

Årsredovisning

för

Brf Tulehöjden

769613-7566

Räkenskapsåret

2012

wp
w

Brf Tulehöjden
769613-7566

Styrelsen för Brf Tulehöjden, Sundbybergs 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 lägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av upplåtelsen, kallas bostadsrätt. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Hösten 2007 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veibou Bygg AB att färdigställa 3 flerbostadshus med 59 bostadslägenheter. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning våren 2009. Föreningens fastighet, Ugglan 28, innehas med äganderätt. Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Lötsjöhöjden. Den omfattar undercentral, gator med tillbehör såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Anläggningarna förvaltas idag genom delägarförvaltning. Föreningarna har haft 3 protokollförda möten under året och vid sidan om dessa möten ett stort antal informella kontakter. Föreningen disponerar via denna gemensamhetsanläggning 47 parkeringsplatser för uthyrning.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Den totala boarean är 4 901,5 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 94 000 000 kr, varav byggnad 69 000 000 kr och mark 25 000 000 kr. Taxeringsvärdet är beräknat med utgångspunkt i att byggnaderna är under uppförande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår dessutom lägenheternas fasta inredning och egendom för vilka bostadsrättshavaren har underhållsansvar enligt BRF-lagen och föreningens stadgar. Därmed behöver medlemmarna inte ha en egen bostadsrättsförsäkring utan bara försäkra sitt eget lösöre.

Sopsortering sker i 8 st fraktioner inkl. organiskt köksavfall.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades hos Bolagsverket 2008-11-11.

Föreningens totala anskaffningskostnad för mark och byggnader är fastställd till 197 748 000 kr, vilket har finansierats genom lån om 45 503 000 kr samt insatser om 152 245 000 kr.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Fastighetsskötsel har utförts av AB Energibevakning. Städning av gemensamma utrymmen har skett av Maries Puts och Städ AB som har kontrakterats i samråd med Lötsjöhöjden.

Föreningens ekonomi

Föreningen har tre fastighetslån hos Stadshypotek AB. Den totala låneskulden uppgick till 43 503 000 kr per den 31 december 2012. Förfallodagar och räntesatser återfinns i notförteckningen. Inga amorteringar har skett under året.

Avgifterna höjdes med 3 % per 2012-01-01 och parkeringsplatserna med 50 kr till 400 kr.

Fastighetsskatt och 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.

Föreningen har begärt omprövning av taxeringen för 2010 vilket inneburit att 45 tkr i skatt kommer att återbetalas.

Föreningsfrågor

Den 20 december 2005 fattades beslutet att bilda Bostadsrättsföreningen Tulehöjden. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 18 januari 2006.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt och föreningen hade den 31 december 2012 99 (99) medlemmar fördelade på 59 lägenheter.

Under året har 16 (6) överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I huvudsak har styrelsen, utöver löpande arbete, arbetat med att få byggnationen formellt avslutad. Garantibesiktningar har genomförts i maj 2011 och besiktnings- och reklamationsanmärkningar håller vid årsskiftet 2012/2013 på att åtgärdas av totalentreprenören (Veidekke). Efter en enkät hos medlemmarna kvarstod anmärkningar och reklamationer i 38 lägenheter och ett antal i gemensamma utrymmen. Två arbetsdagar har hållits med Lötsjöhöjden. Ventilationsfilter har upphandlats av föreningen och delats ut till samtliga medlemmar. Några döda träd har under året fällts i samband med arbetsdagarna. Nytt avtal för parkeringsövervakning har träffats med Q-Park AB. Vägskyltar har satts upp på två ställen på Fredsgränd.

W P

Ytterligare en medlem har förvärvat nyttjanderätten till mer mark och byggt en altan. Ersättningen uppgick till 21 tkr och har bokförts som upplåtelseavgift under eget kapital.

Styrelsen har, tillsammans med Lötsjöhöjden, upphandlat snö- och halkbekämpning samt skötsel av gräsmattor och planteringar från AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar. Diskussion pågår fortsatt med kommunen om ett fjärde gupp i anslutning till Löthallen på kommunens mark.

En hemsida finns, www.tulehojden.se, och föreningen har lagt upp ett epostkonto, info@tulehojden.se, för att kunna lämna och ta emot information från medlemmarna.

Trivselreglerna har under året reviderats och kompletterats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att tills vidare behålla avgiftsnivån 2013 för såväl lägenheter som parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden. Vidare har delar av styrelsen deltagit vid ett antal besiktningar av entreprenaden samt deltagit på uppföljningsmöten med Veidekke och Lötsjöhöjden.

Styrelsen har under 2012 bestått av följande ledamöter:

Styrelse vald av stämman 2011 t. o. m. 120419

Lars Nilsson	Ledamot	Ordförande
Dennis Johansson	Ledamot	V. ordförande
Patrik Fundin	Ledamot	Kassör
Wennie Lundin	Ledamot t.o.m. 120101	Sekreterare
Per Bergh	Ledamot	
Anna Asp	Ledamot	
Maria Svensk	Ledamot	

Styrelse vald av stämman 2012 fr. o. m. 120420

Lars Nilsson	Ledamot	Ordförande
Dennis Johansson	Ledamot	V. ordförande
Patrik Fundin	Ledamot	Kassör t.o.m. 121123
Anna Fredriksson	Ledamot	Sekreterare
Anna Asp	Ledamot	tf kassör fr o m 121124
Maria Svensk	Ledamot	
José Herrera	Suppleant	
Lennart Rignér	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningen har utbetalat hälften av årsarvodet till styrelsen med 35 000 kronor tillsammans med hälften av fjolårets arvode 42 800 kronor. Återstående del för 2012, 35 000 kronor, utbetalas

under 2013.

Revisor

Vald revisor är Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB med Leif Andersson, BoRevision i Sverige AB som suppleant

Valberedning

På föreningsstämman utsågs Thomas Bengtsson, Kjell Ahlbin och Petra Uitto till valberedning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 31 augusti 2007.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 675 123
årets vinst	242 367
	1 917 490

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	250 000
i ny räkning överföres	1 667 490
	1 917 490

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

WJ

Y

Brf Tulehöjden
769613-7566

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 428 879	3 329 225
Hysesintäkter		223 100	192 286
Övriga rörelseintäkter		0	2 019
Summa nettoomsättning		3 651 979	3 523 530
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-171 805	-72 353
Driftskostnader	2	-1 162 042	-1 097 508
Administrationskostnader	3	-211 806	-209 162
Personalkostnader		-23 953	-26 606
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 569 606	-1 405 629
Avskrivning byggnad		-280 086	-194 000
Summa avskrivningar		-280 086	-194 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 802 287	1 923 901
Ränteintäkter		9 168	3 867
Räntekostnader	4	-1 614 716	-1 416 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170	-6 605
Summa kapitalnetto		-1 605 718	-1 419 514
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		196 569	504 387
Inkomstskatt		45 798	0
ÅRETS RESULTAT		242 367	504 387

W

9

Brf Tulehöjden
769613-7566

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	5		
Byggnad		120 870 782	121 150 868
Mark		76 086 000	76 086 000
Summa materiella anläggningstillgångar		196 956 782	197 236 868
Summa anläggningstillgångar		196 956 782	197 236 868
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		260	2 218
Övriga fordringar	6	45 820	99 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	80 591	9 741
Avräkningskonto förvaltare		517 411	1 371 424
Summa kortfristiga fordringar		644 082	1 483 022
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 500 561	1 258
Summa kassa och bank		1 500 561	1 258
Summa omsättningstillgångar		2 144 643	1 484 280
SUMMA TILLGÅNGAR		199 101 425	198 721 148

W

P

Brf Tulehöjden
769613-7566

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		152 245 000	152 245 000
Upplåtelseavgift		77 970	57 210
Föreningens fond för yttre underhåll		535 874	285 874
Summa bundet eget kapital		152 858 844	152 588 084
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 675 123	1 420 736
Årets resultat		242 367	504 387
Summa fritt eget kapital		1 917 490	1 925 123
Summa eget kapital		154 776 334	154 513 207
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 503 000	43 503 000
Summa långfristiga skulder		43 503 000	43 503 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	10	57 239	23 574
Leverantörsskulder	11	202 926	242 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	561 926	439 265
Summa kortfristiga skulder		822 091	704 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 101 425	198 721 148
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		45 503 000	45 503 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W

P

Brf Tulehöjden
769613-7566

Kassaflödesanalys	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		196 569	504 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		280 086	194 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		476 655	698 388
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av skatteskuld/-fordran		45 798	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 073	-95 400
Förändring av kortfristiga skulder		117 150	-56 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten		624 530	546 018
Finansieringsverksamheten			
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		20 760	40 920
Förändring av upptagna lån		0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 760	-1 959 080
Årets kassaflöde		645 290	-1 413 062
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 372 682	2 785 744
Likvida medel vid årets slut		2 017 972	1 372 682

W

up

Brf Tulehöjden
769613-7566

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.

