

# **Årsredovisning 2012**

Brf. Barabo

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf. Barabo får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2012-01-01 - 2012-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

#### Ordinarie ledamöter

Lena Malmqvist	Ordförande	2012-01-01 - 2012-03-29
Malin Enocksson	Ordförande	2012-03-29 - 2012-12-31
Håkan Högfeldt	Sekreterare	2012-01-01 - 2012-03-29
Caroline Jacobsson	Sekreterare	2012-03-29 - 2012-12-31
Maurits Sjöström	Kassör	2012-01-01 - 2012-03-29
Johan Rudholm	Kassör	2012-03-29 - 2012-12-31
Therese Areskoug	Ledamot	2012-01-01 - 2012-12-31
Johan Rudholm	Ledamot	2012-01-01 - 2012-03-29
Jonas Ekholm	Ledamot	2012-03-29 - 2012-12-31

#### Suppleanter

Carlone Jacobsson		2012-01-01 - 2012-03-29
Jonas Ekholm		2012-01-01 - 2012-03-29
Maurits Sjöström		2012-03-29 - 2012-12-31
Veronica Nielsen		2012-03-29 - 2012-12-31
Mats Stenfeldt		2012-03-29 - 2012-12-31

#### Revisorer

Christina L Wijkström	Ekonomikonsult CLW
Agneta Rydström	Internrevisor

#### Valberedning

Jan Gebel	Sammanställande
Anne Marie Blomberg	

#### Valberedning

Lynn Karlsson	Sammanställande
---------------	-----------------

#### Överlåtelse

Av föreningens 40 lägenheter har under året 3 st bytt ägare.

#### Andrahandsuthyrning

Styrelsen har under året beviljat 6 uthyrningar i andra hand

#### Verksamheten

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 mars 2010.

#### Större underhåll/ reparationer under 2012

Hela fastighetens tak har lagts om och nya takfönster har satts in. Fasaden mot väst och syd har fogats om och alla vita putsade ytor på fasaden, i samtliga väderstreck, har målats.  
Samtliga balkongplattor och balkongräcken har renoverats. Balkongräckena har även höjts till en nivå så att de uppfyller dagens säkerhetsstandard. Renoveringen utfördes av K-Fasader AB och projektet leddes av Epcon AB. Slutbesiktning gjordes av JIPE Konsult. Garantibesiktning ska ske inom 2 år efter slutbesiktningen genomfördes. En ny tvättmaskin i tvättstuga D har köpts in.

### Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	År	Planerad åtgärd	År
Vattenstammar	Nya stammar	2002		
Avloppsstammar	Nya stammar	2002		
El	Nya stammar till lägenheterna. Nya eltrådar i gemensamma utrymmen.	2006		
Bredband	Indraget 100 Mbit/s	2006		
Värmeanläggning	Byte värmepaket	2010		
	Byte av alla termostater i lägenheterna.	2011		
Element	Byte termostater	2011		
Gård	Plantering av häck	2011		
Förråd	17 st. nya förråd för ut-hyrning i skyddsrummet	2011		
Fönster	Byte till ytterbågar i aluminium.	1995	Byte	2018
	Översyn	2011		
Tak	Lagt om takfot mot norr och väster	1992		
	Omläggning - nytt taktegel, takpapp och inplåtning samt målning av takfot och tak till trapphus.	2012		
Fasad	Putslagning	1989		
	Omfogning, syd och väst. Reparation och målning av putsade ytor.	2012		
Balkonger	Målning av plattor och räcke	1989		
	Renovering - målning av plattor. Galvanisering och målning av räcke.	2012		
Sockel			Renovering	2013
Garage			Renovering	2013
Entrédörrar till trapphus			Renovering	2013
Tvättstugor			Renovering	2014
Trapphus och korridorer			Renovering	2015

### Planer för 2013

Planen för 2013 underhåll och reparationer är, i den mån det ryms inom den planerade budgeten.

