april 2013. Tvättstugan kommer då bestå av två parallella tvättstugor. Tvättstuga 1 med tillhörande torkrum grovtvättmaskin samt tvättstuga 2 med torktumlare och torkskåp.

Målning av trapphuset

Målningen av trapphuset avslutades i början av 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fasader och tak

Under 2013 bör fasaden tvättas samt att taket bör ses över då vissa partier saknar färr.

Värmesystemer och ventilation

Enligt fastställd underhållsplan skall värmesystemet åtgärdas avseende stamventiler, termostater och radiatorventiler. Även rensning av ventilationskanalerna är planerat att utföras under 2013.

Årsavgifter

Under 201 kommer avtalsenliga hyreshöjningar att ske gällande föreningens hyresrätter.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en överlåtelseavgift 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 vid sen betalning.

Föreningsfrågor

Information på tavlan i entré uppdateras kontinuerligt.

Föreningens hemsida hittar du på www.brfsimba.se

Föreningens brevlåda finns i entrén där även förslag och synpunkter kan lämnas. Lämna alltid namn och lägenhetsnummer, anonyma meddelanden åker i papperskorgen.

Föreningen hade städdag under hösten då gemensamma utrymmen gicks igenom och städades ur. Ingen genomgång av cyklar eller barnvagnar i barnvagnsförrådet gjordes.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 548	2 528	2 066
Resultat efter finansiella poster	287	-23	5
Reservering yttre reparationsfond	118	118	118
Saldo yttre reparationsfond	236	118	0
Lån per kvm yta	5 049	4 733	4 993
Kassalikviditet (%)	215	313	410
Hyra hyresrätter kronor/kvm	1 135	1 108	974
Årsavgift bostäder kronor/kvm	595	595	571

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-253 833
årets vinst	286 879

33 046

disponeras så att

till yttre reparationsfond avsätts	118 023
i ny räkning överföres	-84 977

33 046

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	2 547 985	2 528 718
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-148 019	-454 046
Driftskostnader	3	-1 149 179	-1 102 440
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-22 065	-105 398
Personalkostnader	5	-75 698	-92 842
Avskrivningar	6	-190 186	-160 635
Resultat före finansiella poster		962 838	613 356
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 663	39 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-692 623	-675 918
Resultat efter finansiella poster		286 879	-23 532
Resultat före skatt		286 879	-23 532
Årets resultat		286 879	-23 532

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	58 100 036	55 977 642
Mark	10	30 297 610	30 297 610
		88 397 646	86 275 252
Summa anläggningstillgångar		88 397 646	86 275 252
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		50	0
Övriga fordringar	11	90	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 272	46 846
		28 412	46 927
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 860	861 766
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 027 587	874 216
		1 052 447	1 735 982
Summa omsättningstillgångar		1 080 859	1 782 909
SUMMA TILLGÅNGAR		89 478 505	88 058 161

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

67 356 000

67 356 000

Upplåtelseavgifter

2 150 643

2 150 643

Yttre reparationsfond

236 046

118 023

69 742 689

69 624 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-253 833

-112 277

Årets resultat

286 879

-23 532

33 046

-135 810

Summa eget kapital

69 775 735

69 488 856

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

19 200 000

18 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

101 012

160 906

Skatteskulder

11 765

11 498

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

389 993

396 901

Summa kortfristiga skulder

502 770

569 305

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 478 505

88 058 161

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

27 294 000

27 294 000

27 294 000

27 294 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade..

