

Bostadsrättsföreningen Olofsborg

Organisationsnummer: 715200-1173

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	1, 2
Resultaträkning	3
Balansräkningar	4, 5
Bokslutskommentarer	6, 7, 8
Revisionsberättelse	

Organisationsnr: 715200-1173

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Olofsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen Olofsborg

Bostadsrättsföreningen Olofsborg registrerades 5 maj 1997. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades samma datum och dess nuvarande stadgar registrerades 20 maj 1997 hos Bolagsverket. Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastighetsavgiften beräknas med ett fast belopp på 1365 kr per lägenhet för inkomståret 2012, vilket ger en fastighetsavgift på 42 315 kr (31 lägenheter*1 365 kr)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Kvarteret Sprängaren
Förvärv	1919
Kommun	Sundbyberg

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 20 mars 2001 och sträcker sig fram till 1 april 2020.

Följande åtgärder har genomförts:

Rörstamsbyte	1991
Omputsning av fasad	1994
Omläggning av tak	1994
Spolning av stammar	2001
Förbättringsmålning av fönster utvändigt	2002
Ommålning av trapphus och källare	2004
Stamrensning	2006
Byte av avfallskvarnar i gästlägenhet och dusch	2006
Översyn och reparation av gasventiler	2007
Bredbandsinstallation	2007
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK	2007
Fuktmätning av husets våtrum	2009
Energideklaration	2009
Installation säkerhetsdörrar	2010
Snörasskydd	2011
Ommålning av yttertak	2011
Ommålning av samtliga fönster, utsida	2011
Ommålning av träportar/trädörrar	2011

Fastigheten byggdes 1912 och består av ett flerbostadshus i 3 våningar. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1736 kvm lägenhetsyta. Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt enligt följande:

1 rum och kök	15
2 rum och kök	9
3 rum och kök	6
4 rum och kök	1

Organisationsnr: 715200-1173

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	44
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	47

Av föreningens 31 medlemslägenheter har 6 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsupplåtelser. Totalt är 2 av de 31 medlemslägenheterna upplåtna i andra hand. Generellt får bostadsrättsinnehavare hyra ut i andra hand om det enligt bostadsrättslagen föreligger sådana beaktansvärda skäl. Ansökan om andrahandsuthyrning/-upplåtelse görs skriftligen hos styrelsen. Styrelsens beslut följer hyresnämndens regler för giltiga skäl till andrahandsuthyrning/-upplåtelse. Se föreningens stadgar för vidare information.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-04-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie

Jonas Widmark
Eva Bjur
Charlotte Boström
Bo Nilsson

Suppleanter

Madeleine Sundin
Magnus Johansson

RevisorerOrdinarie

Ulf Davéus, Davérev AB

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-19.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi

Årets resultat efter skatt slutar på ett överskott på 114 128 kr.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21 200 000 kr.

Förslag till resultatbehandling

att balanserat resultat	-522 449 kr
samt årets resultat	114 128 kr
	<hr/>
	-408 321 kr

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras -408 321 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar.

Organisations nr: 715200-1173

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		922 127	857 031
Övriga rörelseintäkter	1	39 612	27 146
		961 739	884 177
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	2	-558 823	-558 436
Underhållskostnader		-441	-582 790
Övriga förvaltnings-och rörelsekostnader	3	-67 595	-67 833
Avskrivningar	4	-141 998	-147 244
		-768 857	-1 356 303
		192 882	-472 126
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17	20
Räntekostnader		-75 167	-68 088
		-75 150	-68 068
Resultat efter finansiella poster		117 732	-540 194
Avsättning till fond för underhåll balkonger	5	-3 604	-3 604
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		114 128	-543 798

A

Organisations nr: 715200-1173

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	6	2 336 103	2 458 349
Inventarier	7	17 417	22 167
Bredband	8	75 021	90 023
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 428 541	2 570 539
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		750	1 975
Skattefordringar		218	196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 387	54 597
		56 355	56 768
KASSA OCH BANK			
Bank		640 416	457 851
		640 416	457 851
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		696 771	514 619
SUMMA TILLGÅNGAR		3 125 312	3 085 158

Organisations nr: 715200-1173

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		345 150	345 150
Upplåtelseavgifter		767 359	767 359
Föreningens reparationsfond		89 646	89 646
		1 202 155	1 202 155
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-522 449	21 349
Årets resultat		114 128	-543 798
		-408 321	-522 449
SUMMA EGET KAPITAL		793 834	679 706
AVSÄTTNINGAR			
Reparationsfond balkonger	11	30 331	26 727
SUMMA AVSÄTTNINGAR		30 331	26 727
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	1 935 300	2 049 700
		1 935 300	2 049 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		114 400	114 400
Leverantörsskulder		96 293	72 240
Skatteskuld		0	0
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	13	155 154	142 385
Summa kortfristiga skulder		365 847	329 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 125 312	3 085 158
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		3 194 000	3 194 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

X

Bokslutskommentarer och noter

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillämpning av redovisningsprinciper:

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2012	2011
Byggnad	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	3%	3%
Standardförbättringar	10%	10%
Våtrum	10%	10%
Inventarier	20%	20%

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker om det finns fritt eget kapital att disponera. Omföringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och efter att behörigt organ fattat beslut. Motsvarande gäller ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämma 2012-04-19.