1. Renovera sockeln
2. Byta/renovera garagedörrarna
3. Renovera entrédörrar

### Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

**Nyckeltal**

<u>År</u>	<u>Avgifter/kvm</u>	<u>Belåning/kvm</u>	<u>Underhållsfond/kvm</u>
2008	399 kr	2 876 kr	333 kr
2009	398 kr	2 799 kr	361 kr
2010	398 kr	2 722 kr	388 kr
2011	426 kr	2 645 kr	415 kr
2012	477 kr	4 879 kr	228 kr

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Bal. vinst/ Disp. fond	634 375,86 kr
Årets resultat	-2 211,33 kr
Totalt	<u>632 164,53 kr</u>

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av  
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

	-66 600,00 kr
Totalt	<u>-66 600,00 kr</u>

Att balansera i ny räkning. 565 564,53 kr

Resultaträkning

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	<b>Not</b>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 106 064,00 kr	987 641,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		544 992,56 kr	512 184,00 kr
		<u>1 651 056,56 kr</u>	<u>1 499 825,00 kr</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-90 041,83 kr	-63 748,76 kr
Driftkostnader	3	-749 413,84 kr	-717 051,94 kr
Underhållskostnader	4	-90 280,00 kr	-584 618,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-198 874,42 kr	-241 021,70 kr
Personalkostnader	6	-65 709,00 kr	-71 650,20 kr
		<u>-1 194 319,09 kr</u>	<u>-1 678 090,60 kr</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>456 737,47 kr</b>	<b>-178 265,60 kr</b>
Avskrivningar	7	-162 509,00 kr	-191 981,00 kr
		<u>-162 509,00 kr</u>	<u>-191 981,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>294 228,47 kr</b>	<b>-370 246,60 kr</b>
Ränteintäkter		274,00 kr	398,00 kr
Räntekostnader		-296 713,80 kr	-153 597,00 kr
		<u>-296 439,80 kr</u>	<u>-153 199,00 kr</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 211,33 kr</b>	<b>-523 445,60 kr</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 211,33 kr</b>	<b>-523 445,60 kr</b>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	7		
Byggnader och mark		11 812 539,25 kr	3 628 541,00 kr
Fastighetsförbättringar		0,00 kr	3 828 680,00 kr
		<u>11 812 539,25 kr</u>	<u>7 457 221,00 kr</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 812 539,25 kr	7 457 221,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kundfordringar		0,00 kr	1 920,00 kr
Kundfordringar		0,00 kr	330,00 kr
Skattefordringar		0,00 kr	42 442,00 kr
Avräkning för skatter o avgift		10 302,00 kr	1 527,00 kr
Andra kortfristiga fordringar		0,00 kr	16 049,44 kr
Interimsfordringar	8	40 487,00 kr	34 081,00 kr
		<u>50 789,00 kr</u>	<u>96 349,44 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		545 091,48 kr	165 627,62 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		595 880,48 kr	261 977,06 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>12 408 419,73 kr</u></b>	<b><u>7 719 198,06 kr</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
12			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelseka		-94 800,00 kr	-94 800,00 kr
Reservfond/värdesäkringsfond		-18 183,00 kr	-18 183,00 kr
Yttre Fond		-505 182,00 kr	-920 844,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Bal. vinst/ Disp. fond		-634 375,86 kr	-742 159,46 kr
Årets resultat		2 211,33 kr	523 445,60 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-1 250 329,53 kr</u>	<u>-1 252 540,86 kr</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	10	-10 816 000,00 kr	-5 865 000,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>-10 816 000,00 kr</u>	<u>-5 865 000,00 kr</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-26 990,00 kr	-217 824,00 kr
Personalens källskatt		0,00 kr	-14 100,00 kr
Avräkning lagstadgade sociala		-15 711,20 kr	-14 130,20 kr
Övriga kortfristiga skulder		-47 326,00 kr	0,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-1 465,00 kr	-3 106,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-54 592,00 kr	-126 995,00 kr
Övriga upplupna kostnader & fö	9	-196 006,00 kr	-225 502,00 kr
		<u>-342 090,20 kr</u>	<u>-601 657,20 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>-12 408 419,73 kr</u></b>	<b><u>-7 719 198,06 kr</u></b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		11 517 500,00 kr	7 300 000,00 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**Noter**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u></b>		
Hyresintäkt lokal, index	717,00 kr	2 868,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	36 951,00 kr	30 200,00 kr
Garage	10 800,00 kr	10 800,00 kr
Årsavgifter	1 057 596,00 kr	943 773,00 kr
	<u>1 106 064,00 kr</u>	<u>987 641,00 kr</u>
<b><u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u></b>		
Övriga debiterade avgifter	8 200,00 kr	10 200,00 kr
Kabel TV debitering	38 952,00 kr	54 220,00 kr
Bredband/ tele	47 520,00 kr	0,00 kr
Vattensavgifter debiterade	75 099,00 kr	72 100,40 kr
Elkostnader debiterade	99 547,56 kr	136 103,03 kr
Uppvärmningskostnader debitera	263 886,00 kr	221 510,57 kr
Övriga avgifter	11 788,00 kr	18 050,00 kr
	<u>544 992,56 kr</u>	<u>512 184,00 kr</u>
<b><u>Not 2 Fastighetsskötsel</u></b>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	2 735,00 kr	4 041,00 kr
Fastighetsskötsel	40 328,79 kr	22 841,00 kr
Städning	39 474,00 kr	29 179,00 kr
Gångbanerenshållning	7 504,04 kr	7 687,76 kr
	<u>90 041,83 kr</u>	<u>63 748,76 kr</u>
<b><u>Not 3 Driftskostnader</u></b>		
Elkostnad	153 800,01 kr	123 877,83 kr
Värmekostnad	338 400,99 kr	331 313,22 kr
Vatten och avlopp	46 109,00 kr	39 127,00 kr
Soptömning	39 438,96 kr	48 644,24 kr
Fastig. försäkringspremie	19 947,00 kr	25 104,00 kr
Kabel TV avgift	39 446,52 kr	44 652,00 kr
Bredband och internet avgift	47 843,75 kr	12 527,75 kr
Övriga fastighetskostnader	0,00 kr	33 500,00 kr
Fastighetsskatt	55 600,00 kr	51 080,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	2 990,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsmaterial	5 837,61 kr	7 225,90 kr
	<u>749 413,84 kr</u>	<u>717 051,94 kr</u>
<b><u>Not 4 Underhållskostnader</u></b>		
Rep. Bostadsrättslägenhet	0,00 kr	11 609,00 kr
Rep. Tvättutrustning	40 402,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	1 375,00 kr	1 913,00 kr
Rep. värme	0,00 kr	165 379,00 kr
Rep. El	0,00 kr	19 067,00 kr
Underhåll av lås	2 220,00 kr	6 304,00 kr
Rep. fönster	0,00 kr	258 913,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	45 227,00 kr	112 070,00 kr
Underhåll övrigt	1 056,00 kr	9 363,00 kr
	<u>90 280,00 kr</u>	<u>584 618,00 kr</u>

