

Årsredovisning
för
Brf Gulaslingen

769621-6501

Räkenskapsåret

2012

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Ordförande

Christina Nord	2013-02-01	vald tom årstämma 2015
Mercedes Karacsony	2012-06-11	2013-01-31

Kassör

Kenneth Lundgren	2012-12-09	vald tom årstämma 2015
------------------	------------	------------------------

Sekreterare

Caroline Olsson	2012-06-11	vald tom årstämma 2015
Christina Nord	2012-06-11	2013-01-31

Ledamot

Hans Stenback	2012-06-11	vald tom årstämma 2014
Ulf Svensson	2012-06-11	2012-10-25
Thommy Gunnarsson	2012-06-11	vald tom årstämma 2014
Caroline Olsson	2012-12-09	2013-01-31
Caroline Olsson tf	2012-10-30	2012-12-09

Suppleant

Anita Säberg	2012-06-11	vald tom årstämma 2014
--------------	------------	------------------------

Revisorer

Peter Olofson	Extern revisor	Finnhammars Revisionbyrå AB
---------------	----------------	-----------------------------

Valberedning

Sammanställande	Leif Nord	2012-06-11	vald tom årstämma 2014
	Bertil Barholm	2012-06-11	vald tom årstämma 2014

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kungsörnen 1 Täby Kommun och byggår 1953, förvärvades 2011-07-15.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Fastighetens totala yta uppgår till 3570 kvm, vilka fördelar sig på 3316 kvm bostäder och 258 kvm lokaler.

Lägenhetsfördelningen av de 44 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2 st	12 st	25 st	2 st	2 st	1 st

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Stridbar El & Byggservice AB.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 37 st.

Av fastighetens lägenheter upplåts för närvarande 37 st med bostadsrätt och 7 st med hyresrätt. Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtit under året.

Föreningsfrågor

Stämmor och styrelsemöten

Den ordinarie årsstämman hölls den 11 juni 2012. En extrastämma har hållits den 9 december 2012. Under verksamhetsåret har 14 protokollförda styrelsemöten hållits, och ett tiotal träffar med företrädare för Fiberoptik, bergvärme och Sita renhållning.

Föreningens ekonomi

Balans- och resultaträkning finns bifogat till denna verksamhetsberättelse. Resultaträkningen visar ett överskott på 507 848 kr. Detta beror på en engångspost i samband med likvidering av föreningens dotterbolag. Rensat för denna engångspost är resultatet för 2012 -86 087 kr.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Byte till rörelsedetektorer i förrådsgångar, källargången, tvättstugan, mangelrum, cykelrum och i de förråd som vi hyr ut.

Lönnen har sågats ned vid Örnstigen 14. Veden tillhör föreningen.

Nu har vi fått ordning på rutinerna för uthyrning av föreningslokalen.

Styrelsen har genomfört en brandinspektion tillsammans med brandinspektör Hans Högman och gått igenom husets gemensamma utrymmen och föreningslokalen.

Styrelsen har upprättat en kölista för garage och förråd. Alla våra åtta garage är uthyrda.

Styrelsen har fått in två anmälningar gällande fuktskador i lägenheter.

Taket har fått åtgärdats akut för att klara vintern, och de värsta hålen är lagade.

En brandvarnare som kan rädda liv och vårt fina gula hus delades ut som julklapp till alla boende i Gulaslingan.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder efter räkenskapsårets utgång

Nytt grovsoprum blev klart i januari 2013.

En extrastämma hölls 24 januari för val av ny ordförande.

En hyreslägenhet är såld på Örnstigen 10 och summan vi fick för den betalar nästan hela takomläggningen.

Taket är omlagt, det ruttna träet samt de tre gamla expansionskärlen som legat proppade på vinden är bortplockade. Vårt nuvarande expansionskärl är utbytt mot ett nytt och är placerat i pannrummet och de tre sammankopplade expansionskärlen är borttagna. Tegelpannor är pålagda på Örnstigen 10-12 och arbetet ska vara klart till sista maj.

Styrelsen har fått in en anmälan gällande fuktskada i hyreslägenhet.

Nya porttavlor är inköpta och uppsatta i varje portuppgång. Numera skriver vi ut ett nytt blad vid namnbyte.