	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Övriga rörelseintäkter		
Hysesintäkter gästlägenhet	23 250	13 050
Hysesintäkter förråd	0	0
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	16 362	14 096
	39 612	27 146
Not 2 Driftskostnader		
Städning entreprenad	23 272	23 272
Serviceavtal	4 859	4 721
Sotning	1 920	2 272
El	37 403	35 575
Värme	242 574	226 177
Vatten	53 327	42 077
Sophämtning	63 245	44 742
Snöröjning	0	18 513
Försäkring	30 748	29 305
Fastighetsskatt	42 315	40 362
Bredband	54 126	55 588
Övrigt	5 034	35 832
	558 823	558 436

	2012-12-31	2011-12-31
Not 3 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode	36 072	34 752
Administration	11 041	12 034
Styrelsearvoden	0	1 998
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Övrigt	5 482	4 049
	67 595	67 833
Not 4 Avskrivningar		
Byggnad	2 001	2 001
Förbättringar	120 245	128 658
Bredband	15 002	15 002
Inventarier	4 750	1 583
	141 998	147 244
Not 5 Avsättning till fond för underhåll balkonger		
Årets avsättning	3 604	3 604
Not 6 BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 340 834	4 298 284
Anskaffat under året	0	42 550
Helt avskrivet	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 340 834	4 340 834
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 882 485	-1 751 826
Helt avskrivet	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-122 246	-130 659
Utgående avskrivning enligt plan	-2 004 731	-1 882 485
Planenligt restvärde vid årets slut	2 336 103	2 458 349
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	133 420	133 420
Taxeringsvärde:		
Byggnad	12 000 000	12 000 000
Mark	9 200 000	9 200 000
	21 200 000	21 200 000
Not 7 Inventarier		
Anskaffningskostnad	23 750	23 750
Avskrivning vid årets början	-1 583	0
Årets avskrivning enligt plan	-4 750	-1 583
	17 417	22 167
Not 8 Bredband		
Anskaffningskostnad	150 031	150 031
Avskrivning vid årets början	-60 008	-45 006
Årets avskrivning enligt plan	-15 002	-15 002
	75 021	90 023
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Länsförsäkringar	7 736	7 541
Emvix	9 051	9 018
Schneider t.a.c.	4 599	4 440
Ownit bredbandsavgift	12 555	13 857
Nordea ränta lån	2 346	2 691
Nordea amort bet i jan -13	6 350	6 350
Hyra gästlägenhet	12 750	7 200
Övrigt	0	3 500
	55 387	54 597



Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disp av föreg års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	345 150			345 150
Upplåtelseavgifter	767 359			767 359
Föreningens reparationsfond	89 646			89 646
Summa bundet eget kapital	1 202 155			1 202 155
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-522 449		-543 798	21 349
Årets resultat	114 128		543 798	-543 798
Summa ansamlad förlust	-408 321			-522 449

Not 11 AVSÄTTNINGAR

	2012-12-31	2011-12-31
Reparationsfond balkonger		
Ingående balans	26 727	23 123
Avsättning	3 604	3 604
lanspråktagande	0	0
	30 331	26 727

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,524%	448 000	492 000	rörligt
Nordea	3,443%	1 219 200	1 244 600	rörligt
Nordea	3,433%	382 500	427 500	rörligt
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-114 400	-114 400	
		1 935 300	2 049 700	

Not 13 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter	84 823	82 752
Värme	40 205	30 371
El	10 244	9 018
Upplupen ränta	3 721	4 442
Revision	15 000	15 000
Övrigt	1 161	802
	155 154	142 385

Sundbyberg 2013-04-04



Jonas Widmark
Ordförande



Eva Bjur

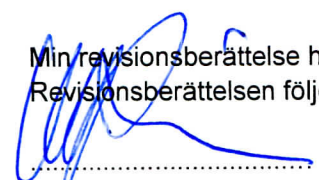


Charlotte Boström



Bo Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-04-04
Revisionsberättelsen följer inte standardformuleringen



Ulf H. Davéus
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olofsborg

Org-nr 715200-1173

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olofsborg 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 revisions sed 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Olofsborg 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Jag har i bilaga till min revisionsberättelse yttrat mig över föreningens egna kapital och möjligheten att därur göra avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll.

Stockholm 2013-04-04


Ulf H. Davéus
Auktoriserad revisor

Bilaga till revisionsberättelse 2013-04-04 - yttrande till föreningsstämman

Föreningen har under tidigare år enligt min bedömning aktiverat reparations- och underhållskostnader felaktigt såsom byggnad. Härigenom har föreningens resultat för dessa år varit missvisande. Rätteligen skulle dessa kostnader ha redovisats direkt över resultatet och ej som årliga avskrivningar. För räkenskapsåret 2011 korrigerades detta förfarande, vilket medförde att resultat blev negativt för detta år. Konsekvensmässigt innebar denna anpassning till korrekt redovisning och rättvisande bild att föreningens fria egna kapital kom att bli negativt.

I föreningens stadgar § 48 avseende fond för yttre underhåll stipuleras att 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde årligen ska avsättas till denna fond. Emellertid kan någon ny avsättning inte ske så länge föreningens fria egna kapital är negativt. För avsättning krävs därför att föreningens fria egna kapital uppgår lägst till avsättningskravet, vilket för 2012 uppgår till 63 600 kronor. På grund av den ansamlade förlusten kan för räkenskapsåret 2012 inte någon ny avsättning ske, vilket i detta avseende strider mot kraven enligt föreningens stadgar.

Den uppkomna situationen innebär att föreningens styrelse inte har kunnat möta de stadgeenliga kraven för avsättning till fond för yttre underhåll för 2012. Jag rekommenderar därför föreningsstämman att delegera till styrelsen att upprätta en plan för återställande av det fria egna kapitalet för föreningen, vilket skulle kunna möjliggöra stadgeenliga avsättningar till fonden för yttre underhåll i framtiden.

Stockholm 2013-04-04



Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor