

Årsredovisning för Brf Fyren i Nacka 2012

Årsstämman hålls på Sjökrogen, 2013-05-29 kl. 18:30



Välkomna!

Styrelsen

www.brffyren.se

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i BRF Fyren Nacka
den 29 maj 2013 kl.18:30 på Sjökrogen.

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Motioner – inga motioner har inkommit
18. Övriga anmälda ärenden
19. Stämmans avslutande

Inbjudan

Föreningen bjuder efter stämman på en enklare måltid på Sjökrogen.

Till föreningsstämman behövs ingen föranmälan.

För deltagande i den efterföljande måltiden krävs föranmälan till senast

den 24 maj

info@brffyren.se

Årsredovisning 2012

BRF FYREN I NACKA
769608-0477

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Handwritten signatures and initials:
- A signature at the top right.
- A signature below it.
- A signature below that.
- The text "P-F-R" followed by a signature at the bottom right.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Linus Hedén (Ordförande), Wilson Roberts (Sekreterare), Vivvi Börjesson (Styrelsemedlem), Per-Erik Ringström (Styrelsemedlem/Webmaster), Lars Rambe (Suppleant), Marie Malmros (Suppleant) och Stefan Andersson (Vice ordförande), Svetlana Beliaeva (HSB representant)

Av dessa styrelseledamöter är Wilson Roberts, Vivvi Börjesson samt Lars Rambe i tur att avgå.

Valberedningen har bestått av Bodli Gullberg, Inga Lundberg och Ulf Zetterholm.

Revisorer

Hilbert Berthling med Linn Haslum Lindgren som suppleant samt revisor Ola Trané i Bo Revision, utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2011-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB (hemochfastighet.se).

Teknisk förvaltare sedan 2011-01-01 är MFS fastighetsservice (lindqvistbygg.se). Trappstädning samt städning av soprum och bastulokal har under året utförts av Di-Ma:s (dimas.se).

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. I föreningens försäkring ingår bostadsrättstillägg för alla boende.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva protokollförda sammanträden. Samt ett extra styrelsemöte i september

Föreningen är genom Ulf Zetterholm representerad Samfälligheten i Järla Sjö och Ekonomiska föreningen i Järla Sjö. I Nätverksgruppen har Linus Hedén representerat föreningen.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 74 st medlemmar. Under året har 5 st överlåtelse skett. Föreningen är medlem i HSB Stockholm.

Föreningsinformation

Föreningen består av 47 st bostadsrätter och 1 st lokal. Bostadsrättsinnehavaren Järla Sjö Ekonomisk förening upplåter med hyresrätt sin bostadsrättslokal till Sjökrogen.

Samtliga lägenheter har förråd och bredbandsanslutning.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 24 maj 2012 på Sjökrogen med efterföljande måltid. På stämman representerades 23 bostadsrätter varav en genom fullmakt.

Till stämman hade två motioner inkommit en angående parkering i Fyrens närområde. Den andra motionen avsåg förvaring av bildäck.

Aktiviteter

Två gemensamma städdagar (vår och höst) har arrangerats.

I slutet av augusti fångade vi gemensamt kräftor som sedan avnjöts på kräftskiva i relaxrummet.

Utförda underhåll

Föreningens rödmålade staket, plank etc fortsattes att repareras då en hel del återstod från 2011. Målningen gjordes delvis om efter att föreningen reklamerat målningsarbetet.

En pump för avloppet inne i sjökrogen byttes under året ut.

Visst underhåll av trädgårdsytor har genomförts.

Planerade underhåll

Vi planerar att under 2013 utföra mer underhåll gällande trädgårdsytor. Ytan i sluttningen ner från Vackra Kullans väg kommer att få en ordentlig upprustning.

Vi planerar också för att stamspola samtliga avlopp i föreningen.

Ekonomi

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen av Linus Hedén, Stefan Andersson samt Wilson Roberts, två i förening.

Avgifterna höjdes vid halvårskiftet vilket hade aviserats på årsmötet. Anledningen till höjningen var ökade driftskostnader framförallt gällande fjärrvärmes från Fortum.

Föreningens lån sattes om i början av året och vid det tillfället var räntorna på väg upp därav att våra lån idag har en något högre ränta än aktuella marknadsräntor.

Arvode

Till styrelsen har under året utbetalats 62 200 kr.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av en lång och kall vinter har de budgeterade kostnaderna för fjärrvärme överskridits under inledningen på 2013. Detta har i sin tur medfört att likviditeten på föreningens transaktionskonto blivit ansträngd. Av detta skäl har det tecknats en checkkredit som uppgår till 200 Tkr. Delar av checkkrediten kommer att under kortare perioder behöva nyttjas under vår/sommar 2013.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-390 603
Balanserad vinst	354 264
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-36 338</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	109 000
att från yttre fond i anspråk ta	-157 517
att i ny räkning överförs	<u>12 179</u>
	<u>-36 338</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

cr dy

Handwritten signatures and initials:
P.E.R.
J.H.
J.H.

Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 595	2 798
Hysesintäkter		273	0
Övriga intäkter		99	90
Summa nettoomsättning		<u>2 967</u>	<u>2 889</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-269	-193
Reparation och underhåll	3	-237	-361
Taxebundna kostnader	4	-1 008	-787
Fastighetsförsäkring		-26	-25
Fastighetsskatt		-69	-67
Övriga driftskostnader	5	-430	-415
Kameral förvaltning		-47	-45
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-58	-68
Löner och övriga personalkostnader		-9	-8
Övriga kostnader		-59	-50
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-2 212</u>	<u>-2 020</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-279	-265
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>476</u>	<u>604</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	10
Räntebidrag		6	27
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-700	-642
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-174	-151
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-866</u>	<u>-756</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-391</u>	<u>-152</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-391</u>	<u>-152</u>

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P.E.R." and "UH"]

Balansräkning

Not 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	143 817	144 096
Finansiella anläggningstillgångar		1	1
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>143 817</u>	<u>144 097</u>

Omsättningstillgångar

Kund- och avgiftsfordringar		10	10
Skattefordringar		5	5
Övriga kortfristiga fordringar		5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	156	100
Kassa och bank	10	464	1 224
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>640</u>	<u>1 339</u>

SUMMA TILLGÅNGAR

144 457 145 435

[Handwritten signatures and initials]
D.E.R. *[initials]*

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		122 244	122 244
Reservfond och fond för yttre underhåll		428	542
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>122 672</u>	<u>122 786</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		354	393
Årets förlust		-391	-152
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-36</u>	<u>240</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>122 636</u>	<u>123 027</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 780	20 896
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>20 780</u>	<u>20 896</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		212	400
Leverantörsskulder		488	510
Skatteskulder		2	3
Övriga kortfristiga skulder		15	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	324	569
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 041</u>	<u>1 513</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>144 457</u>	<u>145 435</u>
Ställda säkerheter	14	23 090	23 090
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga




 p.e.R

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fyren i Nacka 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:

Byggnad	Avskrivning sker enligt 100-årig annuitetsplan
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 365 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Antalet anställda

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

Not 2, Fastighetsskötsel

	2012	2011
Besiktningar och service	19	19
Snöskottning	7	52
Städning och fastighetsskötsel	213	121
Trädgårdsarbete	29	1
Summa	269	193

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	237	361
Summa	237	361

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	226	211
Sophämtning	39	37
Vatten	156	119
Värme	587	420
Summa	1 008	787

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Bredband	70	70
Kabel-TV	50	50
Samfällighet	310	295
Summa	430	415

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	0	6
Styrelsearvoden	58	62
Summa	58	68

[Handwritten signatures and initials]
PER

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	146 100	145 683
Inköp/aktiveringar	0	418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 100	146 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 004	-1 739
Årets avskrivningar	-279	-265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 284	-2 004
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	143 817	144 096
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	23 623	23 623
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 068	47 068
Taxeringsvärde mark	15 403	15 403
	62 471	62 471

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33	33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33	33
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33	-33
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33	-33
Utgående restvärde enligt plan	0	0

P.E.L.

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Bredband	18	17
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	13	12
Räntor	31	0
Övriga poster	82	59
Summa	156	100

Not 10, Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	388	1 004
Kassa och bank	76	220
Summa	464	1 224

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	122 244 000	-	-	122 244 000
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	542 450	-	-114 124	428 326
Balanserat resultat	392 535	-152 394	114 124	354 264
Årets resultat	-152 394	152 394	-390 603	-390 603
Eget kapital 2012-12-31	123 026 590	0	-390 603	122 635 988

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	7 623 000 kr	3,62 % ränta per 2012-12-31.
Stadshypotek	7 565 826 kr	3,15 % ränta per 2012-12-31.
Stadshypotek	5 803 624 kr	3,15 % ränta per 2012-12-31.
Varav	212 152 kr	amorteras inom 12 månader

[Handwritten signatures and initials]
P.E.R. VA

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	34	27
Fastighetsskötsel	4	0
Fjärrvärme	105	71
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	95	135
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	65	65
Räntor	3	2
Sociala avgifter	14	14
Städning	4	0
Vatten	0	127
Övriga poster	1	129
Summa	324	569

Not 14, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	23 090	23 090
	<u>23 090</u>	<u>23 090</u>



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "P-E-R" and "H".



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



Marknadsledande i Nacka

Vi är Nackas mest anlitade mäklarföretag!

Ska du sälja ditt nuvarande boende och i samma veva köpa nytt? Nu kan du släppa ett moment – försäljningen – för att helt kunna koncentrera dig på att hitta ditt nya boende. Läge+ går ut på att vi förbereder din försäljning så väl att du snabbare kan slå till när något nytt dyker upp.

Detta ingår i tjänsten Läge+

Rådgivning kring finansieringen.

Köprådgivning vid köp av ny bostad.

Tillgång till experter på byggteknik, energi och fukt.

"Mjukstart" av marknadsföring.

Vi förbereder din försäljning

Vi marknadsför bostaden med märkningen Läge+, vilket innebär att vi samlar namn på alla som är intresserade. Så fort du vill – men först då – ger du oss klartecken till att visa din bostad. Den dagen vet du att det redan finns ett antal seriöst intresserade spekulanter.

Välkommen att kontakta oss så berättar vi hur vi kan hjälpa just dig!

Nacka Forum, Torghuset plan 4
Romansvägen 12, lgt 604
131 53 Nacka
Telefon 08-716 17 00
Fax 08-716 92 39
www.nacka.svenskfast.se

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

Från ett läge till ett annat