

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Oljan 10**

Org.nr 769603-4615

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 1998. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i september 2000 och nuvarande stadgar registrerades i december 1998.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades maj 2000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Varje medlem skall teckna privat hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1931 och består av ett flerbostadshus med två portar och sex våningar. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 2962 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

### Byggnadens tekniska status

Vid ombyggnad år 1987 byttes vatten- och avloppssystem ut samt delar av fastighetens elsystem. En ventilationsanläggning med mekaniskt frånluft installerades.

Fönstersnickerier kläds utvändigt med underhållsfri plåt.

Uppvärmning av fastigheten är fjärrvärme

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades mars 2007 och är färdiguppdaterad i januari 2013.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Byte av entréportar	2009
Tak rengöring och målning	2009
Reparation av fasadskador mot gata och gård	2009
Renovering av tätskikt balkonger, räcken målas	2009
Målning av källare, golv, väggar och tak	2010
Renovering tvättstugor, målning och golvklinkers	2010
Rengöring av frånluftskanaler	2010
Stamspolning	2010
Hissarna renoveras	2010
Fastigheten ansluts till stadens fibernät	2011
Renovering av rännal på innergård	2012
Ventilationsarbeten för godkänd OVK	2012

## **Förvaltning**

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

## **Medlemmar, överlåtelse, upplåtelse och andrahandsuthyrning**

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt en lägenhet med hyresrätt.

Under året har 10 medlemslägenheter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen behandlade tre ansökningar om andrahandsuthyrning. Enligt föreningens policy ska andrahandsuthyrning tidsbegränsas och vid förlängning ska nytt tillstånd sökas.

Styrelsen prövar varje ansökan och beaktar då skälen för andrahandsuthyrningen.

## **Styrelsens sammansättning**

Vid föreningens årsstämma i maj 2012 valdes följande styrelse:

Ordinarie ledamöter; Niklas Nordquist (Ordförande), Daniel Edström (Vice Ordförande),

Henrik Eriksson (Kassör), Mikael Södergren (Sekreterare), Johannes Personne Havia (Ledamot).

Suppleanter; Lars Pettersson, Mikalea Gustafsson.

I december 2012 genomfördes en extra föreningsstämma och efter den hade styrelsen följande sammansättning: Ordinarie ledamöter; Niklas Nordquist (Ordförande), Daniel Edström (Kassör), Fredrik Casservik (Sekreterare), Johannes Personne Havia (Ledamot), Fredrik Jansson (Ledamot).  
Suppleanter; Lars Pettersson, Kajsa Svärd.

## **Valberedning**

Till valberedning valdes Kristin Hägglöf och Eva Dahlman.

## **Styrelsemöten och stämmor**

Styrelsen har under året 2012 hållit 10 ordinarie styrelsemöte.

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 11 maj 2012. Den extra föreningsstämman hölls 10 december. Totalt har 12 protokollförda sammanträden genomförts.

## **Revisorer**

Auktoriserad revisor är Leif Skarle.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har en rad åtgärder genomförts för att förbättra fastigheten. En del av åtgärderna ingår i underhållsplanen.

- \* Fortsatt arbete med uppföljningen av tidigare ventilationskontroll som visade på en rad brister avseende fastighetens ventilation. Injustering av ventilationen har gjorts.
- \* Översyn av värmen i fastigheten, det finns kvarvarande problem med dålig värme i en av lägenheterna i fastigheten.
- \* Rännan på fastighetens innergård har gjutits om, samtidigt har brunnar och lock bytts ut.
- \* Vi har utökat städning och tömning av sopor i tvättstugorna.
- \* Reparation av tak och värmeslingor.
- \* Reparation av stuprör och fasadskada mot innergård.
- \* En städdag anordnades under april månad.
- \* Ytterligare en grupp med utemöbler till innergården införskaffades.
- \* En balkonggrupp bildades av ett antal medlemmar och vid extrastämman i december beslutades att föreningen gav styrelsens i uppdrag att ansöka om bygglov för balkonger, franska balkonger och takterrasser.
- \* Ett antal medlemmar gick samman och upphandlade säkerhetsdörrar för installation 3013.
- \* Fastighetens soprum på Ploggatan har byggts om pga. ökade arbetsmiljökrav. Soprummet är enbart till för hushållssopor. Fastigheten har inget utrymme för grovsopor utan var och en måste själv transportera bort sina grovsopor till en återvinningsstation.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi och låg skuldsättning. Under året har föreningen gjort en större extraamortering på föreningens lån.

### Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-830 274
årets resultat	58 900
	<b>-771 374</b>

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	189 000
i ny räkning överföres	-960 374
	<b>-771 374</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2012-01-01</u> <u>-2012-12-31</u>	<u>2011-01-01</u> <u>-2011-12-31</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 010 062	2 001 423
Övriga föreningsintäkter	2	1 796	363 051
		<u>2 011 858</u>	<u>2 364 474</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-894 830	-883 495
Reparation och underhåll	4	-346 584	-678 214
Fastighetsskatt		-83 265	-79 422
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-209 055	-169 182
Avskrivningar	6,7	-184 706	-182 152
		<u>-1 718 440</u>	<u>-1 992 465</u>
<b>Rörelseresultat</b>		293 418	372 009
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		50 016	47 708
Räntekostnader		-284 534	-366 696
Summa resultat från finansiella poster		-234 518	-318 988
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		58 900	53 021
<b>Årets resultat</b>		58 900	53 021

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	48 034 367	48 207 125
Maskiner och inventarier	7	101 428	87 837
		<u>48 135 795</u>	<u>48 294 962</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		48 135 795	48 294 962
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	4 200
Aktuell skattefordran		0	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 681	34 734
		<u>22 681</u>	<u>39 768</u>
Kassa och bank		3 266 991	5 929 888
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 289 672	5 969 656
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 425 467</b>	<b>54 264 618</b>

**BALANSRÄKNINGAR**

	<u>Not</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		34 216 348	34 216 348
Upplåtelseavgifter		8 383 161	8 383 161
Fond för yttre underhåll		1 020 582	831 582
		<u>43 620 091</u>	<u>43 431 091</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-830 274	-694 295
Årets resultat		58 900	53 021
		<u>-771 374</u>	<u>-641 274</u>
<b>Summa eget kapital</b>		42 848 717	42 789 817
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 096 981	11 126 024
		<u>8 096 981</u>	<u>11 126 024</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		25 328	19 830
Leverantörsskulder		149 437	61 259
Skatteskulder		2 977	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter		109 534	128 247
Upplupna räntekostnader		14 419	15 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	178 074	124 351
		<u>479 769</u>	<u>348 777</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 425 467</b>	<b>54 264 618</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		19 553 000	19 553 000
		<u>19 553 000</u>	<u>19 553 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med förgående år.

### Värderingsprinciper m.m

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

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Personal

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2012	2011
	Årsavgifter	1 937 244	1 899 313
	Hysesintäkter	52 764	90 354
	Överlåtelse- pantsättningsavgift	20 054	11 756
		<u>2 010 062</u>	<u>2 001 423</u>
Not 2	Övriga föreningsintäkter	2012	2011
	Ersättning vattenskada	0	295 247
	Övriga intäkter	1 796	67 804
		<u>1 796</u>	<u>363 051</u>
Not 3	Driftskostnader	2012	2011
	Vatten	70 097	60 896
	Värme	488 182	472 070
	El	67 044	103 871
	Sophantering	27 396	26 587
	Snöröjning	19 113	1 875
	Kabel-TV	15 764	18 976
	Entrémattor	6 460	6 800
	Hiss enligt avtal	6 296	6 146
	Fastighetsförsäkring	51 403	33 435
	Fastighetsförvaltning och städning	143 075	145 584
	Övrig drift	0	7 255
		<u>894 830</u>	<u>883 495</u>



Not 4 Reparationer och underhåll	2012	2011
Fastighet	294 803	293 410
Lägenheter	10 992	0
Tvättstuga	8482	0
Hiss	29 787	27 223
Vattenskador	0	248 776
Ventilation	0	108 705
Gård	2 520	100
	<u>346 584</u>	<u>678 214</u>

