

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kämpevägen, org.nr: 769603-5117

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kämpevägen 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kämpevägen 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 7 juni 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Kämpevägen

769603-5117

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Kämpevägen, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012. Siffror inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1999-12-08 fastigheten Skälby 3:572 (del av), Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av 33 st lägenheter i 13 småhus och 3 flerfamiljsvillor.

Lägenhetsfördelning:

6 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Den totala boytan är 2 723 kvm.

År 2012 fastställdes nytt taxeringsvärde för den delen av fastigheten som är taxerad som småhus. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 51 329 000 (46 331 000) kr varav markvärdet motsvarar 21 381 000 (19 281 000) kr och byggnadsvärdet 29 948 000 (27 050 000) kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Det finns även en bostadsrättstilläggsförsäkring för föreningens lägenheter. Boende behöver därmed inte teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Fastighetens tekniska status

I enlighet med föreningens stadgar/ekonomiska plan skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med minst 153 987 kr, vilket motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har ett avtal tecknat med Kapacitator Snö & Sand HB avseende snöröjning. Avtalet förnyas med en löptid på ett år. Stockholm Pool & Värme anlitas för reparationer av värmepannor.

Föreningsfrågor

Föreningen har 48 (48) medlemmar fördelade på 33 bostäder.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (4) st överlåtelser skett.

Föreningen har en hemsida med adressen www.kampevagen.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året beslutat att utvändigt målning ska ske av samtliga fönster och fönsterdörrar under första halvåret 2013. Två av fastigheternas värmepannor har bytts ut och fortsatta byten sker i takt med att pannorna blir uttjänta.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-06-30 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Jan Jacobsson	Ledamot, ordförande
Magdalena Hagelind	Ledamot, sekreterare/kassör
Patrik Andersson	Ledamot
Thomas Eriksson	Ledamot
Ulf Davidsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Magdalena Hagelind i förening med en av styrelsens ledamöter eller suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 13 130 kr exklusive sociala avgifter.

Revisorer

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers	Ordinarie
Peter Alm	Huvudansvarig

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers	Suppleant
--------------------------------	-----------

Valberedning

Fredrik Frödeberg	sammankallande
Mona Näslund	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-10-25.

Föreningens ekonomiska ställning

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Genomsnittlig skuldränta %	3,67	3,26	1,82	2,59	4,43
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	6 454	6 681	6 951	7 276	7 497
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	34,24	39,27	40,85	42,76	55,90
Fastighetens belåningsgrad %	48,53	49,31	50,78	52,80	54,23
Genomsnittlig årsavgift bostäder, kr/kvm	698	698	698	698	698

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Föreningens lån

Föreningen har tre st lån hos Nordea Hypotek. Låneskulden uppgick per 2012-12-31 till 17 573 000 kr. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Föreningens skattesituation

Den statliga fastighetsskatten, avseende bostäder, övergick 2008 till att bli en kommunal fastighetsavgift. Avgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har under 2012 uppgått till 1 365 kr per lägenhet och för småhus till 6 825 kr per tomt vid full fastighetsavgift. Avgiften indexeras genom att den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 976 336
årets förlust	-94 210
	1 882 126

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	153 987
av yttre fonden ianspråktas	- 177 500
i ny räkning överföres	1 905 639
	1 882 126

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
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 901 376	1 901 448
Övriga rörelseintäkter	1	87 769	87 768
Summa nettoomsättning		1 989 145	1 989 216
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-158 881	-65 680
Periodiskt underhåll	3	-177 500	0
Driftkostnader	4	-377 638	-347 371
Administrationskostnader	5,6	-121 171	-102 210
Styrelsearvoden	5	-4 125	-4 045
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-159 705	-152 376
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-999 021	-671 682
Avskrivningar	7,8	-443 149	-419 758
Summa avskrivningar		-443 149	-419 758
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		546 975	897 777
Ränteintäkter		15 741	18 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 926	-605 829
Summa kapitalnetto		-641 185	-587 718
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-94 210	310 059
ÅRETS RESULTAT		-94 210	310 059

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	8	31 479 069	31 901 017
Mark		3 500 000	3 500 000
Inventarier och maskiner	7	186 108	42 300
Summa materiella anläggningstillgångar		35 165 177	35 443 317
Summa anläggningstillgångar		35 165 177	35 443 317
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	72
Övriga fordringar		73 726	70 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 497	33 400
Avräkningskonto förvaltare		164 684	558 194
Summa kortfristiga fordringar		314 907	662 108
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	10	731 822	809 287
Summa kassa och bank		731 822	809 287
Summa omsättningstillgångar		1 046 729	1 471 395
SUMMA TILLGÅNGAR		36 211 906	36 914 712

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11,3		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		14 199 990	14 199 990
Upplåtelseavgift		1 400 010	1 400 010
Föreningens fond för yttre underhåll		707 931	568 938
Summa bundet eget kapital		16 307 931	16 168 938
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 976 336	1 805 271
Årets resultat		-94 210	310 059
Summa fritt eget kapital		1 882 126	2 115 329
Summa eget kapital		18 190 057	18 284 267
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 725 500	17 913 625
Summa långfristiga skulder		16 725 500	17 913 625
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	847 500	280 000
Leverantörsskulder		61 816	20 515
Skatteskulder		81 736	149 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	305 297	267 152
Summa kortfristiga skulder		1 296 349	716 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 211 906	36 914 712
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		24 423 000	24 423 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket uppgår till 180 469 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaderna skrivs av i enlighet med en 60-årig annuitetsplan.