**Not 5 Externa rörelsekostnader**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Resekostnader (gruppkonto)	0,00 kr	3,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	0,00 kr	1 017,00 kr
Konstaterade förluster på kund	30 156,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	14 977,00 kr	40 595,00 kr
Revisionsarvoden externa	3 000,00 kr	3 000,00 kr
Kostnad möten/stämma	8 068,42 kr	7 330,70 kr
Förvaltningskostnad	43 380,00 kr	42 864,00 kr
Konsultarvoden	0,00 kr	128 313,00 kr
Bankavgifter	94 343,00 kr	8 049,00 kr
Föreningsavgifter	4 950,00 kr	9 850,00 kr
	<b>198 874,42 kr</b>	<b>241 021,70 kr</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Arvoden till styrelsen	49 999,00 kr	49 997,00 kr
Bilersättning, skattefria	0,00 kr	925,00 kr
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	15 710,00 kr	20 728,20 kr
	<b>65 709,00 kr</b>	<b>71 650,20 kr</b>

**Not 7 Anläggningstillgångar**

**Byggnad**

Ingående anskaffningsvärde	2 487 403,00 kr	2 487 403,00 kr
Fastighetsförbättringar uppbokat i byggnad	8 346 507,25 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>10 833 910,25 kr</b>	<b>2 487 403,00 kr</b>
Ingående avskrivningar byggnaden	-634 287,00 kr	-596 976,00 kr
Årets avskrivningar	-162 509,00 kr	-37 311,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-796 796,00 kr</b>	<b>-634 287,00 kr</b>
<i>Avskrivning sker med</i> 1,50%		

