

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Naturporten

Org.nr 769615-8901

Räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2012



Innehåll:

Verksamhetsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Revisionsberättelse

Verksamhetsberättelse

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Barbro Lilja, ledamot, ordförande
Caroline Thunström, ledamot, vice ordförande
Sven-Eric Asplund, ledamot, ekonomiansvarig
Monica Nordlund, ledamot
Gun Larsson, suppleant
Barbro Hindberg, suppleant, sekreterare

Firmatecknare har varit Barbro Lilja, Sven-Eric Asplund och Caroline Thunström.

Styrelsen har haft fjorton protokollförda sammanträden. Även suppleanterna har deltagit i mötena.

En arbetsordning för styrelsen har tagits fram.

Två arbetsgrupper har tillsatts; en för ekonomifrågor och en för frågor rörande fasader och garantibesiktningen.

Valberedning

I valberedningen har ingått Martin Sjögren (sammankallande), Stefan Nilsson och Sofia Fällman.

Revisorer

Revisor har varit Säfvelin Revisionsbyrå AB och revisorssuppleant Bo Mannby.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt med Einar Mattsson för att få samtliga punkter enligt garantibesiktningen avseende lägenheter, porthus och markarbeten åtgärdade. Styrelsen har haft mycket kontakt med Einar Mattsson även när det gäller sprickbildningar och behov av ommålning av fasaderna. Företaget har, efter påtryckningar, låtit ombesiktiga fasaderna samt lovat vidta åtgärder under våren 2013.

Stockholms stads miljöförvaltning har granskat föreningens egenkontroll och i sin inspektionsrapport bland annat påpekat att det behövs en långsiktig plan för fastigheten och att intyg om genomförd obligatorisk ventilationskontroll och resultatet av energideklarationen ska anslås i samtliga portar.

En energideklaration har gjorts av AB Franska Bukten och resultatet har anslagits i portarna. I Franska Buktens rapport konstateras att energianvändningen är god, varför inga energibesparande åtgärder föreslås.

Nya versioner av välkomstbrevet till nya medlemmar och trivsel- och ordningsreglerna har tagits fram.

Formulär för ansökan om parkeringsplats och andrahandsuthyrning har utarbetats och lagts in på hemsidan.

Fyra informationsbrev har delats ut till samtliga föreningsmedlemmar. Informationsbreven och annan information som rör föreningen har också lagts in på hemsidan.

Ett medborgarförslag om fler och bättre underhållna återvinningsstationer samt insamling av matavfall har skickats till Skarpnäcks stadsdelsnämnd. Nämnden yrkade bifall till förslagen och överlämnade beslutet till Förpacknings- och tidningsinsamlingen och till Trafik- och renhållningsnämnden.

Möjligheten att bygga ut cykelförrådet har undersökts. Det visade sig inte vara möjligt, då det råder byggförbud på hela tomten.

Diverse problem med hissarna har åtgärdats. Inspecta har ombesiktigt och godkänt samtliga hissar.

Storstädning av portarna och behandling av golven har genomförts.

Nya hyllor har satts upp i barnvagnsförråden.

Ett plåtskåp för förvaring av protokoll m.m. i undercentralen har inköpts.

Trivsel- och trädgårdsgruppen har ordnat planering och inköp i samband med vår- och höststädningen, arrangerat en kräftskiva och en samling på gården med glögg och uppsättning av julgran vid första advent.

Överlåtelser

Under året har fyra lägenheter överlåtits.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Fastighetsägarna, intresseorganisation för fastighetsägare

Åkerlunds Fastighetsservice AB, fastighetsförvaltning

Securitas, larm vid akuta fastighetsproblem

Winqvist & Österling, ekonomisk förvaltning

Fortum, värme och el

Stockholms trafikkontor, sophantering

Lars Lundström Service, städning

Keb Åkeri, snöröjning

Inspecta, inspektion av hissar

Telia, telefon till hisslarm

Schindler, underhåll av hissar

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-10 772 701
årets resultat	-500 514
Totalt	-11 273 215
disponeras för	
Avsättning till yttre fond	80 807
balanseras i ny räkning	-11 354 022
Summa	-11 273 215

