

ÅRSREDOVISNING

för

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2003-12-30 fastigheten Frösö 3:8 i Östersunds kommun.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter fördelade på 6 lägenheter i varje hus, 36 bilplatser och sophus. Den totala ytan är ca 2 186 kv.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök 48,3 kvm

6 st 2 rum och kök 48,6 kvm

6 st 2-3 rum och kök 59,5 kvm

6 st 2-3 rum och kök 59,8 kvm

6 st 3-4 rum och kök 73,9 kvm

6 st 3-4 rum och kök 74,2 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Föreningens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 30 kr/kvm lägenhetsyta.

Styrelsen beräknar att kommande underhållsåtgärder i sin helhet skall täckas av fonderade medel. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella framtida nedtrappningar eller bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2003-08-19.

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

Styrelsen

Nuvarande styrelse:

Roger Bergvall, ledamot, ordförande

Carin Ekblad, ledamot

Elisabeth Hallström, ledamot

Ove Sundelin, suppleant

Åsa Eliasson, suppleant

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

* Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden inklusive föreningsstämman.

* Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 38 000 kr.

* För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Niklas Malmgren, ordinarie

Lars Magnusson, suppleant

Valberedning

Patrik Eklund

Peter Rosengren

Matilda Strömkvist

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2003-08-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen upprättat en underhållsplan som sträcker sig ca 10 år framåt. En årlig besiktning av föreningens hus skall göras enligt stadgarna och denna genomfördes, för 2012, i anslutning till upprättandet av underhållsplanen för kommande åtgärder. Posten har bytt ut samtliga brevlådor. I övrigt har inga större händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har fr o m 1 jan 2013 beslutat att höja årsavgifterna med 5,75% och elavgifterna med 16,26 %.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgick till 796 kr/kvm.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2004 och har åsatts värdeår 2004. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt var fastigheten befriad från fastighetsskatt fr o m 2005-01-01 t o m 2009-12-31.

Fr o m 2010 är fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under fem år. Fr o m 2015 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas ränteintäkter och verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens beräknade underskott uppgick vid årets slut till 990 564 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Storsjö Förvaltning fr o m 2004-06-01.

Nyckeltal	2012	2011	2010
Bokfört värde per kvm	13 438	13 575	13 724
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	796	796	796
Lån per kvm bostadsyta kr	9 680	9 817	9 966
Insats per kvm bostadsyta kr	3 814	3 814	3 814
Genomsnittlig skuldränta	4,00%	4,00%	3,58%
Fastighetens belåningsgrad	72,03%	72,31%	72,62%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	76 559
årets förlust	<u>-82 691</u>
	-6 132

Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsätts	65 574
i ny räkning överföres	<u>-71 706</u>
	-6 132

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	<u>1 951 252</u>	<u>1 888 765</u>
		1 951 252	1 888 765
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-659 183	-718 529
Fastighetsavgift		-24 570	-23 436
Fastighetsförsäkring		-28 788	-25 842
Fastighetsadministration	3	-177 391	-134 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-308 250</u>	<u>-332 147</u>
		-1 198 182	-1 234 660
Rörelseresultat		753 070	654 105
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 114	14 045
Räntebidrag		0	36 507
Räntekostnader		<u>-845 876</u>	<u>-870 236</u>
		-835 762	-819 684
Resultat efter finansiella poster		-82 692	-165 579
Årets resultat		-82 692	-165 579

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader och mark	4	29 375 625	29 675 625
Inventarier, verktyg och installationer	5	40 077	34 927
		<u>29 415 702</u>	<u>29 710 552</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	196 722	196 722
		<u>196 722</u>	<u>196 722</u>

Summa anläggningstillgångar

29 612 424 29 907 274

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		23 346	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 082	32 408
		<u>69 428</u>	<u>32 414</u>

Kassa och bank

694 385 878 448

Summa omsättningstillgångar

763 813 910 862

SUMMA TILLGÅNGAR

30 376 237 30 818 136

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 338 000	8 338 000
Yttre fond		524 592	459 018
		<u>8 862 592</u>	<u>8 797 018</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		76 559	307 712
Årets resultat		-82 691	-165 579
		<u>-6 132</u>	<u>142 133</u>
Summa eget kapital		<u>8 856 460</u>	<u>8 939 151</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		20 860 625	21 160 625
Summa långfristiga skulder		<u>20 860 625</u>	<u>21 160 625</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		85 065	92 751
Aktuell skatteskuld		2 509	2 371
Övriga skulder		11 400	11 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	260 178	311 538
Summa kortfristiga skulder		<u>659 152</u>	<u>718 360</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 376 237	30 818 136
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>23 662 000</u>	<u>23 662 000</u>
		23 662 000	23 662 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		753 070	654 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		308 250	332 147
Erhållen ränta mm		10 114	50 552
Erlagd ränta		-845 876	-870 236
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		225 558	166 568
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-37 014	1 491
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-7 686	10 548
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-51 522	98 495
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		129 336	277 102
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-13 400	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 400	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-300 000	-324 375
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-324 375
Förändring av likvida medel		-184 064	-47 273
Likvida medel vid årets början		878 448	925 721
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		694 384	878 448

