

Årsredovisning

för

Brf Sekatören

769606-2871

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Sekatören, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningsstämma

Förra årets årsstämma hölls 3 maj 2011

Extra stämma hölls 14 juni 2011

Extra stämma angående uteplatserna hölls 7 dec 2011

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 3 maj 2011

Michael Jakobsson
Joachim Broberg
Undine Ekblad-Lindström
Marie Björn
Ninnie Thunberg
Kjell Frodin
Therese Storm
Nilofaur Moshiri

Då det visades att fel antal ledamöter samt suppleanter valts in i styrelsen så kallades det till en extra stämma. Där togs det även motionen om att ärendet kring uteplatserna hade hanterats på fel sätt.

Efter extra stämman 14 juni 2011 har styrelsen haft följande sammansättning:

Kristian Johansson	Ordförande from 14 juni 2011
Robert Kevala	Ledamot Avtalsansvarig from dec 2011, samt delat ansvar som kassör
from	2012-03-14.
Nilofaur Moshiri	Ledamot. Mail/brevansvarig from dec 2011. Bytt ansvarsområde till
delat ansvar som	kassör from 2012-03-14
Therese Storm	Ledamot. Sekreterare from dec 2011.
Andreas Norling	Suppleant. Mail/brevansvarig from 2012-03-14
Sebastian Näslund	Suppleant.

[Handwritten signatures and initials]

På extra stämman i juni/juli valdes Jimmy Ekblad som ordinarie ledamot. Han valde att avgå 2012-01-17.

Styrelsen har haft 6 st protokollförda styrelsemöten.

Valberedning

Javier Ubillios och Jens Storm valdes till valberedning.

Revisor

Revisionbloag har under året varit Ernst & Young AB.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skälby 46:103 på vilket 44 bostadsrätter är färdigställda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF tom 2012-12-04.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av UBC.

Årsavgifterna har sedan de första flyttade in i december 2008 varit oförändrade. Avgiften för 2012 är oförändrad.

Alla belopp redovisas i kronor.

Förslag till vinstdisposition

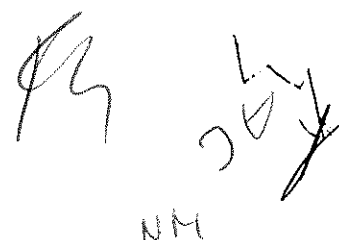
Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	904 416
årets vinst	511 977
	1 416 393

disponeras så att


till yttre fonden reserveras	157 000
i ny räkning överföres	1 259 393
	1 416 393

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials, including 'NM' at the bottom.

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 807 200	1 807 200
Hysesintäkter, parkering		50 800	52 900
Summa nettoomsättning		1 858 000	1 860 100
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-203 879	-425 925
Driftskostnader	2	-143 839	-181 938
Administrationskostnader	3	-122 034	-78 298
Arvoden till styrelsen	4	-55 931	-20 525
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-525 683	-706 686
Avskrivning byggnad	5	-159 361	-155 474
Summa avskrivningar		-159 361	-155 474
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 172 956	997 940
Ränteintäkter		8 663	2 195
Räntekostnader		-668 871	-563 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 348	0
Summa kapitalnetto		-661 556	-561 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		511 400	436 885
Inkomstskatt		577	-577
ÅRETS RESULTAT		511 977	436 308

 H
30
NH

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	66 935 165	67 094 526
Mark		18 700 000	18 700 000
Summa materiella anläggningstillgångar		85 635 165	85 794 526
Summa anläggningstillgångar		85 635 165	85 794 526
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 521	900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	30 565	46 587
Avräkningskonto förvaltare		1 957 390	118 682
Summa kortfristiga fordringar		1 992 476	166 169
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		11 610	1 391 629
Summa kassa och bank		11 610	1 391 629
Summa omsättningstillgångar		2 004 086	1 557 798
SUMMA TILLGÅNGAR		87 639 251	87 352 324