Numera får vi kontrollera manuellt hur mycket olja vi har kvar i tanken sedan vårt avtal med Fortum löpte ut i januari, våra pannor är trötta och gamla och väntar på att bli utbytta mot bergvärme.

Förrådsinventeringen går trögt, den startade med ett utskick den 17 januari 2013, och vi har hittat de tre stora förråd som har saknats. En hyresgäst kunde få ett förråd den 1 april, men fortfarande ska två förråd tömmas så att alla lägenheter har ett stort förråd och ett litet förråd.

Styrelsen har haft en lördag tillsammans där vi tagit fram förslag till nya stadgar.

Fastighetsskötare Anders från Stridbar El & Byggnadsservice AB har varit en stöttepelare när det gäller kunskap om ventilation, olja, vatten med mera, och även byggt om vårt grovsoprum.

Mats Björklund, Elinstallationer AB har satt in sensorer och ny belysning i källaren och dragit in jord där det har saknats.

Föreningens hemsida är www.brfgulaslingan.se För de som vill kommentera inläggen på hemsidan behövs inloggningsuppgifter. Det får du genom att höra av dig till oss i styrelsen.

Slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som ställer upp i olika sammanhang. Extra stort tack till valberedningen som lagt ned ett otroligt arbete med att intervjua hela styrelsen och har tagit fram bra förslag till nya styrelseledamöter.

Styrelsen behöver hjälp för att klara av olika problemställningar som vi ställs inför, alltifrån måleri, fiberoptik mm. När vi samarbetar och tar tillvara den kompetens som finns hos medlemmarna i föreningen kommer vi att kunna hålla våra kostnader nere.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-23 943
årets vinst	495 890
	471 947

disponeras så att

Avsättning till yttre fond i ny räkning överföres	56 000 415 947
	471 947

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Då föreningen inte har någon underhållsplan ännu så föreslår styrelsen att föreningen ändå sätter av ett belopp som motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet.

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

Vid jämförelse av räkenskapsåren 2012 och 2011 i resultaträkningen bör man ta i beaktande att föreningens förvärvade fastigheten och påbörjade sin verksamhet först den 15/7 2011.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 096 353	897 974
		2 096 353	897 974
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-282 239	-69 454
Reparationer	3	-86 440	-2 379
Taxebundna kostnader	4	-769 182	-328 349
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	5	-171 553	-89 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-236 871	-110 783
		-1 546 285	-600 019
Rörelseresultat		550 068	297 955
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		593 935	0
Ränteintäkter		60 606	48 761
Räntekostnader		-752 719	-370 659
		-98 178	-321 898
Resultat efter finansiella poster		451 890	-23 943
Resultat före skatt		451 890	-23 943
Årets resultat		451 890	-23 943

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 808 139	67 029 703
Fastighetsförbättringar	8	508 293	0
		67 316 432	67 029 703
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	100 000
Summa anläggningstillgångar		67 316 432	67 129 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		437 041	429 630
Övriga fordringar		406 761	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15 836	13 661
		859 638	443 291
<i>Likvida medel</i>			
Klientmedel		444 373	660 953
Kassa och bank		2 205 062	5 649 536
		2 649 435	6 310 489
Summa omsättningstillgångar		3 509 073	6 753 780
SUMMA TILLGÅNGAR		70 825 505	73 883 483

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 362 200	50 362 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 943	0
Årets resultat		451 890	-23 943
		427 947	-23 943
Summa eget kapital		50 790 147	50 338 257
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 200 000	22 200 000
Kortfristiga skulder			
Förskottsinbetalningar		600	3 690
Leverantörsskulder		46 589	156 842
Aktuella skatteskulder		77 570	0
Övriga skulder	12	0	602 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	710 599	582 076
Summa kortfristiga skulder		835 358	1 345 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 825 505	73 883 483
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		22 200 000	22 200 000
		22 200 000	22 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Föreningen tillämpar BFNAR 2001:3, Redovisning av materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod. Hänsyn har ej tagits till avdrag av eventuellt restvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Årsavgifter	1 353 568	552 511
Hyror lokaler	154 737	65 407
Hyror bostäder	516 625	237 689
Hyror parkering/garage	54 964	27 769
Intäkt överlåtelse/pant	9 762	13 910
Övriga intäkter	6 750	693
Öresavrundning	-53	-5
	2 096 353	897 974

Not 2 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel entreprenad	61 980	6 500
Fastighetsskötsel enligt beställning	63 345	32 351
Städning	83 613	28 089
Förbrukningsmaterial/inventarier	31 745	2 514
Snöröjning	9 879	0
Sotning	9 375	0
Skötsel gård	22 302	0
	282 239	69 454

Not 3 Reparationer

	2012	2011
Reparation hyreslägenheter	20 002	2 379
Reparation tvättstuga	12 322	0
Reparation tak	52 332	0
Övriga reparationer	1 784	0
	86 440	2 379

Not 4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
Fastighetsel	55 987	20 383
Uppvärmning	465 169	188 821
Vattenkostnader	94 076	39 720
Sophämtning, sopsug, grovsopor	45 860	30 211
Försäkring	29 497	13 661
Kommunikation (TV, Tele, IT)	1 023	1 775
Fastighetsskatt	77 570	33 778
	769 182	328 349

Not 5 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2012	2011
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	73 349	50 382
Revision	18 750	18 000
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	10 263	12 668
Lagfartskostnader	0	825
Bankavgifter	1 940	4 070
Trivselkostnader	1 246	3 109
Övriga förvaltningskostnader	1 734	0
Stämmokostnader	6 416	0
Övriga kostnader	1 897	0
Ombildningsarvode	44 000	0
Sociala avgifter	11 958	0
	171 553	89 054

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Not 7 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 312 721	
Inköp		44 312 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 312 721	44 312 721
Ingående avskrivningar	-110 783	
Årets avskrivningar	-221 564	-110 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-332 347	-110 783
Anskaffningsvärde Mark	22 827 765	22 827 765
Utgående värde mark	22 827 765	22 827 765
Utgående redovisat värde	66 808 139	67 029 703
Taxeringsvärden byggnader	18 778 000	18 778 000
Taxeringsvärden mark	9 573 000	9 573 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp	523 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	523 600	0
Årets avskrivningar	-15 307	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 307	0
Utgående redovisat värde	508 293	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	15 836	13 661
	15 836	13 661

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 362 200		-23 943
Disposition av föregåendeårs resultat:		-23 943	23 943
Årets resultat			495 890
Belopp vid årets utgång	50 362 200	-23 943	495 890

Not 11 Upptagna lån

	2012-12-31	2011-12-31
SEB 33842627 Ränta 3,12% Rörlig	3 075 000	6 075 000
SEB 33842643 Ränta 3,12% Rörlig	5 375 000	5 375 000
SEB 33842651 Ränta 3,84% Fast	5 375 000	5 375 000
SEB 33842694 Ränta 4,39% Fast	5 375 000	5 375 000
	19 200 000	22 200 000

Not 12 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Skuld till Dotterbolag	0	306 068
Skuld till Ingemar Björks förvaltning AB	0	296 550
	0	602 618

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda intäkter avisering för KV1	505 300	548 476
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Upplupen bokslutskostnad	0	15 600
Värme	85 247	0
El	5 692	0
Fastighetsskötsel	22 145	0
Städning	2 321	0
Takreparation	15 936	0
Ombildningsarvode	44 000	0
Sociala avgifter	11 958	0
	710 599	582 076

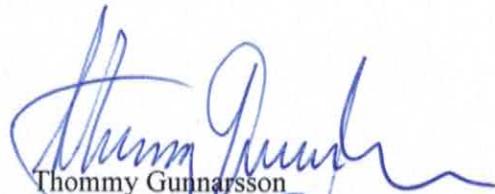
Täby 2013-04-24



Christina Nord



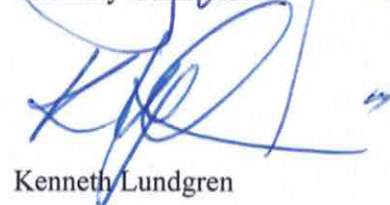
Hans Stenback



Thommy Gunnarsson



Caroline Olsson



Kenneth Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-

Peter Olofson
Auktoriserad revisor