

ÅRSREDOVISNING 2012
Brf Guldfasanen 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GULDFASANEN 4	1986	STOCKHOLM

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 187 kvadratmeter, varav 1 187 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2011-04-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

6

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning	2012	
dörrar/trapphus/bottenvåning		
Säkerhetsdörrar	2010 - 2011	Ej med i underhållsplan.
Värmeslingor stuprör & hängränna	2007	Mot gatan. Inklusive nytt snöräcke.
Tvättstuga	2007	Nytt klinkergolv och golvbrunn. Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp med tillhörande ventilation.
Hissrenovering	2005	Hissmaskineriet renoverades.
Fönstermålning	2003	
Stuprör	2003	På gårdssidan.
Nya balkonger	2003	Finansierades av lägenhetsinnehavarna.
Omputsning av fasad	1995 - 2003	1995 mot gatan, 2003 mot gården
Elstambyte	1993	
Rörstambyte	1966 - 1993	Köksstammar bytta 1966, Badrum 1993 (Observera att i de små ettorna (27m ²) saknas köksstam, vatten och avlopp går in/ut via badrumsstammen.)
Omläggning av tak	1955 - 1999	1955 Nyläggning, 1999 omfattande omläggning/renovering.
Nyinstallation hiss	1927	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fönster mot gatan	2013	Om behov finnes
Stamanalys köksstammar samt lämplig åtgärd	2013	Stambyte eller relining
Takmålning yttertak	2014	Om behov finnes

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV uttaget
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Sven Heimers Fastighetsserv.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fr.o.m 2012-08-21

Britta Monica Ingegärd E Berg	Ledamot
Alex Ghavamzadeh	Ledamot
Olof Eriksson	Ledamot
Hedda Falkbu	Ledamot
Rasmus Thomsson	Ledamot

Jennifer Elin MarisAndersson	Suppleant
Nils Jakob Häggström	Suppleant
Francine Danièle Svensson Caps	Suppleant

2012-01-01/2012-08-21

Britta Monica Ingegärd E Berg
Alex Ghavamzadeh
Olof Eriksson
Bo Åke Tomas Wihlborg
Daria Trotsyuk

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Krister Holmgren	Ordinarie Extern
Gi Holmgren	Suppleant Intern

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Valberedning

Ann Edlund	Sammanställande
Merete Boland Wihlborg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 skedde underhållsmålning av dörrar och karmar på bottenvåning samt insidan av hisskorg.

Vår- och höststädning genomfördes som brukligt med bl a rensning av växtlighet på gården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Lattare reparation av värmekabel i stup- och hänggrännor samt reparation av stuprören planeras under vintern 2013.

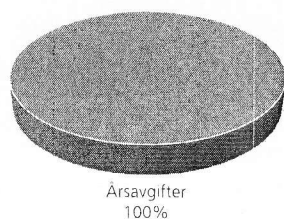
Styrelsen arbetar vidare upphandling och utvärdering av projektkonsult för köksstambyte. Stambyte sker tidigast i *oktober* 2013.

Föreningens ekonomi

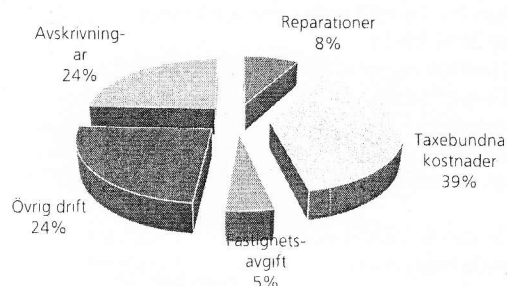
Föreningen är skuldfri (per februari 2013) och har en stark kassa. När stambytet börjar kommer föreningen dock att behöva ett lån för att delfinansiera stambytet. Detta kommer att innebära en avgiftshöjning 2014. Det blir då den första höjningen på fem år.

