

Årsredovisning för
Brf Överläkaren

769601-8675

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	8
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

MS
ATA *AS* *MM*

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetskötseln har varit uppdelad på olika aktörer. Gräsklippning har när det gäller ytor närmast husen skötts av medlemmarna, medan medlemmen Runo Tjärnström tagit hand om övriga ytor. Runo har även utfört andra mindre reparationsarbeten som lampbyten och liknande. VVK AB har skött värme och ventilationssystem, PMA Städarna har haft hand om städningen och HSB Södertälje har skött snöröjning och övrig yttre skötsel.

Vid årets utgång hade föreningen 53 medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Fastigheten har under året varit försäkrad till fullvärde i IF Skadeförsäkring AB. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen har en hemsida, www.sbc.se/overlakaren, med information om föreningen, bland annat finns föreningens stadgar och årsredovisningar på hemsidan.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Leif Samuelsson
Sekreterare	Mikael Sindahl
Ledamot	Majrie Westlund
Ledamot	Anders Jonsson

Suppleant Gunnar Johansson

Revisor Sten Garpenquist

Revisorssuppleant Anita Norell

Valberedning Hans Lundin, sammankallande
Anders Magnusson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat fyra stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand. Styrelsen har hållit tio protokollförda sammanträden under året. Föreningen hade den 23 maj årets ordinarie föreningsstämma.

MS
AS
MS
a
MM

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Överläkaren 1
Adress: Läkarstigen 1, 3, 5, 7
Byggår: 2005
Taxeringsvärde: 27 884 000 kronor varav byggnadsvärde på 23 000 000 kronor
Lägenhetsfördelning: 36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta: 2 588 m²
Fastighetens areal: 14 000 m²

Lägenhetsfördelning

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

P-anläggning

P-platser 28 stycken
Carportplatser 8 stycken

Flerårsjämförelse

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 074 656	1 990 466	1 826 850	2 045 986
Res. efter finansiella poster	101 724	170 872	29 837	225 131
Res. i % av nettoomsättningen	4,9	8,6	1,6	11,0
Balansomslutning	76 737 328	76 747 779	76 790 132	76 652 145
Soliditet %	60,5	60,3	60,1	60,1

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	743	714	714	734
Lån	11 592	11 657	11 717	11 777
El/värmekostnad	85	85	125	84
Vattenkostnad	38	31	30	28

Skatter och avgifter

För hyreshus är fastighetsavgiften för 2012 1 365 kr per lägenhet, men om 0,4 % av taxeringsvärdet skulle vara lägre gäller det. Mellan åren 5 - 10 efter byggåret betalas halv fastighetsavgift.
För brf Överläkaren blir fastighetsavgiften därför 24 570 kr (= hälften av 36 x 1 365 kr).

MS
AA NS ON
UMM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter och bilplatshyror höjdes med 4 % jämfört med 2011.

Ett av föreningens lån i SBAB på ca 9,2 mkr som hade haft en bunden ränta på 3,07 % omsattes i augusti. Den nya bundna räntan höjdes då till 3,61 %. Därefter har marknadsräntorna sjunkit kraftigt. Sammantaget har detta inneburit att räntekostnaderna har överstigit de budgeterade räntekostnaderna.

I början av året var vintern mildare än de två föregående vintrarna. Trots en kall december blev sammantaget elkostnaderna lägre än de budgeterade.

Under året har föreningen haft stora kostnader för reparationer av hissarna. Såväl hissen i hus 1 som i hus 3 drabbades av haveri i den databox som styr hissen. Reparationerna kostade ca 120 000 kr sammanlagt. Här har vi dock fått ersättning från vår fastighetsförsäkring med drygt 83 000 kr.

Kostnaden för vatten översteg budget på grund av en avläsning av vattenförbrukningen. Under ett par år hade faktureringen baserats på en uppskattad förbrukning.

Övrigt

Föreningen har anordnat två sedvanliga städdagar, en på våren och en på hösten. Städ dagarna är trevliga tillställningar där föreningens medlemmar träffas och gör nyttiga saker under trevliga former.

Under sommaren byttes de slitna trögolven i husens entréplan ut mot stengolv. En del av arbetena utfördes av medlemmarna Runo Tjärnström och Gunnar Johansson.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp

Belopp i kr

balanserat resultat	548 497
årets resultat	101 724
	<hr/>
	650 221

styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet	140 000
i ny räkning överföres	510 221
	<hr/>
	650 221

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

MS *MS* *MS*
AS *MS* *MS*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	1	2 074 656	1 990 466
Övriga rörelseintäkter		85 176	800
		<u>2 159 832</u>	<u>1 991 266</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-780 878	-643 341
Personalkostnader	3	-68 384	-61 966
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4,5	-164 483	-157 250
		<u>-1 013 745</u>	<u>-862 557</u>
Rörelseresultat		<u>1 146 087</u>	<u>1 128 709</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 043	19 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 073 406	-977 302
		<u>-1 044 363</u>	<u>-957 836</u>
Årets resultat		<u>101 724</u>	<u>170 873</u>