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2012	2011
Revisionsarvode	10 609	28 482
Konsultarvoden	85 278	65 000
Bankkostnader	5 782	6 577
Förvaltning utanför avtal	3 234	0
Administrativa kostnader	12 639	9 208
Pant- och överlåtelse	29 630	4 279
Trivselkostnader	268	4 336
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	54 640	50 600
Medlemsavgifter	4 971	0
Övriga föreningskostnader	2 004	700
	<u>209 055</u>	<u>169 182</u>

Not 6 Byggnad och mark	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	50 185 305	50 185 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 185 305	50 185 305
Ingående avskrivningar	-1 978 180	-1 805 422
Årets avskrivningar	-172 758	-172 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 150 938	-1 978 180
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 034 367</b>	<b>48 207 125</b>
Redovisat värde byggnader	31 170 444	31 503 212
Redovisat värde mark	15 633 409	15 633 409
Standardförbättringar	1 230 514	1 243 262
	<u>48 034 367</u>	<u>48 379 883</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	63 000 000	63 000 000
varav byggnad	30 000 000	30 000 000

Not 7 Maskiner och inventarier	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	187 875	187 875
Årets anskaffning	25 539	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 414	187 875
Ingående avskrivningar	-100 038	-90 644
Årets avskrivningar	-11 948	-9 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 986	-100 038
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 428</b>	<b>87 837</b>

Avskrivningar för inventarier beräknas enligt plan till en nyttjandeperiod av 20 år och för tvättstugemaskiner till 10 år.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkter	1 383	12 200
Fastighetsförsäkring	17 343	16 718
Kabel-TV	3 955	3 941
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 875
	22 681	34 734

Not 9 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 216 348	8 383 161	831 582	-641 274
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till reparationsfond			189 000	-189 000
Årets resultat				58 900
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 216 348</b>	<b>8 383 161</b>	<b>1 020 582</b>	<b>-771 374</b>

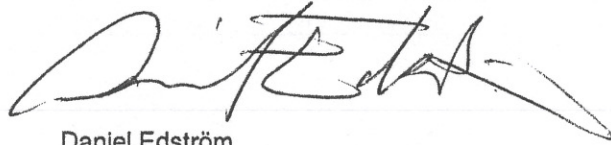
Not 10 Långfristiga skulder			2012-12-31	2011-12-31
Nordea	Räntesats	Villkorsändring		
Nordea	4,65	2015-02-18	1 807 687	1 816 570
Nordea	3,15	rörligt (6 månader)	1 657 311	4 664 642
Nordea	2,75	2013-06-19	4 657 311	4 664 642
			8 122 309	11 145 854
Avgår kortfristig del			-25 328	-19 830
			8 096 981	11 126 024

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader	14 419	15 090
Värme	82 968	55 264
EI	2 876	2 665
Revisionsarvode	13 000	15 000
Fastighetsförvaltning	21 405	0
Styrelsearvode	57 825	50 600
	192 493	138 619

Stockholm den 15 / 4 2013



Niclas Nordquist



Daniel Edström



Fredrik Casservik



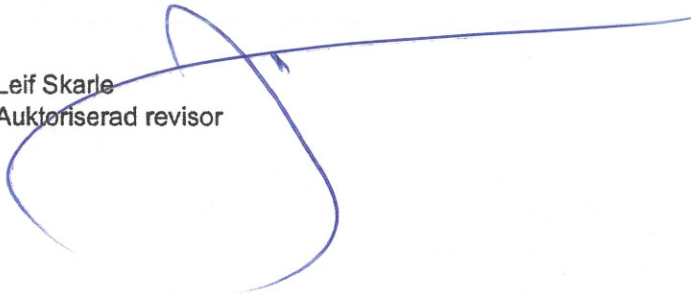
Johannes Personne Havia



Fredrik Jansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2013 - 84-17

Leif Skarle  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oljan 10

Org.nr 769603-4615

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Oljan 10 för räkenskapsåret 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 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 Brf Oljan 10s finansiella ställning per 2012-12-31 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Oljan 10 för räkenskapsåret 2012.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Stockholm 2013-04-17

Leif Skarle  
Auktoriserad revisor