

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jordgubben 1	2005	Mölnadal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

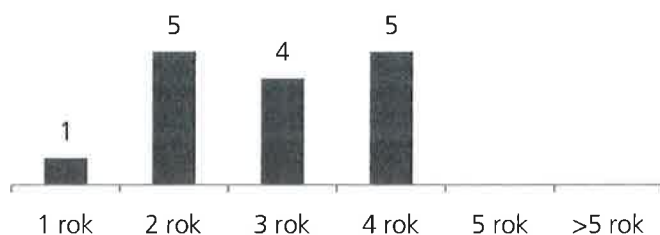
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 362 kvadratmeter, varav 1 270 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 92 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 hyreslägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



ilb
Mh.
AKER
a

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Målarns förråd	60 kvm	tills vidare
Kontor	32 kvm	fr feb 2013

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Relax

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet

Tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av trappor		bestäms efter utlåtande
Energiförbättring av rörsolering		bestäms efter utlåtande
Elstambyte		Inom fem år
Renovering av balkonger		Inom tio år

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Elnätsleverantör	Möndal Energi
Elleverantör	Kundkraft (Elverket Vallentuna)
Fjärrvärme	Möndal Energi

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Kristina Kober	Ordförande
Anna Maria Enlund	Kassör
Mats Yngve Abrahamsson	Ledamot

Ulrika Annelie Dewerud	Suppleant
Jennifer Felicia Ellis Leijon	Suppleant

Avgått under senhösten 2012

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Lindskog	Ordinarie Intern
Birgitta Traneröth	Suppleant Intern

Valberedning

Martin Dewerud

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-13.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

2012 inleddes med Jennifer Lejon, Maria Kober och Mats Abrahamsson som ordinarie styrelseledamöter och Sandra Nordmark och Erik Ivraeus som suppleanter i styrelsen. Jämfört med föregående år har det varit ett ganska lugnt år med avseende på projekt. Arbeten som utförts är byten av en del utomhusarmaturer, byte av trappräcke till källaren, iordningställande av hörnrabatten vid stora parkeringen och försök att reducera ljudnivåer från vattenledningar mellan lägenhet 7 och 8 genom att minska rördimensioner. Det har varit ett år med mycket tajt budget och kostnader har försökts att hållas nere så mycket det går. Offerter för att ta fram en underhållsplan har tagits in men av budgetskäl har genomförandet inte kunnat genomföras. Föreningen har bytt elhandelsbolag genom att utnyttja Kundkraft.se och via dem varit kunder hos Elverket Vallentuna fr.o.m. 2012-04-01 vilket minskat elkostnaden med genomsnitt 1800SEK i månaden jämfört föregående år, vilket på en 12-månadersperiod motsvarar 21600SEK.

Vid årsstämman 2012-06-13 valdes Maria Kober, Mats Abrahamsson och Anna Maria Enlund till ordinarie styrelseledamöter och till suppleanter utsågs Ulrika Dewerud och Jennifer Leijon. Paret Leijon sålde under senhösten sin lägenhet och Jennifer avgick därmed från sin suppleantposition.

Hyresgästen i källarkontoret sade upp kontraktet i februari men pga standardformuleringar i lokalkontraktet tog det ända till slutet av september innan han flyttade ut och han har fortfarande ett tre månadsavgifter obetalda men styrelsen har stor förhoppning om att han ska slutföra sina plikter mot oss under 2013. I samband med höstens trädgårdsdag gjordes en uppförskning av ytskikten i lokalen och sökande efter ny hyresgäst kunde påbörjas.

Under året har en ny fastighetsdeklaration skickats in. Kassören fick lägga ned en hel del grävande i gamla årsredovisningar för att alla utlägg exkl moms för fastighetsförbättrande åtgärder som takomläggning och vindsombyggnader skulle räknas ihop.

Alla lägenheter har efter genomförd inventering nu fått egna ÅVC-kort som också är märkta med adress.

Offerter från olika banker har tagits in för att kunna få ned våra lånekostnader. Valet föll på Nordea, men när det hela väl skulle genomföras visade det sig att våra Swedbanklån som framstår som rörliga i själva verket var bundna i upp till fem år till. Övergången till Nordea kommer därmed att pågå under en femårsperiod. Ett mindre lån kommer att betalas av med sparkapital och de andra kommer efter hand att tas över av Nordea som håller det hela under bevakning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

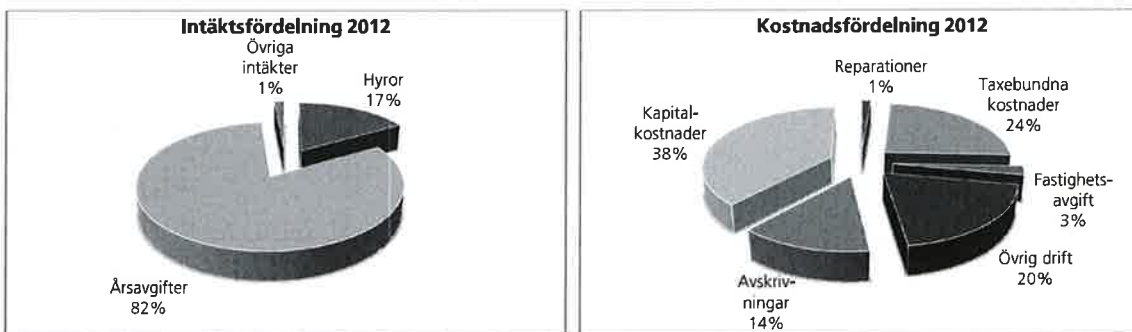
Efter idogt letande hittade ordförande en ny hyresgäst till kontorslokalen från februari 2013: Björn Jansson med sitt företag KiWi Communications. Sökande efter hyresgäster till tomma P-platser pågår fortfarande.

Planer finns på att införa sopsortering i föreningen och på så sätt kunna minska sopavgifterna med ca 40 %.

Om ekonomin tillåter kommer det göras en underhållsplan, där tre olika bolag jämförs för att få en rättvis offert.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1270 kvm bostäder och 92 kvm lokaler.

Handwritten signatures and initials: MK, AMED, and a large signature.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	622	650	582	572
Hyror/kvm hyresrättsyta	1004	730	896	865
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 402	9 800	9 881	9 915
Elkostnad/kvm totalyta	38	46	38	47
Värmekostnad/kvm totalyta	108	104	128	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	27	21	27
Kapitalkostnader/kvm totalyta	297	264	193	255

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-91 627
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-594 765
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 753
ansamlad förlust	-726 145

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-726 145
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.





RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	905 341	900 049
Övriga rörelseintäkter		13 632	-12 634
		918 974	887 415
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-97 805	-70 771
Reparationer		-12 594	-142 698
Taxebundna kostnader		-247 149	-255 958
Övriga driftskostnader		-40 148	-39 383
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-24 555	-28 746
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-42 825	-96 747
Personalkostnader		-20 082	-17 124
Avskrivningar		-139 926	-130 111
		-625 084	-781 538
RÖRELSERESULTAT		293 890	105 876
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 647	2 091
Räntekostnader		-388 164	-345 406
		-385 517	-343 315
ÅRETS RESULTAT		-91 627	-237 438

[Handwritten signature]
AMED
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	18 943 525	19 080 201
Maskiner och inventarier Not 4	7 583	10 833
	18 951 109	19 091 035
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 951 109	19 091 035
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	10 000	0
Skattefordringar	9 930	6 937
Övriga fordringar	9 770	21 639
Förutbetalda kostnader Not 5	14 925	14 760
	44 625	43 336
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 770	1 882
SBC klientmedel i SHB	1 324 229	1 370 999
	1 327 999	1 372 881
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 372 624	1 416 217
SUMMA TILLGÅNGAR	20 323 733	20 507 252

illb
ml - *msb*
ac

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 504 502	10 504 502
Upplåtelseavgifter		3 929	3 929
Fond för yttre underhåll	Not 7	223 581	183 828
		10 732 012	10 692 259
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-634 519	-357 328
Årets resultat		-91 627	-237 438
		-726 146	-594 766
SUMMA EGET KAPITAL		10 005 866	10 097 493
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 138 350	10 222 950
		10 138 350	10 222 950
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	28 200	28 200
Leverantörsskulder		44 490	28 572
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader	Not 9	59 034	41 415
Förutbetalda avgifter och hyror		47 793	88 622
		179 517	186 809
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		20 323 733	20 507 252
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	10 371 000	10 371 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,7%	0,7%
Fastighetsförbättringar	0,7-2%	0,7-2%
Port/säkerhetsdörr		
Inventarier	20,0%	20,0%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	752 688	680 331
Hysesintäkter	152 653	219 718
	905 341	900 049

Not 2		
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	57 586	48 001
Fastighetsskötsel enl beställn	16 900	11 042
Snöröjning/sandning	10 512	1 371
OVK Obl. Ventilationskontroll	5 000	0
Myndighetstillsyn	0	2 875
Gård	5 758	1 154
Förbrukningsmateriel	2 049	6 328
	97 805	70 771

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	3 750
Hyseslägenheter	3 748	0
Tvättstuga	950	7 194
Källare	0	3 250
VVS	5 115	10 838
Ventilation	0	6 405
Elinstallationer	2 781	2 375
Balkonger/altaner	0	9 026
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 850
Vattenskada	0	91 010
	12 594	142 698

Taxebundna kostnader

El	49 607	60 497
Värme	140 652	136 441
Vatten	33 546	35 106
Sophämtning/renhållning	23 344	23 914
	247 149	255 958

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 216	18 838
Kabel-TV	20 932	20 545
	40 148	39 383

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

24 555 28 746

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	575	550
Förvaltningsarvode	35 340	33 310
Förvaltningsarvoden övriga	0	55 544
Administration	3 150	3 583
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 760	3 760
	42 825	96 747

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	15 997	14 000
Sociala kostnader	4 085	3 124
	20 082	17 124

Avskrivningar

Byggnad	99 622	99 622
Förbättringar	37 054	27 239
Inventarier	3 250	3 250
	139 926	130 111

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

625 084 781 538

Not 3

2012-12-31 2011-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	19 771 789	19 007 908
Nyanskaffningar	0	763 881
	19 771 789	19 771 789

Utgående anskaffningsvärde

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-691 588	-564 727
Årets avskrivningar enligt plan	-136 676	-126 861
	-828 264	-691 588

Utgående avskrivning enligt plan

Planenligt restvärde vid årets slut

18 943 525 19 080 201

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

3 856 382 3 856 382

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 664 000	7 988 000
Taxeringsvärde mark	4 587 000	3 394 000
	13 251 000	11 382 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	12 843 000	10 450 000
Lokaler	408 000	932 000
	13 251 000	11 382 000

Not 4

2012-12-31

2011-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	16 250	16 250
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	16 250	16 250

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-5 417	-2 167
Årets avskrivningar enligt plan	-3 250	-3 250
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 667	-5 417

Redovisat restvärde vid årets slut

7 583

10 833

Not 5

2012-12-31

2011-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Länsförsäkringar	9 688	9 527
Com Hem AB	5 237	5 233
	14 925	14 760

[Handwritten signatures and initials]

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 504 502	0	0	10 504 502
Upplåtelseavgifter	3 929	0	0	3 929
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	223 581	39 753	0	183 828
Summa bundet eget kapital	10 732 012	39 753	0	10 692 259
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-634 519	-39 753	-237 438	-357 328
Årets resultat	-91 627	-91 627	237 438	-237 438
Summa ansamlad förlust	-726 146	-131 380	0	-594 766
Summa eget kapital	10 005 866	-91 627	0	10 097 493

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	183 828	149 682
Reservering enligt stadgar	39 753	34 146
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	223 581	183 828

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Swedbank Hypotek	3,360 %	3 175 000	3 175 000	2013-07-15
Swedbank Hypotek	4,060 %	3 175 000	3 175 000	2015-09-25
Swedbank Hypotek	3,970 %	3 175 000	3 175 000	2013-10-25
Swedbank	3,040 %	641 550	726 150	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		10 166 550	10 251 150	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 200	-28 200	
		10 138 350	10 222 950	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 025 550 Kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	6 810	6 370
Värme	21 828	16 350
Arvoden	13 000	14 000
Sociala avgifter	4 085	3 124
fastighetsskötsel	3 774	0
Ränta	3 029	0
Sophämtning	0	200
Snöröjning	6 508	1 371
	59 034	41 415

MÖLNDAL den 4 / 3 2013


Maria Kristina Kober
Ordförande


Anna Maria Enlund
Kassör


Mats Yngve Abrahamsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2013


Christina Lindskog
Intern revisor


AMED
Ull. a

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 1, organisationsnummer 769611-9333.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningsslagen 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 årsredovisningsslagen 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 årsredovisningsslagen. 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 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 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 bostadsrättslagen.

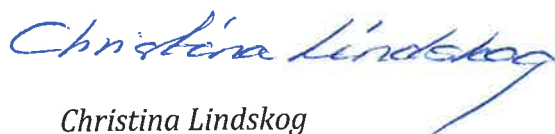
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningsslagen 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.

Möln dal den 15 Mars 2013



Christina Lindskog
Av föreningen vald revisor