

Årsredovisning

för

Brf Barisen 1

769617-4395

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barisen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Historia

Fastigheten Stockholm Barisen 1 ägdes och förvaltades fram tills mars 2010 av Stockholmshem AB. Föreningen Brf Barisen 1 registrerades den 24 september 2007. Den 19 mars 2010 friköpte Brf Barisen 1 fastigheten Stockholm Barisen 1. Kvarvarande hyresgäster utlovades 3 år hyreshöjningsfritt.

Brf Barisen 1

Föreningen består av 54 lägenheter med jämn fördelning mellan ettor (46 kvm), tvåor (59 kvm) och treor (72 kvm), dvs 18 st av vardera. 40 av dessa är bostadsrätter och 14 hyresrätter. Fastigheten rymmer även 5 uthyrningsbara lokaler på källarplan, varav tre är uthyrda. De övriga har använts av stambytes/tvättstugeentreprenör. De ska snarast hyras ut till hågade spekulanter. Den 6:e lokalen på hörnet av port 18 rymmer idag en nybyggd tvättstuga samt föreningslokal med gästrum.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten uppfördes under åren 1949-1951 och omfattar Stöttingsgränd 4-20. Fastigheten är stambytt under 2011 och all el i fastighetens allmänna utrymmen är bytt och likaså i hyresrätterna. Uppvärmning sker genom hetvatten från Västertorp Energi AB. Elleverantör är Fortum.

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Delagott fastighetsförvaltning. Förvaltningen består av tre områden: ekonomisk, teknisk och drift. Rondering görs varje vecka där fastighetens skick kontrolleras. Telefonnummer för felanmälan och ekonomiska frågor finns anslaget i trapphusen.

Vinterunderhållet har skötts av Spades AB.

Sommarunderhåll har vi ännu ingen fast entreprenör till. En gräsklippare har köpts in och klippning har skötts av ett litet antal entusiaster.

Egna insatser har gjorts av boende höst och vår på städdagarna för att hålla gården fin. Detta är både trevligt och ekonomiskt gynnsamt för föreningen.

Samtidigt hyrs en container in för grovsopor.

Städentreprenör under året har varit NSF Städ.

Styrelsen

En helt ny styrelse valdes vid den förra stämman. Den konstituerade sig vid det första mötet 19 april 2012 och ser ut som följande:

Björn Andreasson till ordförande, 2 år

Marie Svensson till sekreterare, 1 år

Jan Suominen till kassör, 2 år

Margaretha Harju, 1 år

Stefan Jonsson, 1 år

Erik Broberg 1 år suppleant

Då det varit hög arbetsbelastning har styrelsemöte hållits varannan vecka med undantag för sommarmånader.

MW

Kortfattad resultatrapport

Inkomsterna under året uppgick till 2 012 750 kr och utgifterna till 2 797 704 kr (inkl. finansiella poster).

Årets verksamhet redovisar alltså en förlust av 784 954 kr.

Som underlag för föreningsstämmans beslut föreslås följande disposition:

Till yttre reparationsfonden avsätts (enligt stadgarna) 41 816 kr varvid till ny räkning överförs ett underskott av 1 984 606 kr.

Efter dispositionen kommer den yttre reparationsfonden att uppgå till 125 448 kr.

Föreningens kassaflöde kommer förbättras 2013 genom att hyresintäkter på bostäder och lokaler förväntas öka med mer än 175 000 kr. Kostnaderna förväntas minska med närmare 400 000 kr. Årsavgifterna kommer höjas 2013 och 2014 för att ge ett neutralt kassaflöde.

I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning för 2012.

Skett under året**Tvättstuga**

Arbetet med stambyte och tvättstuga var inte avslutat när den nya styrelsen valdes. Arbetet låg nere då det uppkommit en tvist angående kostnader.

Efter förlikning så kom tvättstugebygget igång och blev med nöd och näppe klar till 1 oktober -12 då vårt dyra tvättstugekontrakt på Domargränd gick ut.

Föreningslokal och gästrum blev klara till årsskiftet.

Arbetet med att åtgärda besiktningsanmärkingar har fortfarande inte skett.

Föreningens relation med entreprenören kan inte betecknas som gott!

Vår och höststädning 2012

Vi hade en städdag i maj där alla cykelrum rensades. I samband med detta så hyrde vi en container som snabbt fylldes med allehanda skräp.

Höststädningen ägde rum i mitten av oktober och där gjordes en strålande insats av alla medverkande. Sällan har gården varit så fin.

Parkering - Ny stopplanka har monterats och numrering av platser skett.

Uteplats - En grill har ställts fram på uteplatsen.

Hyresrätterna - Besiktning har skett för att skaffa underlag för framtida underhåll. Hyresförhandlingar har också inletts för att justera hyrorna för hyresrätterna till marknadsvärde efter stambyte och 3 höjningsfria år.

Klotter-Vandaler har tyvärr drabbat oss. Ett antal saneringar har skett. Det är svårt att se någon lösning på detta. Varje attack polisanmäls. Sanering har inte skett under vintern då fasaden inte tål högtryckstvätt under den kalla årstiden. Extra förråd - Ett antal extra förråd i källarvåningen har frigjorts för kortare eller längre uthyrning.

Föreningslokal och gästrum- De är nu klara och möjliga att hyra. Se anslag i lokalen där även tvättstuga inrymmer

Fasadlagning- Då vi haft en del skador i fasaden så var vi tvungna att laga dessa. Arbetet blev tillfredställande utfört och vi fick höra av entreprenören att vår fasad är i gott skick och bör hålla i många år till.

Hemsidan- Den har blivit lite uppdaterad och nu kan vi även felanmäla skador på fastigheten genom den.

Bredband och tv - Arbete har lagts ner på att undersöka förutsättningar för ett fastighetsabonnemang. Det är möjligt att vi någon gång tecknar det, dock inte för närvarande. Då vi sitter med nätkostnader för två system för närvarande avser vi att säga upp det som är möjligt (Comhem) så snart som möjligt vilket är 2017.

Styrelsens sammansättning, samt revisorer under året

Ordförande: Björn Andreasson
Sekreterare: Marie Svensson
Kassör: Jan Suominen
Ledamot: Stefan Jonsson och Margareta Harju

MW

Suppleanter: Erik Broberg.

Johnny Eriksson har varit nyckelansvarig.

Valberedningen har bestått av Camilla Skogsberg som avgått då jäv anförts.
Det finns alltså inget förslag från valberedning till ny styrelse.

Extern revisor har varit Marcus Noreby

Nyinflyttade under året

Föreningen hälsar följande nyinflyttade under året välkomna:

Johanna Krüger / Christopher Thurgesson	Stöttingsgränd 10
Lars Ohlsson / Lukas Ohlsson	Stöttingsgränd 20
Jatin Vasisht / Smita Bhattacharjee	Stöttingsgränd 16
Johan Sunnewald / Sofia Örtegren	Stöttingsgränd 4
Claudia Cammorano / Marco Rummolo	Stöttingsgränd 12
Christopher Hansby / Sara Reis.	Stöttingsgränd 6
Jonathan Bergkvist	Stöttingsgränd 18
Johan Nyström / Monja Lande	Stöttingsgränd 20
Josef Ablahad	Stöttinggränd 8

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 157 836
Årets resultat	-784 954
Summa	-1 942 790

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	41 816
Balanseras i ny räkning	-1 984 606
Summa	-1 942 790

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	2 012 750	1 785 333
Summa		2 012 750	1 785 333
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 130 569	-916 340
Underhållskostnader		-191 348	-283 591
Administration	3	-368 333	-354 683
Personalkostnader	4	-64 573	-77 255
Avskrivningar	5, 6, 7	-199 678	-199 678
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift		-91 870	-88 468
Summa		-2 046 371	-1 920 015
RÖRELSERESULTAT		-33 621	-134 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		6 727	82 324
Räntekostnader och liknande kostnader		-758 060	-602 561
Summa		-751 333	-520 237
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-784 954	-654 919
RESULTAT FÖRE SKATT		-784 954	-654 919
ÅRETS RESULTAT		-784 954	-654 919

MW

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 7	39 364 047	39 519 256
Inventarier	6	767 781	812 250
Pågående ombyggnad	7	14 020 486	11 090 067
Summa		54 152 314	51 421 573
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 152 314	51 421 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-och avgiftsfordringar		5 941	33 396
Övriga fordringar		85 600	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 393	20 680
Summa		141 934	54 076
Kassa och bank		2 509 802	2 343 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 651 736	2 397 980
SUMMA TILLGÅNGAR		56 804 050	53 819 553

MW

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		33 594 858	32 960 058
Upplåtesleavgifter		2 563 986	1 898 786
Fond för yttre underhåll		83 632	41 816
Summa		36 242 476	34 900 660
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 157 836	-461 101
Årets resultat		-784 954	-654 919
Summa		-1 942 790	-1 116 020
SUMMA EGET KAPITAL		34 299 686	33 784 640
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 985 410	19 250 000
Övriga skulder		18 150	18 150
Summa		21 003 560	19 268 150
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		975 181	286 502
Skatteskulder		180 038	88 468
Övriga skulder		0	16 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	345 585	375 593
Summa		1 500 804	766 763
SUMMA SKULDER		22 504 364	20 034 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 804 050	53 819 553
STÄLLDA SÄKERHETER		21 000 000	19 250 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga mw

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,00	100
Inventarier	20,00	5

Avsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll ska göras med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	1 214 529	998 413
Hysesintäkter bostäder	686 462	638 661
Hysesintäkter lokaler	57 721	60 650
Hysesintäkter parkeringsplatser	38 039	48 725
Övriga intäkter	15 999	38 884
	2 012 750	1 785 333

MN

Not 2 Driftkostnader	2012-12-31	2011-12-31
Städning	46 410	55 549
Snöröjning	20 429	37 586
Entrémattor	12 932	0
Tvättstuga	110 160	77 760
El	124 866	70 549
Fastighetsskötsel	65 436	0
Värme	630 448	556 271
Vatten	74 933	67 917
Sophantering	44 955	50 708
	1 130 569	916 340

Not 3 Administration	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	36 288	34 579
Kabel-TV	26 373	25 201
Bankkostnader	42 073	1 700
Förbrukningsinventarier	36 559	8 275
Kontorsmaterial	271	3 369
Kommunikation	349	99
Bredband	11 476	22 952
Revisionsarvode	20 250	20 000
Förvaltning	69 500	168 276
Övriga främmande tjänster	119 180	68 064
Övriga externa kostnader	6 015	2 168
	368 334	354 683

Not 4 Personalkostnader	2012-12-31	2011-12-31
	Löner och ersättningar	Löner och ersättningar
Styrelsearvoden	54 000	64 050
	54 000	64 050
Sociala kostnader	10 573	13 205

MW

Not 5 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 797 340	39 797 340
Utgående anskaffningsvärden	39 797 340	39 797 340
Ingående avskrivningar	-278 084	-122 874
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-155 209	-155 210
Utgående avskrivningar	-433 293	-278 084
Utgående redovisat värde	39 364 047	39 519 256
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	16 276 000	16 276 000
Byggnader	25 540 000	25 540 000
Summa	41 816 000	41 816 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	889 375	825 000
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp		64 375
Utgående anskaffningsvärden	889 375	889 375
Ingående avskrivningar	-77 125	-32 656
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-44 469	-44 469
Utgående avskrivningar	-121 594	-77 125
Utgående redovisat värde	767 781	812 250
Not 7 Pågående ombyggnad	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 090 067	287 168
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	2 930 419	10 802 899
Utgående anskaffningsvärden	14 020 486	11 090 067
Utgående redovisat värde	14 020 486	11 090 067
Stambyte, tvättstugan		



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	7 676	7 578
Stokab	5 738	5 738
Com hem	3 721	3 643
Förvaltning	33 258	
Bygga hemma		3 721
	50 393	20 680

Not 10 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	32 960 058	1 898 786	41 816	-461 101	-654 919
Under året	634 800	665 200		-654 919	654 919
Disposition enligt årsmötesbeslut					
Avsättning till underhållsfond			41 816	-41 816	
Årets resultat					-784 954
UB	33 594 858	2 563 986	83 632	-1 157 836	-784 954

Not 11 Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotid inom 1-5 år från balansdagen	0	0
Förfallotid senare än 5 år från balansdagen	20 985 410	19 250 000
	20 985 410	19 250 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvode	54 000	54 000
Sociala avgifter	10 573	26 637
Upplupen räntekostnad	26 729	28 202
Förutbetalda avgifter och hyror	135 714	138 485
Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
Upplupen elkostnad	12 360	8 753
Upplupen hyra tvättstuga		24 090
Upplupna grovsopor	463	426
Upplupen värme och vatten	85 746	75 000
	345 585	375 593

fw

UNDERSKRIFTER

Stockholm 130402


Björn Andreasson



Jan Suominen


Marie Svensson


Margaretha Harju


Stefan Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2013-04-04


Marcus Noreby
Revisor, BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Barisen 1, org.nr. 769617-4395

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barisen 1 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 Barisen 1 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 4 april 2013



Marcus Noreby
BoRevision AB