Fördelning intäkter och kostnader:

Intäktsfördelning 2012



Kostnadsfördelning 2012



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 187 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	536	539	524	544
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	227	253	0
Elkostnad/kvm totalyta	17	22	23	19
Värmekostnad/kvm totalyta	155	144	154	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	28	28	28
Kapitalkostnader/kvm totalyta	1	7	1	1

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-53 933
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 876 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 800
summa ansamlad förlust	-1 995 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-1 995 491
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	635 932	639 476
Övriga rörelseintäkter		332	840
		636 264	640 316
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-50 386	-38 021
Reparationer		-54 501	-15 927
Taxebundna kostnader		-265 804	-256 330
Övriga driftskostnader		-37 213	-35 330
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-34 125	-32 550
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-78 685	-77 031
Avskrivningar		-168 308	-153 269
		-689 022	-608 458
RÖRELSERESULTAT		-52 758	31 858
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		399	705
Räntekostnader		-1 574	-7 726
		-1 175	-7 021
ÅRETS RESULTAT		-53 933	24 837

6

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	5 550 844	5 226 962
Pågående byggnation	Not 4	0	482 969
		5 550 844	5 709 931
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 550 844	5 709 931
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		30	0
Skattefordringar		12 603	14 178
Övriga fordringar		267	181
Förutbetalda kostnader	Not 5	7 909	7 527
		20 809	21 886
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		435 243	575 224
		435 243	575 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		456 052	597 110
SUMMA TILLGÅNGAR		6 006 896	6 307 041

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 771 092	5 771 092
Upplåtelseavgifter		1 595 470	1 595 470
Fond för yttre underhåll	Not 7	475 512	410 712
		7 842 074	7 777 274
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 941 558	-1 901 595
Årets resultat		-53 933	24 837
		-1 995 491	-1 876 758
SUMMA EGET KAPITAL		5 846 583	5 900 516
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	6 570	2 880
		6 570	2 880
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	0	0
		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	0	270 000
Leverantörsskulder		53 397	21 188
Upplupna kostnader	Not 10	48 306	37 910
Förutbetalda avgifter och hyror		52 039	49 560
		153 742	403 645
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 006 896	6 307 041
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	3 125 000	3 125 000
Varav i eget förvar		2 825 000	2 825 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

62

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Tvättstuga	10%	10%
Värmeanläggning	5%	5%
Hissanläggning	5%	5%
Port/säkerhetsdörrar	3,3%	0%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	635 932	639 476
	635 932	639 476

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	9 988	0
Städning entreprenad	23 928	26 252
Städning enligt beställning	1 706	0
Hissbesiktning	3 947	3 266
Gemensamma utrymmen	559	0
Gård	200	786
Serviceavtal	7 479	5 204
Förbrukningsmateriel	953	99
Fordon	1 626	2 414
	50 386	38 021

Reparationer		
Tvättstuga	2 325	1 281
Entré/trapphus	4 094	1 144
VVS	1 975	0
Elinstallationer	12 420	0
Hiss	33 687	1 386
Fasad	0	3 764
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 352
	54 501	15 927

Taxebundna kostnader		
El	20 131	26 547
Värme	183 521	170 344
Vatten	35 688	32 975
Sophämtning/renhållning	26 464	26 464
	265 804	256 330

Not 2 fortsättning	2012-12-31	2011-12-31
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 373	16 838
Kabel-TV	18 840	18 492
	37 213	35 330
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 125	32 550
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	270	240
Revisionsarvode extern revisor	11 792	15 034
Föreningskostnader	3 954	0
Fritids och Trivselkostnader	1 429	1 443
Förvaltningsarvode	55 873	53 525
Administration	1 137	2 559
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 230
	78 685	77 031
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	70 274	70 274
Förbättringar	98 034	82 995
	168 308	153 269
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	689 022	608 458
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 510 059	7 535 046
Nyanskaffningar	517 176	0
Utgående anskaffningsvärde	8 027 235	7 535 046
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 308 084	-2 154 815
Årets avskrivningar enligt plan	-168 308	-153 269
Utgående avskrivning enligt plan	-2 476 391	-2 308 084
Planenligt restvärde vid årets slut	5 550 844	5 226 962
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 120 000	1 120 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
	21 600 000	21 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	21 600 000	21 600 000
	21 600 000	21 600 000

62

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	482 969
	0	482 969

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV - ComHem	4 848	4 710
Försäkring - Brandkontoret	3 061	2 817
	7 909	7 527

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 771 092	0	0	5 771 092
Upplåtelseavgifter	1 595 470	0	0	1 595 470
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	475 512	64 800	0	410 712
Summa bundet eget kapital	7 842 074	64 800	0	7 777 274
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 941 558	-64 800	24 837	-1 901 595
Årets resultat	-53 933	-53 933	-24 837	24 837
Summa ansamlad förlust	-1 995 491	-118 733	0	-1 876 758
Summa eget kapital	5 846 583	-53 933	0	5 900 516

Not 7	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	410 712	345 912
Reservering enligt stadgar	64 800	64 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	475 512	410 712

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
Övriga fonder		
Vid årets början	2 880	2 880
lanspråktagande	3 690	0
Vid årets slut	6 570	2 880

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Stadshypotek AB	3,280 %	0	270 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		0	270 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		0	270 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 Kr, lånet är amorterat under 2012.



Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 063	1 625
Värme	31 085	20 218
Vatten	2 558	2 281
Extern revisor	12 600	13 146
Ränta	0	640
	48 306	37 910

STOCKHOLM den 15 / 5 2013



Britta Monica Ingegård E Berg
Ledamot



Olof Eriksson
Ledamot



Alex Ghavanizadeh
Ledamot



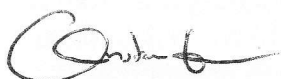
Hedda Falkbu
Ledamot

Francine CARL
suppleant



Rasmus Thomsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2013



Krister Holmgren
Extern revisor

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Guldfasanen 4**
Org.nr. 716411-6845

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Guldfasanen 4 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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Guldfasanen 4 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.

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 ersättningsskyldig 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby 2013-05-15



Krister Holmgren
Godkänd revisor

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	636 000	635 932	636 000
Öresutjämning	0	-4	0
Övriga intäkter	800	336	800
	636 800	636 264	636 800
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	0	-9 988	0
Städning entreprenad	-24 000	-23 928	-25 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 706	-2 000
Hissbesiktning	-1 500	-3 947	-1 500
Gemensamma utrymmen	0	-559	0
Gård	-1 500	-200	-2 500
Serviceavtal	-5 700	-7 479	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-953	-1 000
Fordon	-1 000	-1 626	-2 000
	-36 700	-50 386	-36 000
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-15 000
Tvättstuga	0	-2 325	0
Entré/trapphus	0	-4 094	0
VVS	0	-1 975	0
Elinstallationer	0	-12 420	0
Hiss	0	-33 687	0
	-20 000	-54 501	-15 000
 Taxebundna kostnader			
El	-27 000	-20 131	-28 300
Värme	-173 700	-183 521	-170 000
Vatten	-33 600	-35 688	-33 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-26 464	-26 000
	-261 300	-265 804	-257 300
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-18 400	-18 373	-21 800
Kabel-TV	-19 200	-18 840	-18 950
Bredband	0	0	-600
	-37 600	-37 213	-41 350
 Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 500	-34 125	-33 865
	-35 500	-34 125	-33 865

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-300	-270	-300
Revisionsarvode extern revisor	-12 600	-11 792	-11 700
Föreningskostnader	0	-3 954	-1 000
Styrelseomkostnader	-3 500	0	-3 500
Fritids och Trivselkostnader	-1 000	-1 429	-1 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-55 873	-54 600
Administration	-2 000	-1 137	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 230	-4 300
	-69 400	-78 685	-78 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-70 300	-70 274	-70 300
Förbättringar	-98 000	-98 034	-106 000
	-168 300	-168 308	-176 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-628 800	-689 022	-638 215
RÖRELSERESULTAT	8 000	-52 758	-1 415
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	313	500
Skatteränta ej skattepliktig	0	86	0
Låneräntor	0	-1 574	-4 000
	500	-1 175	-3 500
RESULTAT	8 500	-53 933	-4 915