I kassaflödesanalysen ingår avräkningskonto hos förvaltare ekonomisk förvaltning i likvida medel. I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

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 enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivningsplanen är progressiv med en nyttjandeperiod om 100 år.

Noter

1 Reparationer och underhåll	2012	2011
Reparationer hiss	11 259	2 318
Hiss, avtal	18 291	14 545
Löpande reparationer	82 316	49 388
Hiss, besiktning	6 043	3 199
Trädgårdskostnader	52 561	2 904
Övrigt	1 335	0
	171 805	72 354
2 Driftskostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel	40 428	37 500
Städning entreprenad	56 815	62 279
El	75 524	73 736
Uppvärmning	506 095	353 215
Vatten	96 231	146 191
Sophämtning	90 496	103 148
Fastighetsförsäkring	44 020	47 678
Kabel-TV/Bredband	44 250	44 250
Trädgårdsskötsel	91 535	99 574
Snöröjning/sandning	63 956	82 550
Övr obl. besiktn/kontroller	5 690	0
Förbrukningsinvent.	3 150	12 010
Städdag/Aktivitet	0	2 396
Förbrukningsmaterial	22 332	31 481
Hyra av entrémattor	11 740	0
Fastighetsskötsel extradeb	8 369	0
Övrigt	1 411	1 500
	1 162 042	1 097 508
3 Administrationskostnader	2012	2011
Revisionsarvode	17 000	18 125
Arvode förvaltning	84 124	82 680
Bankkostnader	1 589	1 000
Telefon & porto	5 975	3 987
Styrelsearvode	70 000	85 600
Medlem/föreningsavg, avdragsg	1 125	0
Övriga administrationskostnader	31 993	17 770
	211 806	209 162
4 Räntekostnader	2012	2011
Räntekostnader	1 614 716	1 416 776

5 Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121 662 000	121 662 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 662 000	121 662 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-511 132	-317 132
Årets avskrivningar	-280 086	-194 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-791 218	-511 132
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 086 000	76 086 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 086 000	76 086 000
Utgående balans	196 956 782	197 236 868
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	94 000 000	94 000 000

Latent skatt

Bostadsrättsföreningens fastighet har ett redovisat anskaffningsvärde för sin fastighet som överskrider det skattemässiga värdet av fastigheten med 47 671 323 kr. Bostadsrättsföreningen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

6 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	99 600
Avräkning skattekonto	45 820	39
	45 820	99 639

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	10 967	7 465
Initial	0	2 276
UBC	25 056	0
Bredband	44 250	0
Net	318	0
	80 591	9 741

W
y

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	152 245 000	57 210	285 874	1 420 736	504 387
Upplåtelse av mark		20 760			
Disposition av föregående års resultat:			250 000	254 387	-504 387
Årets resultat					242 367
Belopp vid årets utgång	152 245 000	77 970	535 874	1 675 123	242 367

9 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek, 3,26% ffd 150901	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek, 3,84% ffd 140601	15 503 000	15 503 000
Stadshypotek, 4,08% ffd 150601	13 000 000	13 000 000
	43 503 000	43 503 000

10 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Depositionsavgifter	10 122	10 122
Innehållen personalskatt	23 340	0
Avräkning lägsta soc avgift	23 777	13 452
	57 239	23 574

11 Leverantörsskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Leverantörsskuld	102 926	142 102
Innehållna medel på entreprenaden	100 000	100 000
	202 926	242 102

W

W

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2012-12-31****2011-12-31**

Fastighetsskötsel	6 330	0
El	3 329	0
Värme	110 711	0
Upplupna revisionsarvoden	17 375	17 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	42 800
Upplupna räntekostnader	113 902	113 902
Förskottsbetalda intäkter	261 279	262 143
Beräknade soc.avg.	11 000	0
Övriga upplupna kostnader	3 000	3 419
	561 926	439 264

Sundbyberg 2013- 03 - 08



Lars Nilsson
Ordförande



Anna Asp



José Herrera



Anna Fredriksson



Dennis Johansson



Maria Svensk

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 21/3-2013



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tulehöjden, org.nr. 769613-7566

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulehöjden för år 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 31 december 2012 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 Brf Tulehöjden 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 av 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21/3-2013



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB