

# **Årsredovisning**

för

**Brf Sekatören**

769606-2871

Räkenskapsåret

2012

ME  
MB

Styrelsen för Brf Sekatören, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## 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.

### Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skälby 46:103 på vilket 44 bostadsrätter är färdigställda. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF tom 2013-12-04. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av UBC. Årsavgifterna har sedan de första flyttade in i december 2008 varit oförändrade. Avgiften för 2013 är oförändrad.

### Lägenhetsfördelning:

20 st 2 rum och kök  
12 st 3 rum och kök  
12 st 4 rum och kök

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilket registrerades hos Bolagsverket 2007-12-19

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 november 2007.

### Föreningsstämma

Årsstämma 2012 hölls den 22 maj i Björkeby skola.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Göran Carlgren    | Ledamot/Ordförande          |
| Anna Lööw         | Ledamot/delat ekonomiansvar |
| Robert Kelava     | Ledamot/delat ekonomiansvar |
| Marie Björn       | Ledamot                     |
| Viktoria Eriksson | Ledamot                     |
| Therese Holm      | Suppleant                   |
| Maria Monfors     | Suppleant                   |

GC K  
X h n  
MB

Styrelsen har haft 17 st protokollförda styrelsemöten.

### **Valberedning**

Javier Ubillios och Marie Paulsson valdes till valberedning.

### **Revisor**

Vald revisor är Joachim Broberg ordinarie internrevisor och Ralf Toresson revisorssuppleant

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

Den 3 juni anordnades en städdag av föreningens gemensamma utrymmen. Trots det ostadiga vädret var det bra uppslutning bland föreningens medlemmar och det hela avslutades med fiskdamm för de minsta och korvgrillning.

Den 16 juni 2012 tog Hyresnämnden beslut i frågan avseende uteplatserna för marklägenheterna. Utfallet var att trall får anläggas med maxmått 3,20m x 4,10m. Information om beslutet och vad som gäller för återställning av för stora altaner förmedlades till föreningens medlemmar i oktober 2012.

Den 25 september 2012 genomfördes en garantibesiktning av föreningens markytor vilket visade flera punkter för PEAB att åtgärda. Bl.a har spruckna plattor utanför soprummen redan bytts ut under hösten och så småningom ska också döda träd bytas ut mot friska träd.

Den 11 december 2012 genomfördes fasadbesiktning av byggnadernas yttre delar. Till följd av denna besiktning ska PEAB åtgärda bl.a rostiga stålvinklar i carportarna och missfärgningar på takstolarna.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:**

I början av 2013 blev det översvämning i en av dagbrunnarna samt totalstopp i avloppen i några av lägenheterna. Avloppsfirmen tillkallades och problemet åtgärdades temporärt men några dagar senare återupptod dock problemen. Till följd av dessa händelser så gjordes en filmning i avloppen för att se om det gick att identifiera varför dessa problem återkommer. Filmningen visar på att det på ett ställe finns en sänka i rören vilket resulterat i att fett har lagrats som i sin tur har stoppat upp flödet. Efter att detta uppdragets samarbetar nu styrelsen tillsammans med Samfällighetsföreningen för att åtgärda problemet samt driva frågan mot Peab då det synes vara ett konstruktionsfel som föreligger. Även då problemet nu tycks vara identifierat så är det inget som går att lösa i en handvändning. Den spolning som hittills har gjorts av rören ska dock vara tillräcklig för att undvika fortsatta problem med stopp och översvämning de närmsta månaderna till dess att en permanent lösning anordnats.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har tre fastighetslån hos Nordea. Den totala låneskulden uppgick till 18 024 000 kr (18 116 000 kr) per den 31 december 2012. Förfallodagar och räntesatser återfinns i notförteckningen. 92 000 kr (92 000 kr) har amorterats under året.

Handwritten signatures and initials in blue ink: "SC" and "MB" with a flourish.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt som belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från kommunal fastighetsavgift, enligt nuvarande regler, i fem år. De därpå följande fem åren erläggs halv fastighetsavgift, varefter full fastighetsavgift betalas. Fastighetsavgiften ökar i takt med inkomstbasbeloppet.

Alla belopp redovisas i kronor.

**Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 259 393        |
| årets vinst      | 391 566          |
|                  | <b>1 650 959</b> |

disponeras så att

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| till yttre fonden reserveras | 157 000          |
| i ny räkning överföres       | 1 493 959        |
|                              | <b>1 650 959</b> |

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

GC

FX

M

MB

## Resultaträkning

|  | Not | 2012-01-01<br>-2012-12-31 | 2011-01-01<br>-2011-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                        |     |                           |                           |
| Årsavgifter                                      |     | 1 807 200                 | 1 807 200                 |
| Hysesintäkter, parkering                         |     | 46 290                    | 50 800                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                     |     | <b>1 853 490</b>          | <b>1 858 000</b>          |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                       |     |                           |                           |
| Reparationer och underhåll                       | 1   | -249 300                  | -203 879                  |
| Driftskostnader                                  | 2   | -181 734                  | -143 839                  |
| Administrationskostnader                         | 3   | -139 120                  | -122 034                  |
| Arvoden till styrelsen                           | 4   | -55 842                   | -55 931                   |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b> |     | <b>-625 996</b>           | <b>-525 683</b>           |
| Avskrivning byggnad                              | 5   | -163 345                  | -159 361                  |
| <b>Summa avskrivningar</b>                       |     | <b>-163 345</b>           | <b>-159 361</b>           |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>1 064 149</b>          | <b>1 172 956</b>          |
| Ränteintäkter                                    |     | 12 483                    | 8 663                     |
| Räntekostnader                                   |     | -684 470                  | -668 871                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -596                      | -1 348                    |
| <b>Summa kapitalnetto</b>                        |     | <b>-672 583</b>           | <b>-661 556</b>           |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |     | <b>391 566</b>            | <b>511 400</b>            |
| Inkomstskatt                                     |     | 0                         | 577                       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |     | <b>391 566</b>            | <b>511 977</b>            |

GC KE MB KK



| Balansräkning                                 | Not | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>       |     |                   |                   |
| Byggnad                                       | 5   | 66 771 820        | 66 935 165        |
| Mark  |     | 18 700 000        | 18 700 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>85 471 820</b> | <b>85 635 165</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>85 471 820</b> | <b>85 635 165</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>                |     |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                  |     | 3 762             | 4 521             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 6   | 65 507            | 30 565            |
| Avräkningskonto förvaltare                    |     | 2 372 921         | 1 957 390         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>2 442 190</b>  | <b>1 992 476</b>  |
| <u>Kassa och bank</u>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 11 473            | 11 610            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>11 473</b>     | <b>11 610</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>2 453 663</b>  | <b>2 004 086</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>87 925 483</b> | <b>87 639 251</b> |

GC Ek a  
MB

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---------------|-----|------------|------------|
|---------------|-----|------------|------------|

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|                     |   |  |  |
|---------------------|---|--|--|
| <b>Eget kapital</b> | 7 |  |  |
|---------------------|---|--|--|

Bundet eget kapital

|                                      |  |                   |                   |
|--------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Insatskapital                        |  | 63 612 380        | 63 612 380        |
| Upplåtelseavgift                     |  | 4 061 620         | 4 061 620         |
| Föreningens fond för yttre underhåll |  | 314 000           | 157 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>     |  | <b>67 988 000</b> | <b>67 831 000</b> |

Fritt eget kapital

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 1 259 393        | 904 416          |
| Årets resultat                  |  | 391 566          | 511 977          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>1 650 959</b> | <b>1 416 393</b> |

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>69 638 959</b> | <b>69 247 393</b> |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|

|                             |   |  |  |
|-----------------------------|---|--|--|
| <b>Långfristiga skulder</b> | 8 |  |  |
|-----------------------------|---|--|--|

|                                   |  |                   |                   |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       |  | 17 932 000        | 18 024 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |  | <b>17 932 000</b> | <b>18 024 000</b> |

**Kortfristiga skulder**

|  |   |                |                |
|--|---|----------------|----------------|
| Kortfristig del av fastighetslån             |   | 92 000         | 92 000         |
| Leverantörsskulder                           |   | 37 543         | 17 860         |
| Övriga skulder                               |   | 3              | 221            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 224 978        | 257 777        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>354 524</b> | <b>367 858</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>87 925 483</b> | <b>87 639 251</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

|                        |  |            |            |
|------------------------|--|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar |  | 18 300 000 | 18 300 000 |
|------------------------|--|------------|------------|

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

GC  
E

MR  
K M

## 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.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4. Överföring till yttre underhållsfond görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas 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

Avskrivningar 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.

GC RK M  
MB



## Noter

| <b>1 Reparationer och underhåll</b> | <b>2012</b>    | <b>2011</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Trädgårdsskötsel grundavtal         | 87 500         | 75 000         |
| Trädgårdsskötsel extra debitering   | 2 067          | 0              |
| Snöröjning/sandning                 | 75 000         | 50 750         |
| Städning                            | 689            | 1 500          |
| Gemensamhetsanläggning              | 69 194         | 93 299         |
| Reparationer                        | 13 603         | 23 350         |
| Bredband                            | 0              | -42 750        |
| Datorkommunikation                  | 0              | 2 730          |
| Övrigt                              | 1 247          | 0              |
|                                     | <b>249 300</b> | <b>203 879</b> |

| <b>2 Driftskostnader</b>            | <b>2012</b>    | <b>2011</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                        | 24 323         | 24 837         |
| Vatten- och avlopp                  | 48 313         | 43 304         |
| Avfallshantering                    | 27 510         | 50 795         |
| Fastighetsförsäkring                | 28 071         | 24 903         |
| Bevakningskostnader utryckning/jour | 4 875          | 0              |
| Kabeltv                             | 46 792         | 0              |
| Förbrukningsmaterial                | 1 850          | 0              |
|                                     | <b>181 734</b> | <b>143 839</b> |

| <b>3 Administrationskostnader</b> | <b>2012</b>    | <b>2011</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Hyra för kontorslokaler           | 0              | 1 000          |
| Postbefordran                     | 4 529          | 3 377          |
| Revisionsarvode extern revisor    | 35 312         | 18 750         |
| Förvaltning grundavtal            | 66 375         | 70 124         |
| Förvaltning utöver avtal          | 7 155          | 6 250          |
| Övriga förvaltningskostnader      | 9 240          | 1 044          |
| Bankkostnader                     | 2 253          | 1 801          |
| Medlem/föreningsavgifter          | 1 070          | 0              |
| Hemsida                           | 1 815          | 0              |
| Övriga externa tjänster           | 11 371         | 19 688         |
|                                   | <b>139 120</b> | <b>122 034</b> |

| <b>4 Arvoden till styrelsen</b> | <b>2012</b>   | <b>2011</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode                  | 42 800        | 42 800        |
| Sociala avgifter på arvoden     | 13 042        | 13 131        |
|                                 | <b>55 842</b> | <b>55 931</b> |

CC. MB  
E M

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>5 Byggnader och mark</b>                     | <b>2012</b>       | <b>2011</b>       |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 85 950 000        | 85 950 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>85 950 000</b> | <b>85 950 000</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>               |                   |                   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -314 835          | -155 474          |
| Årets avskrivningar                             | -163 345          | -159 361          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-478 180</b>   | <b>-314 835</b>   |
| <b>Utgående balans</b>                          | <b>85 471 820</b> | <b>85 635 165</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 28 000 000        | 28 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 6 600 000         | 6 600 000         |
|   | <b>34 600 000</b> | <b>34 600 000</b> |

I anskaffningsvärdet ingår mark med 18 700 000 kr.

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| IF Fastighetsförsäkring                               | 28 571            | 25 690            |
| Securitas Jourmontör                                  | 5 070             | 4 875             |
| UBC, ekonomisk förvaltning                            | 19 821            | 0                 |
| Com Hem   | 12 045            | 0                 |
|   | <b>65 507</b>     | <b>30 565</b>     |

|   |                           |                            |                        |                            |                       |
|---|---------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>7 Eget kapital</b>                   | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Upplåtelse-avgifter</b> | <b>Underhålls fond</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
| Belopp vid årets ingång                 | 63 612 380                | 4 061 620                  | 157 000                | 904 416                    | 511 977               |
| Disposition av föregående års resultat: |                           |                            | 157 000                | 354 977                    | -511 977              |
| Årets resultat                          |                           |                            |                        |                            | 392 726               |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>63 612 380</b>         | <b>4 061 620</b>           | <b>314 000</b>         | <b>1 259 393</b>           | <b>392 726</b>        |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>8 Långfristiga skulder</b>                      | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| Nordea Hypotek, ränta 4,65, bundet till 2014-08-20 | 5 910 000         | 5 940 000         |
| Nordea Hypotek, ränta 3,46, 3 mån                  | 5 910 000         | 5 940 000         |
| Nordea Hypotek, ränta 3,61, 3 mån                  | 6 204 000         | 6 236 000         |
| Avgår: kortfristig del av långfristig skuld        | -92 000           | -92 000           |
|  | <b>17 932 000</b> | <b>18 024 000</b> |

GC KA MB M

| 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda årsavgifter                            | 107 671        | 133 004        |
| Upplupna räntekostnader                             | 75 057         | 81 433         |
| Snöröjning  | 12 500         | 0              |
| El  | 5 968          | 2 600          |
| Lokalhyra   | 0              | 1 000          |
| Styrelsearvode, sociala avgifter                    | 20 970         | 20 740         |
| Revisionsarvode                                     | 0              | 19 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 812          | 0              |
|   | <b>224 978</b> | <b>257 777</b> |

Järfälla den

25/4-13



Anna Lööw



Robert Kelava




Göran Carlgren  
Ordförande



Viktoria Eriksson

Marie Björn



**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den .

26/4-13



Joachim Broberg  
Revisor

