

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Dubbelbössan



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: c/o Deloitte AB, Id 31801, Box 415, 831 00 ÖSTERSUND

Telefon: 075-246 46 37, 075-246 46 50

Mail: info@dubbelbossan.se

www.dubbelbossan.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se



Förvaltningsberättelse

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-03-16 fastigheterna Dubbelbössan 6, Dubbelbössan 7 samt Studsaren 12 i Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adresserna Artemisgatan 14-20, Skogvaktargatan 2-4A samt Dianavägen 11-11A. Fastigheterna byggdes 1947, 1950, 1951 och har värdeår 1950, 1961. Föreningen äger marken för fastigheterna.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 329 kvm, varav 3 151 kvm utgör lägenhetsyta och 1 178 kvm lokalyta. I föreningen finns 3 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

13 st 1 rum och kök
17 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 49 (44) upplåtna med bostadsrätt och 6 (11) är hyresrätter. Utöver dessa finns 25 (22) lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Restaurang Hjorten, avtal till 2013-09-30. Intäkter från lokalhyror utgör ca 30 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009-10-12 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Takrenovering	1989
Stambyte	2003
Fönsterbyte	2003
Byte av samtliga elinstallationer	2003
Ny belysning i allmänna utrymmen	2007
Ny tvättstuga	2011
Nytt låssystem för portar etc	2011

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 10 Mkr för den närmaste 5-årsperioden. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Målning trapphus	2013	500
Fibernät	2013	500
Fjärrvärmecentral	2013	500
Renovering asfalt på gångvägar	2013	500
Målning källar- fönster	2013	300
Byte avloppsstam	2013	500
Fasadrenovering	2018	5 000

M

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Renab Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetskötsel, trädgårdsskötsel och snöröjning.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-10-06.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna (tidigare SBC).

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 79 (70) medlemmar. Under året har 6 (10) överlåtelser skett och 3 (7) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 6 (11) hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sven-Olof Gustavsson	ledamot/ ordförande
Gunnar Sandberg	ledamot/ vice ordförande
Lola Bodin	ledamot/ sekreterare
Jan Dahlgren	ledamot
Tommy Finnman	ledamot
Klas Willborg	ledamot/ kassör
Gunilla Andersson	suppleant
Andreas Vikström	suppleant

Revisor

Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå

Valberedning

Christopher Ståhlberg (sammankallande) och Thomas Nilsson.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.



/m

Händelser under året

Under året har 3 av föreningens lägenheter sålts (tidigare hyresrätter) vilket inbringat 7,6 Mkr till föreningen.

Under 2012 har avtal avseende fastighetskötsel, trappstädning, trädgårdsskötsel samt snöröjning omförhandlats. Ny leverantör för fastighetsskötsel, trädgård och snöröjning är Renab Förvaltning och ny leverantör för trappstädning är Scandinavian Clean Support.

Installation av egen undercentral för fjärrvärme påbörjades i november 2012 och beräknas klart under våren 2013. Kostnad för undercentralen beräknas till ca 500 tkr.

Under året har ny hemsida skapats (www.dubbelbossan.se) och arbete med denna fortsätter under våren 2013.

I december 2012 påbörjades arbetet med dragnings av fibernät till alla lägenheter och kommersiella lokaler. Föreningen bekostar denna installation på ca 500 tkr och beräknas vara klar under första kvartalet 2013. Avtal är tecknat med Zitius som tillhandahåller tjänster för TV, bredband och telefoni där varje lägenhets- och lokalägare själv kan välja inom ett stort urval av leverantörer för detta.

Räntekostnaderna är den största utgiftsposten för föreningen. Av denna anledning amorterade föreningen 5,1 Mkr av föreningens lån i juni 2012, vilket motsvarar en räntekostnadsbesparing på ca 260 tkr per år.

Framtida utveckling

Föreningen har beslutat att under våren 2013 genomföra målning av alla trapphus. En professionell färgsättare har tagit fram förslag på färgsättning vilket godkänts av styrelsen.

Alla källarfönster är i behov av målning och målet är att få dessa målade under 2013.

Styrelsen har beslutat att avvakta med fasadrenovering av föreningens fastigheter. Fasaderna kommer att löpande kontrolleras och lagas där det behövs.

De asfalterade gångarna runt föreningens fastigheter är i stort behov av att renoveras och asfalteras om. Styrelsen kommer att ta in offerter under våren för att få detta åtgärdat under 2013.

Under våren kommer ett antal nya träd att planteras för att ersätta de träd som fällt pga de varit dåliga.

Avloppsstammen i källaren på fastigheten Artemisgatan 14-20 behöver bytas. Offerter är begärda och arbetet beräknas utföras under våren 2013.

Föreningens ekonomi

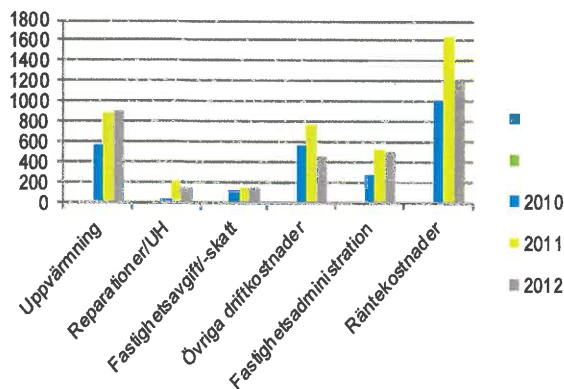
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är -246 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på -1 146 Kkr.

Förändringen mellan åren beror till största delen på minskning av kostnader för fastighetsskötsel och räntor.

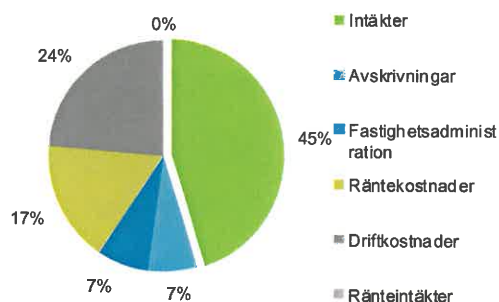
Föreningen har 2011 och 2012 amorterat över 15 Mkr som kommit från upplåtelse av lägenheter.

Kostnadsutveckling



I resultatet ingår avskrivningar med 61 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -185 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatfördelning



M

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

I samband med budgetarbetet inför år 2013 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 10 % fr.o.m. 1 januari 2013.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	557	607	593
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 762	10 819	8 521
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 263	22 448	22 583
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,12	4,57	4,27
Fastighetens belåningsgrad, % *	43,8	32,7	27,2

*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 resultat	
Balanserat resultat	- 1 274 141
Årets förlust	- 245 749
	<hr/>
	- 1 519 890
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	- 1 519 890
	<hr/>
	- 1 519 890

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

M

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

M

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

M

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	<u>3 180 356</u> 3 180 356	<u>3 133 603</u> 3 133 603
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 473 372	-1 883 693
Fastighetsförsäkring		-44 603	-42 667
Fastighetsavgift / skatt		-147 625	-144 060
Fastighetsadministration	3	-499 081	-521 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-61 272</u>	<u>-53 393</u>
		-2 225 953	-2 645 109
Rörelseresultat		954 403	488 494
Resultat från finansiella poster			
Räntebidrag		0	7 406
Räntekostnader		<u>-1 200 152</u>	<u>-1 642 118</u>
		-1 200 152	-1 634 712
Resultat före skatt		-245 749	-1 146 218
Årets resultat		-245 749	-1 146 218

M

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	93 979 293	94 032 453
Inventarier	5	12 448	16 186
Inventarier, verktyg och installationer	6	79 097	83 471
		<u>94 070 838</u>	<u>94 132 110</u>
Summa anläggningstillgångar		94 070 838	94 132 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	27 085
Övriga fordringar		9	10 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 951	37 908
		<u>47 960</u>	<u>75 987</u>
Kassa och bank		5 366 658	2 712 613
Summa omsättningstillgångar		5 414 618	2 788 600
SUMMA TILLGÅNGAR		99 485 456	96 920 710

M

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Eget kapital ekonomisk förening		<u>74 356 878</u>	<u>66 726 878</u>
		74 356 878	66 726 878
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 274 141	-127 923
Årets resultat		<u>-245 749</u>	<u>-1 146 218</u>
		-1 519 890	-1 274 141
Summa eget kapital		<u>72 836 988</u>	<u>65 452 737</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		25 544 633	30 684 097
Övriga skulder		<u>13 400</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		25 558 033	30 684 097
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		38 296	38 296
Leverantörsskulder		213 549	41 852
Aktuell skatteskuld		291 585	144 060
Övriga skulder		<u>57 897</u>	<u>0</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	489 108	559 668
Summa kortfristiga skulder		<u>1 090 435</u>	<u>783 876</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 485 456	96 920 710
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>41 000 000</u>	<u>41 000 000</u>
		41 000 000	41 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
<i>M</i>			

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		954 403	488 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		61 272	53 393
Erhållen ränta mm		0	7 406
Erlagd ränta		-1 200 152	-1 642 118
Betald inkomstskatt		147 525	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-36 952	-1 092 825
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		27 085	-19 429
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		942	-12 742
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		171 697	-10 104
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-12 663	191 644
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		150 109	-943 456
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-440 669
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar		0	-18 692
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		0	-87 472
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-546 833
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		7 630 000	9 206 495
Inbetalda upplåtelseavgifter		0	1 993 410
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	38 296
Amortering långfristiga lån		-5 126 064	-10 315 903
Utbetald utdelning		0	0
Återbetalt aktieägartillskott		0	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 503 936	922 298
Förändring av likvida medel		2 654 045	-567 991
Likvida medel vid årets början		2 712 613	3 280 604
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		5 366 658	2 712 613

