



Årsredovisning för Frithiofs bostadsrättsförening Räkenskapsåret 2012

ÅRSREDOVISNING

för

Frithiofs Brf

Org.nr. 716420-0888

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Styrelsen för Frithiofs bostadsrättsförening avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2012-05-23 valdes följande styrelse för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter

Monica Sjödén, Lisbeth Åström-Oulis, Hans Dovner, Margareta Serednicka och Karin Norden. Vid konstituerande styrelsemöte utsågs Monica Sjödén till ordförande.

Suppleanter

Gunilla Arkehag och Ann-Charlotte Björklund.
Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Frithiof 17 med adresserna Charlottenburgsvägen 12-16. På dessa tomter har uppförts bostadshus med sammanlagt 24 lägenheter och 19 parkeringsplatser. Fastighetens totala lägenhetsyta uppgår till 1 939 kvm.
Byggnadsår: 1988.

Utöver lägenheterna finns en samlingslokal som används som gästrum och vid föreningens möten.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Styrelsen bytte under året försäkringsbolag till Länsförsäkringar, då premien hos Länsförsäkringar är lägre än hos tidigare försäkringsbolag.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens inre arbete

Arbetet i styrelsen har under året i stort sett ägnats åt löpande förvaltande arbetsuppgifter. I syfte att minska medlemmarnas boendekostnad, undersökte styrelsen vad ett s.k. extra kapitaltillskott från medlemmarna skulle innebära. I januari 2012 beslutade styrelsen att inte gå vidare med detta, då det inte fanns tillräckligt starka ekonomiska eller andra skäl.

Vid ett husmöte med medlemmarna i anslutning till årsmötet, fanns önskemål och frågor om förbättringar avseende lås, problem med vattendropp/-läckage i anslutning till terrasser och uteplatser samt frågor om målning terrassernas/uteplatsernas väggar och tak. Styrelsen

åtgärdade de smärre underhållen och svarade på medlemmarnas frågor i ett senare utskick. Se vidare under "Fastighetsskötsel/underhållsarbeten" nedan.

På förfrågan från styrelsen har ComHem meddelat att de inte kan erbjuda bredband till föreningen där alla lägenheter kan nyttja samma avtal.

Fastighetsskötsel/underhållsarbeten

Med anledning av medlemmarnas frågor om eventuellt skadliga vattenläckage från terrasserna, fick Jidek fastighetsförvaltning i uppdrag att göra en besiktning av samtliga terrasser och uteplatser. Besiktningssprotokoll inkom till styrelsen i juni 2012. Styrelsen beslutade i augusti att föreningen skulle stå för kostnaderna för de brister som framkommit och begärde offert för åtgärderna samt bad om vissa förtydliganden. Styrelsen fick under 2012 ingen återkoppling i frågan, men kommer att driva saken vidare under 2013.

Med anledning av de sprängningsarbeten för tvärbanan, som genomförts under året, har styrelsen varit i kontakt med entreprenören för att kontrollera om sprängningarna kan förorsaka skador på fastigheten. Ansvariga har försäkrat styrelsen om att mätvärdena inte är i närheten av tillåtna vibrationsvärden. Styrelsen har trots det anmält en spricka i fasaden för att få klarhet i om denna har förorsakats av sprängningarna.

Utomhusarbeten

Styrelsen godkände en offert för ett större trädgårdsarbete från Jidek. Arbetet genomfördes i maj-juni och styrelsen var nöjd med resultatet. Någon gemensam städdag i föreningen behövdes därför inte under våren. I oktober genomfördes dock en städdag där medlemmarna deltog.

Kommunikation och information till medlemmarna

Medlemmarna har kontinuerligt hållits informerade via den gemensamma e-brevlådan www.yahoo.se.

Föreningens hemsida www.sbc.se/fritihofs har uppdaterats vid behov.

Tre nyhetsbrev har gått ut till medlemmarna.

Nya medlemmar och andrahandsutlymning

Föreningen har fått två nya medlemmar under året – Anna Jensen och Johan Hammarstedt i lägenhet nr 0901.

Ekonomi

Styrelsen har kontinuerligt under året följt ränteläget för bundna och rörliga lån. Styrelsen har tills vidare beslutat att behålla de lån som fanns med fördelning av 57 % i rörliga respektive 43 % i bundna lån.

Frithiofs Brf

Org.nr. 716420-0888

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står	712 770
balanserad vinst	110 438
årets vinst	<u>823 208</u>

Styrelsen föreslår att	
reservering till yttre fond	81 000
i ny räkning överföres	<u>742 208</u>
	823 208

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Verksamhetens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 451 137	1 447 057
		1 451 137	1 447 057
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	2	-40 409	-385 754
Drift	2	-463 409	-450 145
Administrationskostnader	3	-62 225	-101 788
Fastighetsskatt		-32 760	-31 248
Avskrivningar	4	-74 182	-74 182
		-672 985	-1 043 117
Rörelseresultat		778 152	403 940
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 158	4 419
Räntekostnader		-668 872	-645 184
		-667 714	-640 765
Resultat efter finansiella poster		110 438	-236 825
Årets resultat		110 438	-236 825