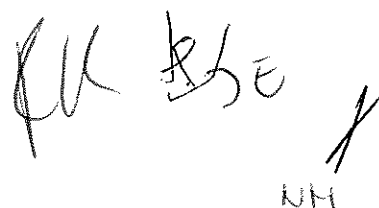
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		63 612 380	63 612 380
Upplåtelseavgift		4 061 620	4 061 620
Föreningens fond för yttre underhåll		157 000	0
Summa bundet eget kapital		67 831 000	67 674 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		904 416	625 108
Årets resultat		511 977	436 308
Summa fritt eget kapital		1 416 393	1 061 416
Summa eget kapital		69 247 393	68 735 416
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		18 024 000	18 116 000
Summa långfristiga skulder		18 024 000	18 116 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		92 000	92 000
Leverantörsskulder		17 860	18 469
Skatteskulder		0	1 255
Övriga skulder		221	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	257 777	389 184
Summa kortfristiga skulder		367 858	500 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 639 251	87 352 324
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		18 300 000	18 300 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga


Handwritten signatures and initials, including 'PU', 'SE', and 'NH'.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Det har skett omklassificeringar inom RR, BR och noter till följd av byte av ekonomisk förvaltare.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4. Överföring till yttre underhållsfond görs enligt föreningens stadgar om 0,3 % av byggnadskostnaden. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som en kostnad i resultaträkningen. Styrelsens förslag till avsättning i resultatdispositionen är baserad på byggnadskostnaden enligt den ekonomiska planen.

Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Noter

1 Reparationer och underhåll	2011	2010
Fastighetsskötsel	0	88 425
Trädgårdsskötsel grundavtal	75 000	0
Snöröjning/sandning	50 750	172 625
Städning	1 500	0
Gemensamhetsanläggning	93 299	136 130
Reparationer	23 350	0
Bredband	-42 750	27 000
Datorkommunikation	2 730	1 745
	203 879	425 925

KH 36
NH 45

2 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsel	24 837	30 413
Vatten- och avlopp	43 304	74 152
Avfallshantering	50 795	54 924
Fastighetsförsäkring	24 903	22 449
	143 839	181 938

3 Administrationskostnader	2011	2010
Hyra för kontorslokaler	1 000	0
Postbefordran	3 376	0
Revisionsarvode extern revisor	18 750	16 750
Förvaltning grundavtal	70 124	43 000
Förvaltning utöver avtal	6 250	0
Övriga förvaltningskostnader	1 044	16 560
Bankkostnader	1 801	1 988
Övriga externa tjänster	19 688	0
	122 033	78 298

4 Arvoden till styrelsen	2011	2010
Styrelsearvode	42 800	15 500
Sociala avgifter på arvoden	13 131	5 025
	55 931	20 525

5 Byggnader och mark	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	85 950 000	85 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 950 000	85 950 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-155 474	0
Årets avskrivningar	-159 361	-155 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 835	-155 474
Utgående balans	85 635 165	85 794 526
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	34 600 000	34 600 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 18 700 000 kr.

RK JE LP
NH

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda årsavgifter	133 004	121 842
Upplupna räntekostnader	81 433	70 289
Fastighetsskatt	0	72 612
Snöröjning	0	12 500
Com Hem	0	42 750
Vatten och avlopp	0	25 000
El	2 600	0
Lokalhyra	1 000	0
Styrelsearvode, sociala avgifter	20 739	20 525
Revisionsarvode	19 000	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 666
	257 776	389 184

Järfälla den

Kristian Johansson

Nilofaur Moshiri

Robert Kevala

Therese Storm

Jimmy Ekblad

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2012

Carlos Esterling
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

KJ
JG
NH

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
IF Fastighetsförsäkring	25 690	22 568
Securitas Jourmontör	4 875	4 635
UBC, ekonomisk förvaltning	0	18 469
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	915
	30 565	46 587

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 612 380	4 061 620		625 108	436 308
Disposition av föregående års resultat:			157 000	279 308	-436 308
Årets resultat					511 977
Belopp vid årets utgång	63 612 380	4 061 620	157 000	904 416	511 977

8 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Nordea Hypotek, ränta 4,65, bundet till 2014-08-20	5 940 000	5 970 000
Nordea Hypotek, ränta 3,46, 3 mån	5 940 000	5 970 000
Nordea Hypotek, ränta 3,61, 3 mån	6 236 000	6 268 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-92 000	-92 000
	18 024 000	18 116 000

Handwritten signatures and initials:
 KA
 KPE
 NM

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sekatören, org.nr 769606-2871

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Sekatören för år 2011.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sekatören för år 2011.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 14 maj 2012
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor