

Styrelsen för BRF FYREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Föreningens tillgångar ägs av medlemmarna i enlighet med andelstal.

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under året har om och tillbyggnad av garage utförts.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	10 861	10 830	10 816	10 849
Resultat efter finansiella poster	2 462	2 075	1 431	2 197
Rörelsemarginal (%)	22	21	16	23
Avkastning på eget kap. (%)	10	9	7	11
Balansomslutning	32 382	31 099	30 615	29 958
Soliditet (%)	78	74	68	65
Antal anställda	3	3	4	3

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 784 962
årets vinst	2 462 079
	10 247 041
disponeras så att	
överföres till fond/medel för yttre underhåll	1 000 000
i ny räkning överföres	9 247 041
	10 247 041

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	10 860 906	10 847 293
Övriga rörelseintäkter		9 003	1 862
		10 869 909	10 849 155
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-5 403 531	-5 486 962
Övriga externa kostnader	2	-645 321	-736 999
Personalkostnader	3	-1 244 761	-1 197 015
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 044 155	-1 035 578
Avs inre reparationsfond	5	-100 000	-100 000
		-8 437 768	-8 556 554
Rörelseresultat		2 432 141	2 292 601
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 732	3 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 794	-221 048
		29 938	-217 371
Resultat efter finansiella poster		2 462 079	2 075 230
Resultat före skatt		2 462 079	2 075 230
Årets resultat		2 462 079	2 075 230

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 022 833	22 770 228
Inventarier, verktyg och installationer	7	114 676	201 599
		25 137 509	22 971 827
Summa anläggningstillgångar		25 137 509	22 971 827
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 806	18 205
Aktuella skattefordringar		8 612	0
Övriga fordringar		57 861	58 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 940	223 098
		313 219	300 222
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	6 621 196	6 532 848
<i>Kassa och bank</i>		310 277	1 294 415
Summa omsättningstillgångar		7 244 692	8 127 485
SUMMA TILLGÅNGAR		32 382 201	31 099 312

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 437 279	1 437 279
Yttre reparationsfond		13 699 821	12 699 821
		15 137 100	14 137 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 784 962	6 709 731
Årets resultat		2 462 079	2 075 230
		10 247 041	8 784 961
Summa eget kapital		25 384 141	22 922 061
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 000 000	3 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	10	112 220	0
Skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Inre reparationsfond	12	1 529 315	1 626 160
Leverantörsskulder		439 101	447 399
Aktuella skatteskulder		13 609	24 784
Övriga skulder		93 550	89 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 010 265	1 389 508
Summa kortfristiga skulder		3 998 060	4 377 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 382 201	31 099 312
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 245 500	32 245 500
		32 245 500	32 245 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
Värmesystem	3%
Markanläggningar	5-10%
Inventarier, verktyg, installationer	20-30%

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond/medel görs enligt föreningens stadgar eller enligt föreningens underhållsplan. Uttag från fond/medel görs genom överföring till balanserat resultat för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Hysesintäkter	-10 816 667	-10 830 009
Överlåtelseavgift	-13 000	-12 500
Pantsättningsavgift	-3 300	-4 800
Uthyrningslägenhet	-17 650	0
Övriga faktuerade kostnader	-19 292	-1 846
	-10 869 909	-10 849 155

Not 2 Rörelsens kostnader

	2012	2011
Fastighetskostnader/reparationer		
Städ	162 000	149 310
Snöröjning/sandning	82 223	54 208
Reparationer/underhåll	78 386	440 374
Reparation tvättstuga	10 364	0
Utemiljö	6 350	0
	339 323	643 892

Taxebundna kostnader

El	1 341 032	1 282 511
El garage	137 402	166 655
Fjärrvärme	1 826 761	1 663 688
Vatten	958 921	911 460
Renhållning	191 430	191 428
	4 455 546	4 215 742

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	206 546	190 042
Kabel TV och Internet	158 312	193 482
	364 858	383 524

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	243 804	243 804
	243 804	243 804

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Mervärdesskatt fastighetsförvaltning	259 530	229 400
Revision	28 012	22 036
Redovisningstjänster/förvaltning	142 500	138 750
Övriga förvaltningskostnader	215 279	346 813
	645 321	736 999

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Medelantalet anställda		
Män	3	3
	3	3

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Löner och andra ersättningar	853 773	844 710
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	300 623 (41 106)	276 479 28 603)
Styrelse	85 000	70 550
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 239 396	1 191 739

Not 4 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnader	939 542	939 542
Markanläggningar	17 690	6 010
Inventarier och maskiner	86 923	90 026
	1 044 155	1 035 578

Not 5 Avsättning inre reparationsfond

	2012	2011
Avs inre repfond	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 089 758	52 018 795
Inköp	3 209 837	176 901
Försäljningar/utrangeringar		-105 938
Investeringsstöd	-5 400 543	-5 400 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 899 052	46 689 215
Ingående avskrivningar	-23 918 987	-22 973 435
Årets avskrivningar	-957 232	-945 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 876 219	-23 918 987
Utgående redovisat värde	25 022 833	22 770 228
Taxeringsvärden byggnader	60 441 000	60 441 000
Taxeringsvärden mark	204 000	204 000
	60 645 000	60 645 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 088 003	1 088 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 088 003	1 088 003
Ingående avskrivningar	-886 404	-796 378
Årets avskrivningar	-86 923	-90 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-973 327	-886 404
Utgående redovisat värde	114 676	201 599

Not 8 Kortfristiga placeringar aktier/fonder

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Indexfond	1 240 384	1 240 384	1 416 935
Nordea Stratega 50	1 394 979	1 394 979	1 478 111
Nordea Stratega ränta	3 985 832	3 985 832	4 187 519
	6 621 195	6 621 195	7 082 565

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparation fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 437 279	12 699 821	6 709 732	2 075 230
Disposition av föregående års resultat:		1 000 000	1 075 230	-2 075 230
Årets resultat				2 462 079
Belopp vid årets utgång	1 437 279	13 699 821	7 784 962	2 462 079

Not 10 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	4 000 000	4 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	112 220	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Nordea Hypotek	3 000 000	3 200 000
	3 000 000	3 200 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Nordea Hypotek	0	600 000
	0	600 000

Not 12 Fond för inre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående värde	1 626 160	1 740 437
Årets avsättning	100 000	100 000
Uttag under året	-196 845	-214 277
	1 529 315	1 626 160

Härnösand

Lars-Gunnar Näslund

Paola Kallin

Jan-Erik Lindgren

Rode Hallgren

Thomas Staflund

Gun Monica Wedin

Nadine Hägglund

Min revisionsberättelse har lämnats

Sara Deutschmann
Godkänd revisor