

Årsredovisning
för
Brf Vindsslottet

769613-4720

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vindsslottet 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-03-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hyresgästen 3, bebyggdes 1969 av Skanska och är belägen i Sollentuna kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2007-12-14 för ombildning till bostadsrätt. Fastigheten innehas med äganderätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 85 lägenheter, varav 13 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 63 bilplatser och 2 motorcykelplatser i garage och 23 uteplatser för bil..

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
77 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 7 387 kvm Total lokalyta: 215 kvm Tomtareal 6 196 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan extrastämman 2012-03-06 bestått av:

Ordinarie	Spendim Dalipi Alexandra Bruna Rojas Hans Larsson Susanne Höft Anneli Danielsson Christopher Cisneros	Ordf.
Suppleanter	Sara Salabigi Ulf Alsén Bo Filipsson	

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-30 bestått av:

Ordinarie	Spendim Dalipi Hans Larsson Anneli Danielsson Frida Jidetorp Susanne Höft	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Ulf Alsén Sofia Göransson Christian Castillo	
Revisorer		
Ordinarie	Jörgen Göthed	BoRevision
Suppleant	Bernt Eriksson	
Valberedning	Sara Salabigi Hawa Ahmed Shire Susanne Höft	Sammankallande

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-03-24. OVK-besiktning har skett 2011-10-20.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrning. 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 innehåser bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB. Teknisk förvaltning har utförts av ISS Facility Services AB. Deltidsanställda under året har varit Hans Larsson och Ulf Alsén.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Enligt stadga skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en yttre reparationsfond.

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 1970.

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 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 %.

Vi har omsatt 3 st av våra lån på sammanlagt 30.2 miljoner kronor, vilket har reducerat snitträntan till 3.09%. Det kommer att minska våra finansieringskostnader de närmaste åren. Styrelsen har beslutat att låta en del av denna finansiella förbättring tillfalla medlemmarna i form av avgiftssänkning och den andra delen att användas till nya lån för balkongrenoveringar, PCB-sanering och nya balkongräcken. Styrelsen har efter noga överväganden valt att fortsätta med ISS för teknisk, ekonomisk och fastighetsskötsel. Ett nytt avtal har förhandlats fram som är bättre anpassat för våra behov.

Utförda renoveringar/investeringar 2012:

1 st. ny tvättmaskin a 34.000 kr har införskaffats.

Balkongrenoveringen som var planerad för 2012 har vi framflyttat till 2013 på grund av samordning med PCB-saneringen av fasadfogarna.

Upphandlade renoveringar/investeringar 2013:

Styrelsen har lagt fram ett förslag att i samband med balkongrenoveringarna och PCB-saneringen även byta ut de gamla balkongräckena till glasträcken.

En stickprovsmätning av radonhalten har utförts i 14 lägenheter på nedre planen.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2012 höjdes med 10%, med reservation för att om vi får ordning på kostnaderna kunna sänka avgiften under 2013.

Styrelsen beslöt att för 2013 sänka avgiften med 3,5% på grund av att vi lyckades förbättra de finansiella kostnaderna.

Hyran för hyresrätterna höjdes 2012-01-01 med 2,5% och för 2013 har vi kommit överens med hyresgästföreningen om en höjning med 2,7% från 1/4.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen 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.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-4 074 437
årets vinst	109 250
	-3 965 187
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	223 800
i ny räkning överföres	-4 188 987
	-3 965 187

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	5 268 490	4 792 234
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-293 579	-1 709 197
Driftskostnader	3	-2 531 179	-2 153 723
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-100 811	-165 384
Personalkostnader	5	-188 689	-238 627
Avskrivningar	6	-444 352	-427 809
Resultat före finansiella poster		1 709 880	97 495
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	18 563	36 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 619 193	-1 661 777
Resultat efter finansiella poster		109 250	-1 528 165
Resultat före skatt		109 250	-1 528 165
Statlig skatt		0	65 106
Årets resultat		109 250	-1 463 059

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	72 691 198	73 016 520
Mark		24 500 000	24 500 000
Maskiner och inventarier	10	112 618	87 272
		97 303 816	97 603 792
Summa anläggningstillgångar		97 303 816	97 603 792
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		21 210	10 001
Kundfordringar		0	8 556
Övriga fordringar	11	18 482	18 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	109 077	105 370
		148 769	142 319
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 687	11 055
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 710 086	1 312 054
		1 715 773	1 323 109
Summa omsättningstillgångar		1 864 542	1 465 428
SUMMA TILLGÅNGAR		99 168 358	99 069 220

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		56 042 987	56 042 987
Upplåtelseavgifter		2 278 068	2 278 068
Yttre reparationsfond		126 824	353 024
		58 447 879	58 674 079
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 074 437	-2 837 578
Årets resultat		109 250	-1 463 059
		-3 965 187	-4 300 637
Summa eget kapital		54 482 692	54 373 442
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	43 800 000	43 800 000
Mottagna depositioner		350	0
Summa långfristiga skulder		43 800 350	43 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 219	74 155
Skatteskulder		11 782	6 382
Övriga skulder	15	2 241	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	771 074	814 041
Summa kortfristiga skulder		885 316	895 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 168 358	99 069 220
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		54 361 000	54 361 000
		54 361 000	54 361 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

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

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	100 år
Ombyggnader	20-40 år
Inventarier	3-10 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.