**Fastighetsförbättringar 20-års**

Ingående anskaffningsvärde	400 000,00 kr	400 000,00 kr
Uppbokat i byggnad	-120 000,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>280 000,00 kr</b>	<b>400 000,00 kr</b>
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-280 000,00 kr	-260 000,00 kr
Årets avskrivningar	0,00 kr	-20 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-280 000,00 kr</b>	<b>-280 000,00 kr</b>
<i>Avskrivning sker med</i> 5,00%		

**Fastighetsförbättringar 40-års**

Ingående anskaffningsvärde	4 950 000,00 kr	4 950 000,00 kr
Årets anskaffning, elrenovering	-3 665 000,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 285 000,00 kr</b>	<b>4 950 000,00 kr</b>
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-1 285 000,00 kr	-1 161 250,00 kr
Årets avskrivningar	0,00 kr	-123 750,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-1 285 000,00 kr</b>	<b>-1 285 000,00 kr</b>
<i>Avskrivning sker med</i> 2,50%		

**Fastighetsförbättringar 10-års**

Ingående anskaffningsvärde	109 200,00 kr	109 200,00 kr
Årets anskaffning, Bredbandsinstallation	-43 680,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>65 520,00 kr</b>	<b>109 200,00 kr</b>
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-65 520,00 kr	-54 600,00 kr
Årets avskrivningar	0,00 kr	-10 920,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-65 520,00 kr</b>	<b>-65 520,00 kr</b>
<i>Avskrivning sker med</i> 10,00%		

**Mark**

1 775 425,00 kr	1 775 425,00 kr
-----------------	-----------------

**Totalt byggnader och mark**

<b>11 812 539,25 kr</b>	<b>7 457 221,00 kr</b>
-------------------------	------------------------



Fastighetsbeteckning: Drottning Filippa 1

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta
40	2217

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	14 600 000,00 kr	14 600 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	7 600 000,00 kr	7 600 000,00 kr
Summa		22 200 000,00 kr	22 200 000,00 kr

**Not 8 Interrimfordringar**

Försäkringspremier		19 048,00 kr	0,00 kr
Bredband		11 880,00 kr	11 880,00 kr
Kabel-TV		11 356,00 kr	11 356,00 kr
Förvaltningskostnader		0,00 kr	10 845,00 kr
		42 284,00 kr	34 081,00 kr

**Not 9 Interrimsskulder**

Gångbanerenshållning		685,00 kr	653,00 kr
Sopavgifter		3 952,00 kr	3 702,00 kr
Elavgifter		46 948,00 kr	10 116,00 kr
Revisionsarvode, externa		6 000,00 kr	3 000,00 kr
Konsult		0,00 kr	9 281,00 kr
Värmeavgifter		85 056,00 kr	39 616,00 kr
Förbrukningsmaterial		0,00 kr	1 947,00 kr
Styrelsearvode		49 999,00 kr	0,00 kr
Fastighetskötsel		3 366,00 kr	0,00 kr
		196 006,00 kr	68 315,00 kr

**Not 10 Inteckningslån**

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
SEB	3,46%	2013-06-28	2 822 500,00 kr	2 907 500,00 kr
SEB	3,72%	2014-03-28	2 100 000,00 kr	2 957 500,00 kr
Länsförsäkringar	2,72%	Rörligt	2 893 500,00 kr	
Länsförsäkringar	2,89%	2015-06-30	3 000 000,00 kr	
			10 816 000,00 kr	5 865 000,00 kr

**Not 11 Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Bundet Insatser	Bundet Reserv- fond	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
<b>Vid årets ingång</b>	94 800 kr	18 183 kr	920 844 kr	742 159 kr	-523 446 kr
Överföring till fond stämmobeslut			66 600 kr	-107 784 kr	523 446 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn.			-482 262 kr		
Årets resultat					-2 211 kr
<b>Vid årets utgång</b>	94 800 kr	18 183 kr	505 182 kr	634 376 kr	-2 211 kr

Lund den / 2013

Malin Enocksson

Caroline Jacobsson

Johan Rudholm

Therese Areskoug

Jonas Ekholm

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Lund den / 2013

## Kostnadsfördelning 2012