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	2 359 287	2 341 941
		<u>2 359 287</u>	<u>2 341 941</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 085 905	-985 929
Reparation och underhåll	3	-37 383	-293 179
Övriga externa kostnader	4	-191 318	-165 763
Avskrivningar	5	-814 536	-814 536
Rörelseresultat		<u>230 145</u>	<u>82 534</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 340	13 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 000	-681 847
Resultat efter finansiella poster		<u>-500 515</u>	<u>-585 548</u>
Resultat före skatt		<u>-500 515</u>	<u>-585 548</u>
Skatt på årets resultat		-	-16 582
Årets resultat		<u>-500 515</u>	<u>-602 130</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	87 628 452	88 442 988
		<u>87 628 452</u>	<u>88 442 988</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 628 452</u>	<u>88 442 988</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	497	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	100 189	102 373
		<u>100 686</u>	<u>102 413</u>
Kassa och bank		1 285 302	775 238
Summa omsättningstillgångar		<u>1 385 988</u>	<u>877 651</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>89 014 440</u>	<u>89 320 639</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		70 615 000	70 615 000
Reservfond		9 032 973	9 032 973
Fond för yttre underhåll		56 600	28 300
		<u>79 704 573</u>	<u>79 676 273</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-10 772 701	-10 142 271
Årets resultat		-500 515	-602 130
		<u>-11 273 216</u>	<u>-10 744 401</u>
Summa eget kapital		<u>68 431 357</u>	<u>68 931 872</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000 000	20 000 000
		<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		323 832	64 915
Övriga skulder		3 055	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	256 196	323 652
		<u>583 083</u>	<u>388 767</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>89 014 440</u>	<u>89 320 639</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2012-12-31	2011-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	20 500 000	20 500 000
Fastighetsinteckningar		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>20 500 000</u>	<u>20 500 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	<u>-</u>	<u>-</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	2 261 784	2 261 784
P-platser	97 500	69 401
Övriga intäkter	1	10 756
Summa	2 359 285	2 341 941

Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	51 975	56 592
Snöskottning	172 966	99 496
Trädgårdsskötsel	12 560	14 992
Städning	88 586	62 893
Besiktningar	16 754	4 825
Fastighets El	41 367	42 203
Fjärrvärme	292 573	292 779
Vatten	57 002	56 448
Sophämtning	19 313	21 858
Tomträttsavgäld	312 512	312 512
Kabel-TV	14 225	11 661
Övrigt	6 072	9 670
Summa	1 085 905	985 929

Not 3 Rep o underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Reparationer bostäder	11 260	11 085
Reparationer installationer	5 369	13 064
Materialinköp	4 304	2 087
Underhåll installationer	16 450	21 495
Underhåll Sopsortering		135 813
Underhåll p-platser	-	109 635
Summa	37 383	293 179

Not 4 Övriga kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsförsäkring	23 687	23 037
Styrelsearvoden	53 557	40 692
Revisionsarvode	11 250	3 875
Arvoden förvaltning	73 561	69 074
Övriga förvaltningskostnader	29 263	29 086
	191 318	165 764

Uppllysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	81 453 623	81 453 623
Tomträtt	9 432 973	9 432 973
	<u>90 886 596</u>	<u>90 886 596</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 443 608	-1 629 072
-Årets avskrivning enligt plan	-814 536	-814 536
	<u>-3 258 144</u>	<u>-2 443 608</u>
Redovisat värde vid årets slut	87 628 452	88 442 988
Taxeringsvärde byggnader:	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 800 000	10 800 000
	<u>47 800 000</u>	<u>47 800 000</u>

Not 6 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	497	40
Summa	497	40

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Com Hem	-	2 843
Länsförsäkringar	20 216	19 632
Securitas	1 845	1 770
Tomträttsavgäld	78 128	78 128
Summa	100 189	102 373

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	70 615 000	9 032 973	28 300	-10 744 401
Disposition enl årsstämmobeslut			28 300	-28 300
Avsättning enligt stadgar				-500 515
Årets resultat				
Belopp vid årets slut	70 615 000	9 032 973	56 600	-11 273 216

Not 9 Låneskulder

	Ränta	Skuld
Stadshypotek, 2013-03-30	3,7	6 000 000
Stadshypotek, 2015-03-30	3,77	7 000 000
Stadshypotek, 2014-03-30	3,8	7 000 000
Summa		20 000 000

Not 10 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Sthlm Vatten	12 805	12 988
Fortum, El	4 587	
Fortum, fjärrvärme	48 915	39 312
Snöröjning	17 250	15 106
Förutbetalda hyror	111 718	198 038
Styrelsearvoden	44 000	42 800
Revision	15 000	15 000
Övrigt	1 921	408
Summa	256 196	323 652

Underskrifter

Ort och datum 2013: *16-4*

Barbro Lilja

Barbro Lilja
Styrelseordförande

Caroline Thunström

Caroline Thunström
Ledamot

Sven-Eric Asplund

Sven-Eric Asplund
Ledamot

Monica Nordlund

Monica Nordlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *16/4* 2013

Jan-Erik Säfvelin

Jan-Erik Säfvelin
Godkänd revisor/Säfvelin Revisionsbyrå

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Naturporten
Org nr 769615-8901

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Naturporten 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Naturporten 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Stockholm den 16 april 2013

Jan-Erik Säfvelin
Aukt revisor