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	998 766	978 381
Hysesintäkter lokaler	61 278	63 924
Hysesintäkter garage	363 766	382 550
Hysesintäkter p-platser	75 641	76 692
Hysesintäkter övriga objekt	11 729	14 285
Årsavgifter bostäder	3 742 800	3 248 232
Ersättningar och intäkter	14 510	28 170
	5 268 490	4 792 234

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	218 496	1 020 995
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	75 082	688 202
	293 578	1 709 197

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	107 645	96 192
Yttre skötsel/snöröjning	101 527	49 153
Fastighetsel	92 987	89 985
Uppvärmning	906 778	950 928
Vatten	294 413	219 632
Sophämtning	184 092	144 807
Container/grovsopor	2 005	59 300
Fastighetsförsäkring	59 353	58 208
Självrisk/reparation försäkringsskador	235 889	-45 752
Kabel-TV och internet	63 634	61 028
Arvode teknisk förvaltning	334 145	334 453
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	122 035	116 680
Övriga driftkostnader	26 676	19 109
	2 531 179	2 153 723

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	8 639	28 217
Revisionsarvode	18 750	18 750
Konsultarvode	36 738	77 928
Övriga externa tjänster	36 684	40 488
	100 811	165 383

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	56 800	83 000
Utbet Städdagar	0	14 250
Styrelse- och mötesarvoden	97 500	120 000
Sociala avgifter	34 146	17 067
Övriga personalkostnader	243	4 310
	188 689	238 627

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	168 652	164 539
Om/tillbyggnad	256 670	251 670
Maskiner	19 030	11 600
	444 352	427 809

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 168 652 kronor, vilket motsvarar 100-årig progressiv plan.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	16 938	34 853
Överskatteränta ej skattepliktig	1 625	1 264
	18 563	36 117

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	1 619 193	1 661 777
	1 619 193	1 661 777

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	66 089 360	66 089 360
Om och tillbyggnader	7 813 296	7 813 296
Nyanskaffning	100 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 002 656	73 902 656
Ingående avskrivningar enligt plan	-886 136	-469 927
Årets avskrivningar enligt plan	-425 322	-416 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 311 458	-886 136
Utgående redovisat värde	72 691 198	73 016 520
Taxeringsvärden byggnader	49 326 000	49 326 000
Taxeringsvärden mark	25 275 000	25 275 000
	74 601 000	74 601 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 307	118 307
Inköp	44 376	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 683	118 307
Ingående avskrivningar	-31 035	-19 435
Årets avskrivningar	-19 030	-11 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 065	-31 035
Utgående redovisat värde	112 618	87 272

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	18 482	18 392
	18 482	18 392

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	72 025	64 749
Förutbetald kabel-tv	12 750	12 750
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	24 302	27 871
	109 077	105 370

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 042 987	2 278 068	353 024	-2 837 579	-1 463 059
Årets ianspråktagande			-450 000	450 000	
Disposition av föregående års resultat:			223 800	-1 686 859	1 463 059
Årets resultat					109 250
Belopp vid årets utgång	56 042 987	2 278 068	126 824	-4 074 438	109 250

Not 14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring	2012-12-31	2011-12-31
SBAB 3,06% 2015-09-04	13 600 000	13 600 000
SBAB 2,96% 2013-08-14	13 600 000	13 600 000
Swedbank 3,21% 2017-08-25	16 600 000	13 600 000
SBAB 4,05% 2012-04-16		3 000 000
	43 800 000	43 800 000

Not 15 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatter	1 200	1 200
Utgående moms	633	0
Avr lagstadgade sociala avg	408	0
	2 241	1 200

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	120 000	120 000
Upplupna sociala avgifter	20 700	21 108
Uppl räntekostnader externt	108 192	134 074
Förskottsbetalda hyror/avg	231 780	287 756
Upplupna VA avgifter	24 772	23 745
Upplupna uppvärmningskostnader	127 163	111 883
Upplupna elavgifter	8 602	0
Upplupna renhållningsavgifter	94 227	53 955
Upplupna reparationer och underhåll	18 638	44 520
Beräknat arvode för revision	17 000	17 000
	771 074	814 041

Sollentuna 2013-04-18


Spendim Dalipi

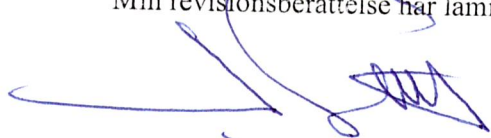

Hans Larsson


Anneli Danielsson


Susanne Höft


Frida Jidetorp

Min revisionsberättelse har lämnats. 2013-05-07



Jörgen Göthed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vindsslottet, org.nr. 769613-4720

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindsslottet för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vindsslottet för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2013

Jörgen Götehed

BoRevision AB