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvode har utbetalats med 38 000 kr.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgift bostäder	1 740 384	1 740 385
	Hyresintäkter p-plats	35 099	33 900
	Elavgifter	166 968	114 480
	Övriga intäkter	8 801	0
		<hr/>	<hr/>
		1 951 252	1 888 765
Not 2	Driftskostnader	2012	2011
	El	237 638	227 158
	Fjärrvärme	244 376	214 289
	Vatten	57 977	49 168
	Renhållning	49 945	30 001
	KabelTV	0	9 516
	Underhåll markytor	9 874	14 040
	Underhåll huskropp utv	3 204	21 572
	Underhåll bostad	14 361	5 129
	Underhåll installationer	22 141	124 731
	Snöröjning/sandning/jourutryckning	19 667	22 925
		<hr/>	<hr/>
		659 183	718 529
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Ekonomisk förvaltning	42 540	41 424
	Jouravtal	10 520	10 248
	Serviceavtal SOS alarm	3 265	3 176
	Revisionsarvode	9 375	9 500
	Styrelsearvode inkl sociala avg	49 940	50 529
	Övr administrationskostnader	30 181	16 768
	Bankkostnader	2 145	3 061
	Självrisk försäkringar	8 800	0
	Arvode	20 625	0
		<hr/>	<hr/>
		177 391	134 706

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 900 000	31 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 900 000	31 900 000
Ingående avskrivningar	-2 224 375	-1 900 000
Årets avskrivningar	-300 000	-324 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 524 375	-2 224 375
Utgående redovisat värde	29 375 625	29 675 625
Redovisat värde byggnader	26 875 625	27 175 625
Redovisat värde mark	2 500 000	2 500 000
	29 375 625	29 675 625

Avskrivning på byggnad görs med belopp som motsvarar årets amortering på långfristiga lån. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	21 430 000	21 430 000
varav byggnader:	19 000 000	19 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	66 566	66 566
Inköp	13 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 966	66 566
Ingående avskrivningar	-31 639	-24 982
Årets avskrivningar	-8 250	-6 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 889	-31 639
Utgående redovisat värde	40 077	34 927

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2012-12-31			2011-12-31
Värdepapper	Nom. värde	Antal		
SV Likvid Plus	122	1 605	196 722	196 722
			196 722	196 722

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 227 219 kronor.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkring	10 032	8 724
Förutbetalda ek förvaltning Storsjö Förvaltning	13 723	10 635
Förutbetalda VA Östersunds kommun	0	3 921
Förutbetalda renhållning Östersunds kommun	0	2 016
Övriga förutbetalda kostnader	22 327	7 112
	46 082	32 408

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 8 Eget kapital**

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Belopp vid årets ingång	8 338 000	459 018	307 712	-165 579
Resultatdisp enl beslut av årets föreningsstämma:		65 574	-165 579	165 579
Avsättn. till reservfond			-65 574	
Årets förlust				-82 691
Belopp vid årets utgång	8 338 000	524 592	76 559	-82 691

Not 9 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	1 200 000	1 200 000
Amortering efter 5 år	19 660 625	19 960 625
	<u>20 860 625</u>	<u>21 160 625</u>

Kreditgivare	Ränta	Bundet	Amortering 2012	Saldo 121231
Swedbank	4,80%	2015-04-24	0	5 902 000
Swedbank	3,64%	2014-04-24		5 902 000
Swedbank	3,41%	3-mån	0	6 581 000
Swedbank	3,41%	3-mån	300 000	2 775 625
Summa skulder				21 160 625
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-300 000
Summa långfristiga skulder				20 860 625

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	77 453	136 800
Upplupen ränta Swedbank	86 348	87 753
Upplupen kostnad el	42 935	43 197
Upplupen kostnad fjärrvärme	32 003	23 259
Övriga upplupna kostnader	21 439	20 529
	<u>260 178</u>	<u>311 538</u>

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Östersund 22/4 2013



Roger Bergwall

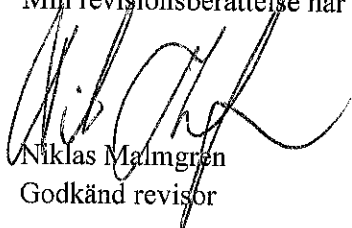


Cam Ekblad



Elisabeth Hallström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2013.



Niklas Malmgren

Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Mjälle, org. nr 769609-8842

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Mjälle 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 Brf BoKlok Mjälles finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 BoKlok Mjälle för räkenskapsåret 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 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.

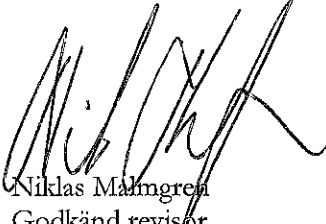
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Östersund den 2/5 2013



Niklas Malmgren
Godkänd revisör