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. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	70 år
Fönsterbyte	50 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

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.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter bostäder	330 348	322 623
Hysesintäkter lokaler	61 544	47 089
Hysesintäkter garage	42 900	46 800
Fastighetsskatt	7 412	6 177
Årsavgifter bostäder	2 091 312	2 091 312
Hysesbortfall ./.	0	-12 811
Debiterade avgifter	1 500	0
Ersättningar och intäkter	3 530	5 115
Fakturerade kostnader	9 439	22 412
	2 547 985	2 528 717

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	110 379	149 368
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	37 640	304 678
	148 019	454 046

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	199 864	106 724
Yttre skötsel/snöröjning	60 200	35 152
Fastighetsel	58 874	87 406
Uppvärmning	473 930	490 558
Vatten	157 611	143 571
Sophämtning	24 002	62 259
Container/grovsopor	0	7 243
Fastighetsförsäkring	35 265	33 295
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	1 752
Kabel-TV och internet	16 636	19 904
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	96 135	92 040
Övriga driftkostnader	26 662	22 537
	1 149 179	1 102 441

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	21 140	34 310
Hyses- och kundförluster	0	1 863
Förvaltningsarvode	0	68 925
Övriga externa tjänster	925	300
	22 065	105 398

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	0	1 820
Revisionsarvoden	500	0
Styrelsearvoden	62 700	64 200
Sociala avgifter	12 498	16 308
Utbildning	0	8 761
Övriga personalkostnader	0	1 753
	75 698	92 842

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad 1/70 år	167 060	160 635
Fönsterbyte 1/50 år	23 126	0
	190 186	160 635

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Övriga ränteintäkter	16 663	39 013
	16 663	39 013

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	692 623	675 918
	692 623	675 918

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	56 266 990	56 266 990
Nyanskaffningar	2 312 580	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 579 570	56 266 990
Ingående avskrivningar enligt plan	-289 348	-128 713
Årets avskrivningar enligt plan	-190 186	-160 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-479 534	-289 348
Utgående redovisat värde	58 100 036	55 977 642
Taxeringsvärden byggnader	25 510 000	25 510 000
Taxeringsvärden mark	13 831 000	13 831 000
	39 341 000	39 341 000

Årets nyanskaffning avser fönsterbyte som blev klart under sommaren.
Avskrivning har skett f om 1 juli 2012.

Not 10 Mark

Markvärde ombildad bostadsrättsföreningen:

Markens tax.värde av totalen = % ger 13 831 000 kr = 35 %

% x (köpeskillingen + utgifter) = Markvärdet ger 35 % x 86 564 600 kr = 30 297 610 kr

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	90	81
	90	81

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda ISS arvode	18 182	41 161
Förutbetalda försäkringspremie	5 916	5 685
Förutbetalda kabel-tv	4 174	0
	28 272	46 846

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 356 000	2 150 643	118 023	-112 277	-23 532
Disposition av föregående års resultat:			118 023	-141 555	23 532
Årets resultat					286 879
Belopp vid årets utgång	67 356 000	2 150 643	236 046	-253 832	286 879

Not 14 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Länsförsäkringar 4,10% 2015-03-30	6 823 500	6 823 500
Länsförsäkringar 3,35% 2013-03-30	6 823 500	6 823 500
Länsförsäkringar 3,29% Rörlig ränta	4 353 000	4 353 000
Länsförsäkringar 3,33% Rörlig ränta	1 200 000	0
	19 200 000	18 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	64 200	64 200
Upplupna sociala avgifter	16 300	20 100
Uppl elavgifter	5 437	11 651
Förskottsbetalda hyror/avg	183 088	161 569
Upplupna räntekostnader externt	3 330	0
Upplupna uppvärmningskostnader	69 722	58 532
Upplupna reparationer och underhåll	41 596	75 849
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 320	0
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	389 993	396 901

in revisionsberättelse har lämnats

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Simba i Nacka kommun – den 23 maj 2013.
Org. Nr 769610-6504**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Simba, Nacka kommun för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Vid min granskning av årsredovisningen och ingående verifikationer, har styrelsen under hand besvarat frågor som ställts från mig och gett tydliga svar och förklaringar. På de punkter som eventuellt skall justeras har styrelsen kontaktat ISS för kontroll åt åtgärd. Styrelsen bör årligen påminna föreningens förvaltare/fastighetsskötare att skilja på arbeten i bostadsrätter resp. hyresrätter och till vem faktura skall ställas. Arbeten beställda och tillhörande bostadsrättshavare, skall faktureras denne och inte föreningen.

Årsredovisningen har i övrigt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 19 april 2

Revisor