Värmepumpar skrivs av över 10 år.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2012	2011
Vattenavgifter	87 768	87 768
Öresavrundning	1	0
	87 769	87 768

2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparationer (samlingskonto)	110 896	65 680
Reparation bostad/hyreslokal	45 931	0
Reparation av markytor	2 054	0
	158 881	65 680

3 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning årligen göras till fonden för yttre underhåll med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. För 2012 är minsta avsättningen därmed 153 987 kr. Samtidigt föreslås att 177 500 kronor ianspråk tas av fonden för kostnader som avser taktvättning.

4 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetskötsel grundavtal	3 480	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	59 700	59 813
Städdagar kostn i samband med	1 699	0
Snöröjning/sandning	54 158	40 094
El	19 582	20 241
Vatten	75 889	82 618
Sophämtning	62 342	57 800
Container/tippavgift	0	3 682
Fastighetsförsäkring	33 510	33 123
Självrisker	8 800	0
Kabel-TV	49 592	45 661
Bredband	0	3 015
Lokalhyra	0	300
Förbrukningsinventarier	8 887	0
Förbrukningsmaterial	0	1 024
Öresavrundning	-1	0
	377 638	347 371

5 Styrelsearvoden

	2012	2011
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	13 130	13 440
Övriga sociala kostnader	4 125	4 045
	17 255	17 485

6 Administrationskostnader exklusive styrelsearvoden

	2012	2011
Kreditupplysning	724	1 400
Datorkommunikation	751	601
Telefon & porto	2 440	1 685
Revisionsarvode	27 375	16 562
Årsredovisning tryck/publicera	2 250	0
Arvode ekonomisk förvaltning	60 438	59 727
Förvaltning extracbiteringar	4 531	0
Bankkostnader	3 822	3 017
Kostnader för styrelsemöten	675	0
Medlem/föreningsavg, avdragsg	900	4 380
Övriga externa tjänster	3 975	670
Förseningsavgifter	160	728
	108 041	88 770

Övriga externa tjänster avser kostnad för sanering av rätter.

7 Maskiner

Årets investering avser inköp av värmepumpar.

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 000	0
Inköp	165 009	47 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 009	47 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 700	0
Årets avskrivningar	-21 201	-4 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 901	-4 700
Utgående balans	186 108	42 300

8 Byggnader

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	36 336 967	36 336 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 336 967	36 336 967
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 435 950	-4 020 892
Årets avskrivningar	-421 948	-415 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 857 898	-4 435 950
Utgående redovisat värde	31 479 069	31 901 017
Taxeringsvärden byggnader	29 948 000	27 050 000
Taxeringsvärden mark	21 381 000	19 281 000
	51 329 000	46 331 000

9 Förutbetalda kostnader och upplupna infäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkringar	41 969	0
Kabel-tv	12 768	12 398
Ekonomisk förvaltning	18 135	0
Snöröjning/sandning jouravtal	3 625	3 484
Upplupna ränteintäkter	0	17 518
	76 497	33 400

10 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Skandiabanken	1 166	1 166
Nordea	730 656	808 122
Öresavrundning	0	-1
	731 822	809 287

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 199 990	1 400 010	568 938	1 805 270	310 059
Disposition av föregående					
års resultat:			138 993	171 066	-310 059
Årets resultat					-94 210
Belopp vid årets utgång	14 199 990	1 400 010	707 931	1 976 336	-94 210

12 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Nordea Hypotek 5991, ränta rörlig	6 580 000	6 720 000
Nordea Hypotek 5983, ränta rörlig	6 580 000	6 720 000
Nordea Hypotek 6009, ränta rörlig	4 413 000	4 753 625
Avgår kortfristig del (nästa års amorteringar)	-847 500	-280 000
	16 725 500	17 913 625

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	2 505	2 202
Sophämtning	1 014	4 644
Snöröjning/sandning	5 104	0
Löpande reparationer	21 256	0
Ekonomisk förvaltning	0	15 672
Upplupna revisionsarvoden	12 625	11 000
Upplupna styrelsearvoden	13 130	13 440
Upplupna sociala avgifter	4 125	4 045
Upplupna utgiftsräntor	109 763	73 453
Förskottsbetalda avgifter/hyror	135 775	142 696
	305 297	267 152

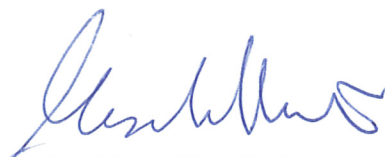
Järfälla 2013 - 05-27



Jan Jacobsson



Patrik Andersson



Magdalena Hagelind



Thomas Eriksson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/6 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor