

Årsredovisning för

# Brf Västra Fjordskär

769611-4953

Räkenskapsåret

**2012-01-01 - 2012-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Fjordskär, 769611-4953 får härmed avge årsredovisning för 2012.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Under året har vi bytt tio st. varmvattenberedare och en st. elpanna.

Gallring har skett av föreningens mark vid Malmen och Onsala Lundaväg 6-8.

Underhållsplan är fastställd för 2013 med fortsatt utbyte av frånluftsvärmepumpar samt vid behov fortsatt byte av elpannor.

Styrelsen har gått igenom stadgarna och förtydligat paragraferna 28-30, vilka presenteras i ett separat utskick till medlemmarna i samband med kallelse till föreningsstämman.

Vitvaror har bytts ut hos hyresgästerna vid behov.

Under året har avyttringen av AB Vattenpasset skett genom likvidation.

Föreningen har ej haft några anställda under året. Ersättningar till styrelsen har utgått under året.

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-607 677
Årets resultat	27 779
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-100 000
Totalt	<hr/> -679 898
disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-679 898
Summa	<hr/> -679 898

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 532 745	1 560 037
		<u>1 532 745</u>	<u>1 560 037</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-277 830	-524 332
Personalkostnader	2	-66 087	-98 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-134 429	-106 037
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 054 399</u>	<u>830 706</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter		17 753	30 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 044 373	-1 108 701
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>27 779</u>	<u>-247 965</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>27 779</u>	<u>-247 965</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>27 779</u>	<u>-247 965</u>

### TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN

Årets resultat enligt ovan	27 779	-247 965
Stadgenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-100 000	-100 000
<b>RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL:</b>	<b>- 72 221</b>	<b>- 347 965</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	46 669 895	46 689 004
Inventarier	5	586 155	465 385
		<u>47 256 050</u>	<u>47 154 389</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i Vattenpasset AB	6	-	50 000
Andra långfristiga fordringar		200	200
		<u>200</u>	<u>50 200</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>47 256 250</u>	<u>47 204 589</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		23 310	7 314
Övriga fordringar		64 166	233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 701	88 473
		<u>193 177</u>	<u>96 020</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>	7	389 116	389 116
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8	757 722	864 179
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 340 015</u>	<u>1 349 315</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>48 596 265</u>	<u>48 553 904</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 137 487	20 137 487
Upplåtelseavgift		2 785 891	2 785 891
Fond för yttre underhåll	10	200 000	100 000
		<u>23 123 378</u>	<u>23 023 378</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-707 677	-359 712
Årets resultat		27 779	-247 965
		<u>-679 898</u>	<u>-607 677</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>22 443 480</u>	<u>22 415 701</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 684 228	25 694 796
		<u>25 684 228</u>	<u>25 694 796</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		28 748	-
Skatteskulder		186 718	161 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 091	281 982
		<u>468 557</u>	<u>443 407</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>48 596 265</u>	<u>48 553 904</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	30 973 000	30 973 000
<b>Summa</b>	<u>30 973 000</u>	<u>30 973 000</u>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt- och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering avges stadgeenligt fondavsättning och ianspråkstaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### 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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,05
-Inventarier	12,5

## Noter

## Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hyresavgifter bostäder	1 532 745	1 560 037
<b>Summa</b>	<b>1 532 745</b>	<b>1 560 037</b>

## Not 2 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Män	2	2
Kvinnor	3	3
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelse	49 750	73 800
<b>Summa</b>	<b>49 750</b>	<b>73 800</b>
Sociala kostnader	15 631	23 187

## Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark	19 109	19 109
Inventarier	115 320	86 928
<b>Summa</b>	<b>134 429</b>	<b>106 037</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 765 380	46 765 380
	46 765 380	46 765 380
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-76 376	-57 267
-Årets avskrivning enligt plan	-19 109	-19 109
	-95 485	-76 376
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 669 895</b>	<b>46 689 004</b>
Bokfört värde byggnader i Sverige	38 127 254	38 146 363
Bokfört värde mark i Sverige	8 542 641	8 542 641
Taxeringsvärde byggnader:	21 382 000	21 382 000
Taxeringsvärde mark:	14 690 000	14 690 000

## Not 5 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	690 981	690 981
-Nyanskaffningar	236 090	255 871
-Avyttringar och utrangeringar	-7 500	
	<u>919 571</u>	<u>946 852</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-225 596	-138 668
-Avyttringar och utrangeringar	7 500	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-115 320	-86 928
	<u>-333 416</u>	<u>-225 596</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>586 155</b>	<b>721 256</b>

## Not 6 Andelar i koncernföretag

	2012-12-31	2011-12-31
-Vid årets början	50 000	50 000
-Likvidering	-50 000	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>50 000</b>

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Vattenpasset AB, 556804-7319, Höganäs	500	100	50 000
Bolagets likviderat i juni 2012			<u>-50 000</u>
			-

## Not 7 Kortfristiga placeringar

	2012-12-31	2011-12-31
Redovisat värde totalt	<u>389 116</u>	<u>389 116</u>
	<b>389 116</b>	<b>389 116</b>

Redovisat värde	389 116	389 116
-----------------	---------	---------

## Not 8 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljad kreditlimit	500 000	-
Outnyttjad del	-500 000	-
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



### Not 9 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>	<i>Summa årets resultat</i>
Vid årets början	20 137 487	2 785 891	100 000	-359 712	-247 965
Nya medlemmar				-	-
Upplåtelseavg.					
Avsättning fonder			100 000	-347 965	247 965
Årets resultat					27 779
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 137 487</b>	<b>2 785 891</b>	<b>200 000</b>	<b>-707 677</b>	<b>27 779</b>

Reservering till fond för yttre underhåll är redovisad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd som en omföring mellan fritt- och bundet eget kapital (BFNAR 2003:4).

### Not 10 Fond för yttre underhåll

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Vid årets ingång	100 000	-
Årets avsättning enligt stadgar	100 000	100 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>200 000</b>	<b>100 000</b>

Årets avsättning är beräknad på byggnadsanskaffningen vid bildandet av föreningen samt tillkommande under 2010 års anskaffning av tre fastigheter med sex lägenheter. Avsättning enligt stadgar är minst 0,3 % på byggkostnaden.

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

#### *Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut*

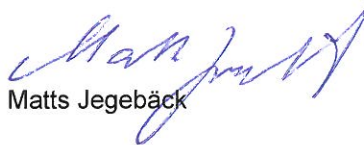
	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	30 973 000	30 973 000
	<b>30 973 000</b>	<b>30 973 000</b>

## Underskrifter

Onsala 2013-04-05



Peter Linge



Matts Jegebäck



Kristin Rang



Ing-Marie Lundberg



Asa Markusson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2013



Eva Andersson  
Auktoriserad redovisningskonsult SRF

## Revisionsberättelse

---

Till föreningsstämman i  
**Bostadsrättsföreningen Västra Fjordskär**

Org.nr 769611-4953

---

Jag har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Västra Fjordskär för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att bokföringen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat bokslutet.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bokföringslagen. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag anser,

**att** bokföringen, i alla väsentliga avseenden, sker enligt lag och uppfyller kraven i bokföringslagen i enlighet med god redovisningssed i Sverige,  
**att** årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag **tillstyrker** att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Onsala den 8 april 2013

Eya Andersson  
Auktoriserad redovisningskonsult SRF