	2012-12-31	2011-12-31
BALANSRÄKNING		
TILGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	4 19 212 221	19 286 403 19 286 403
Finansiella anläggningstillgångar		
Deposition	0	2 800
	0	2 800
Summa anläggningstillgångar	19 212 221	19 289 203
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	2 39 833	2 39 653
Övriga fordringar	38 698	18 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 533	58 633
Kassa och bank	1 330 282	1 190 124
Summa omsättningstillgångar	1 408 815	1 248 757
SUMMA TILGÅNGAR	20 621 036	20 537 960

Not

BALANSRÄKNING

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	5	
Bundet eget kapital		
Insatser	2 293 998	2 293 998
Reservfond	39 574	39 574
Fond för yttre underhåll	633 131	907 131
	<u>2 966 703</u>	<u>3 240 703</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	712 770	675 595
Årets resultat	110 438	-236 825
	<u>823 208</u>	<u>438 770</u>
Summa eget kapital	<u>3 789 911</u>	<u>3 679 473</u>
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	6	
	<u>16 568 362</u>	<u>16 601 098</u>
Summa långfristiga skulder	<u>16 568 362</u>	<u>16 601 098</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristig skuld	43 648	43 648
Leverantörsskulder	63 544	22 068
Aktuell skatteskuld	3 269	0
Övriga skulder	8 435	3 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>143 867</u>	<u>188 142</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>262 763</u>	<u>257 389</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 621 036	20 537 960
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>17 670 000</u>	<u>17 670 000</u>
	<u>17 670 000</u>	<u>17 670 000</u>
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGG SUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningsstillgångar

Materiella anläggningsstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för kostnader och underhåll redovisas som kostnader. Tillgångarna skrivs avsystematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 0,4%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen ske med 0,3% av taxeringsvärdet.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Verksamhetens intäkter	2012	2011
	Årsavgifter	1 422 556	1 422 813
	Intäkter garage/parkering	10 600	10 275
	Övriga intäkter	17 981	13 969
		<u>1 451 137</u>	<u>1 447 057</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	2012	2011
Not 2 Driftkostnader		
Snöskotning	9 729	17 145
Städning	27 390	29 556
Övriga utgifter för skötsel	33 720	38 514
El, fastigheten	78 733	79 916
Fjärrvärme	198 700	171 087
Vatten & avlopp	30 773	32 030
Sophämtning	35 235	32 903
Grovopor	7 620	7 061
Försäkring	19 961	20 781
Kabel-TV	21 548	21 152
	<hr/> 463 409	<hr/> 450 145
Not 3 Administrationskostnader	2012	2011
Förbrukningsinventarier- och material	9 741	3 681
Administrativa kostnader	7 219	4 662
Styrelseonkostnader	9 500	9 015
Övriga föreningskostnader	2 925	3 000
Revisionsarvode	13 750	15 000
Arvode kamalförvaltning	47 360	46 200
Medlemsavgifter	4 230	4 230
Styrelsearvoden	-24 500	12 000
Sociala avgifter	-8 000	4 000
	<hr/> 62 225	<hr/> 101 788

Styrelsearvoden för 2010 och 2011 kommer ej att tas ut enligt styrelsebeslut 2013-03-27. Därav återföres dessa kostnader.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31		2011-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	18 545 579		18 545 579	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 545 579		18 545 579	
	Ingående avskrivningar	-1 022 886		-948 704	
	Årets avskrivningar enligt plan	-74 182		-74 182	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 097 068		-1 022 886	
	Utgående redovisat värde	17 448 511		17 522 693	
	Redovisat värde byggnader	17 448 511		17 522 693	
	Redovisat värde mark	1 763 710		1 763 710	
		19 212 221		19 286 403	

<i>Taxeringsvärde</i>	
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	27 000 000
varav byggnader:	17 400 000

Not 5	Eget kapital	Insatser			
		Reservfond	Yttre fond	Fritt eget kapital	
	Belopp vid årets ingång	2 293 998	39 574	907 131	438 770
	Reservering yttre fond			81 000	-81 000
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
	I anspråkstagande av fond			-355 000	355 000
	Årets vinst				110 438
	Belopp vid årets utgång	2 293 998	39 574	633 131	823 208

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Långfristiga konvertibla lån	2012-12-31	2011-12-31
	Lån		
	Stadshypotek AB	4 800 000	4 800 000
	Stadshypotek AB	698 362	731 098
	Stadshypotek AB	7 070 000	7 070 000
	Stadshypotek AB	4 000 000	4 000 000
	Stadshypotek AB	16 568 362	16 601 098

Kortfristig del av långfristig skuld 43 648.

Solna 2013-05-14

Monica Sjöden *Monica Sjöden* Karin Norden
Lisbeth Åström-Oulis *Lisbeth Åström-Oulis* Hans Dövrner *Hans Dövrner* Margareta Serednicka *Margareta Serednicka*

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5.2013

Anna-Lena Lundmark
Anna-Lena Lundmark
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Frithiofs Brf
Org.nr 716420-0888

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Frithiofs Brf 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 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 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 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 Frithiofs Brf för räkenskapsåret 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 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 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 ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-05-15



Anna-Lena Lundmark
Godkänd revisor