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar (linjär avskrivning)	50 år
Inventarier och installationer (linjär avskrivning)	5 - 20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalts med 85 498 kr

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter, bostäder	1 692 854	1 722 626
	Årsavgifter, lokaler	84 294	0
	Hyresintäkter, bostäder	486 849	433 690
	Hyresintäkter, lokaler	883 888	937 753
	Hyresintäkter, p-platser	11 080	5 760
	Överlåtelse-/pansättningsavgifter	10 720	18 592
	Övriga intäkter och ersättningar	10 671	15 182
	<i>M</i>	<u>3 180 356</u>	<u>3 133 603</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	80 063	415 195
	Städ	31 458	89 297
	Reparation och underhåll	197 314	206 897
	Fastighetsel	51 892	55 712
	Fjärrvärme	850 143	838 420
	Vatten	61 187	89 743
	Sophämtning	129 129	117 549
	Kabel-TV	14 558	19 974
	Hyra tvättstuga	0	15 418
	Övriga driftkostnader	57 628	35 488
		<u>1 473 372</u>	<u>1 883 693</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Ekonomisk förvaltning	102 314	100 774
	Revisionarvode	26 309	28 728
	IT-kostnader	26 925	25 273
	Styrelsearvode inkl soc avg	112 361	73 593
	Försäljningskostnader	198 280	195 581
	Advokatkostnader	0	75 391
	Övriga administrationskostnader	32 892	21 956
		<u>499 081</u>	<u>521 296</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 109 829	93 669 160
	Inköp	0	440 669
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>94 109 829</u>	<u>94 109 829</u>
	Ingående avskrivningar	-77 376	-30 490
	Årets avskrivningar	-53 160	-46 886
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-130 536</u>	<u>-77 376</u>
	Utgående redovisat värde	93 979 293	94 032 453
	Redovisat värde byggnader	45 163 088	45 207 435
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	425 940	434 753
	Redovisat värde mark	<u>48 390 265</u>	<u>48 390 265</u>
		93 979 293	94 032 453
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	66 645 000	66 645 000
		32 068 000	32 068 000
Not 5	Inventarier	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 692	0
	Inköp	0	18 692
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 692</u>	<u>18 692</u>
	Ingående avskrivningar	-2 506	0
	Årets avskrivningar	-3 738	-2 506
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 244</u>	<u>-2 506</u>
	Utgående redovisat värde	12 448	16 186

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Installationer	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	87 472	0
	Inköp	0	87 472
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 472	87 472
	Ingående avskrivningar	-4 001	0
	Årets avskrivningar	-4 374	-4 001
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 375	-4 001
	Utgående redovisat värde	79 097	83 471

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Försäkringspremie	7 207	7 221
	Ekonomisk förvaltning	0	20 729
	Fastighetsskötsel	27 166	0
	Övriga förutbetalda kostnader	13 578	9 958
		47 951	37 908

Not 8	Eget kapital	Insatskapital	Upplåtelse-avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	63 661 845	3 065 033	-127 923	-1 146 218
	Ökning av insatskapital	4 042 852	3 587 148		
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
	Överföring i ny räkning			-1 146 218	1 146 218
	Årets förlust				-245 749
	Belopp vid årets utgång	67 704 697	6 652 181	-1 274 141	-245 749

Not 9	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Amortering inom 1 år	38 296	38 296
	Amortering inom 2 till 5 år	153 184	153 184
	Amortering efter 5 år	25 391 449	30 530 913
		25 582 929	30 722 393

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta	Amortering 2012	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	2013-03-19	2,93%	5 139 464	5 082 929
SBAB	2014-12-09	4,03%		10 250 000
SBAB	2019-12-13	4,85%		10 250 000
<i>UM</i>			5 139 464	25 582 929

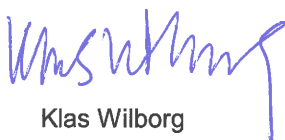
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Upplupna räntekostnader	89 100	110 299
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	297 734	265 104
	Fastighetsel	11 740	15 361
	Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga upplupna kostnader	80 534	158 904
		<u>489 108</u>	<u>559 668</u>

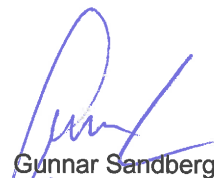
Stockholm 2012-03-04



Sven-Olof Gustavsson
Ordförande



Klas Wilborg



Gunnar Sandberg



Tommy Finnman

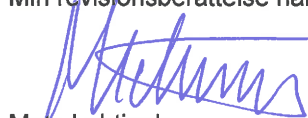


Jan Dahlgren



Lola Bodin

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2012.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dubbelbössan
Org.nr. 769618-8437

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Dubbelbössan 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.

M

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 Dubbelbössan 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 revisionsd 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 5/3 2013.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR/SRS