MS
 AS
 AS
 SW
 KMM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	75 305 286	75 376 019
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
		<u>75 305 286</u>	<u>75 376 019</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 305 286</u>	<u>75 376 019</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning skatter och avgifter		24 683	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 953	22 320
		<u>134 636</u>	<u>22 342</u>
Kortfristiga placeringar	6	165 000	165 000
Kassa och bank		<u>1 132 406</u>	<u>1 184 418</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 432 042</u>	<u>1 371 760</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 737 328</u>	<u>76 747 779</u>

MS
A KS GN
UUU

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Fond Fastighetsunderhåll		519 000	442 000
		<u>45 744 000</u>	<u>45 667 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		548 497	454 625
Årets resultat		101 724	170 873
		<u>650 221</u>	<u>625 498</u>
Summa eget kapital		<u>46 394 221</u>	<u>46 292 498</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	29 827 631	30 009 520
		<u>29 827 631</u>	<u>30 009 520</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	171 200	157 724
Leverantörsskulder		21 852	41 170
Skatteskulder		48 006	24 375
Övriga skulder		25 558	23 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	248 860	199 366
		<u>515 476</u>	<u>445 761</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 737 328</u>	<u>76 747 779</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	31 050 000	31 050 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

MS
AS KS GW
MM

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inventarier skrivs av med 20%.

Om och tillbyggnad skrivs av med 5%.

Markanläggning skrivs av med 5%.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	1 922 184	1 848 261
Carporthyror	58 958	56 960
Bilplatshyror med el	93 468	85 240
Öresutjämning	46	5
Summa	2 074 656	1 990 466

MS
AS
KS
RN
MU

Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
El	220 189	220 627
Vatten och avlopp	97 232	79 429
Renhållning	21 600	20 448
Snöröjning	22 815	31 439
Fastighetsskötsel inhyrd	59 503	56 554
Försäkringsskador	120 685	0
Reparation och underhåll	45 504	54 324
Underhåll gård & park	13 983	9 419
Övriga driftskostnader	4 380	4 567
Hisskostnader	31 683	23 830
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	24 570	24 375
Fastighetsförsäkringpremie	28 398	31 449
Gemensam tv-anläggning	9 304	9 083
Övriga föreningskostnader	5 341	8 625
Administrationskostnader	55 350	52 865
Extern revisionskostnad	13 281	11 500
Bankkostnader	2 361	4 808
Föreningsavgifter	4 699	0
Summa	780 878	643 342

Not 3 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	38 177	37 388
Övriga ersättningar	22 000	17 000
Sociala kostnader	8 207	7 578
Summa	68 384	61 966

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 201 000	76 201 000
-Nyanskaffningar	93 750	
	<u>76 294 750</u>	<u>76 201 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-824 981	-669 228
-Årets avskrivning enligt plan	-164 483	-155 753
	<u>-989 464</u>	<u>-824 981</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 305 286	75 376 019
Bokfört värde byggnader	61 274 319	61 433 319
Bokfört värde om o tillbyggnad	91 317	0
Bokfört värde markanläggningar	39 650	42 700
Bokfört värde mark	13 900 000	13 900 000
	<u>75 305 286</u>	<u>75 376 019</u>

MS
AS
NS
RV
MUR

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 333	13 333
	13 333	13 333
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 333	-11 836
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	0	-1 497
	-13 333	-13 333
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Nominellt värde	Bokfört värde	Marknadsvärde 2012-12-31
SHB råvaruobligation förfallodag 131202	150 000	165 000	179 400
	150 000	165 000	179 400

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 702 500	4 522 500	442 000	454 625	170 873
Resultat disp enligt stämmobeslut				170 873	-170 873
Fondavsättning enligt stämmobeslut			77 000	-77 000	
Årets resultat					101 724
Vid årets slut	40 702 500	4 522 500	519 000	548 498	101 724

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2012-12-31	2011-12-31
SBAB	2017-09-04	3,61%	9 194 605	9 235 012
SBAB	2013-03-05	3,02%	8 607 526	0
SEB	2015-09-28	3,55%	12 196 700	12 227 500
Stadshypotek AB	Löst		0	8 704 732
			29 998 831	30 167 244
Varav kortfristig del inom 1 år			-171 200	-157 724
Kvarstående långfristig del			29 827 631	30 009 520

MS
AS KS SN
MM

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	6 725	31 124
Förutbetalda avgifter	171 913	153 243
Beräknat arvode revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	55 222	0
	<u>248 860</u>	<u>199 367</u>

Underskrifter

Rönninge 2013-03-13


Lef Samuelsson


Mikael Sindahl


Anders Jonsson


Majrid Westlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2013


Sten Garperqvist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Överläkaren
Org nr 769601-8675

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Överläkaren för år 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 revisionsstandard 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 bolaget 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 Brf Överläkarens 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Brf Överläkaren för år 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.

Revisor

+ Boliplank

+ Service

+ Nätverk

steng@garpenquistrevision.se

telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61

adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje

www.garpenquistrevision.se

GARPENQUIST

revisions AB

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Rönninge den 13 maj 2013


Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Revisor

sten@garpenquistrevision.se

+ Boltplank

telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61

+ Service

adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje

+ Nätverk

www.garpenquistrevision.se