

Bostadsrättsföreningen *Brunnsviken*



*Årsredovisning* 2008-01-01 – 2008-12-31

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

<b>Förvaltningsberättelse</b>	1
<b>Allmänt</b>	1
<b>Styrelse och revisorer</b>	2
<b>Fastigheter</b>	4
<b>Förvaltning</b>	4
<b>Stadgeenlig besiktning</b>	4
<b>Föreningens lån</b>	5
<b>Ekonomisk strategi</b>	5
<b>Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond</b>	6
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	6
<b>Resultaträkning</b>	7
<b>Balansräkning</b>	8
<b>Noter</b>	10
<b>Revisionsberättelse</b>	16
<b>Ordlista</b>	17

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2008-01-01--2008-12-31.

## ALLMÄNT

### Ekonomi

- Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2004. Avgiften uppgår i genomsnitt till 725 kr per kvm och år.
- Resultatet under verksamhetsåret uppgick till 1 416 010 kr.
- Underhållsfonden uppgick per 2008-12-31 till 4,6 mnkr och vinstmedel till 6,9 mnkr. Likvida tillgångar inkl kortfristiga värdepapper hade vid årsskiftet ett marknadsvärde på cirka 3,2 mnkr.
- Föreningen har under året sålt aktiefonder till ett värde av 0,8 mnkr. Föreningens aktiefonder var per årsskiftet 2008/09 värda 0,5 mnkr. Värdeinsnkningen var cirka 37 % under året.
- Föreningens lån uppgår till ca 54,6 mnkr, vilket motsvarar 5 823 kr/kvm. Under 2008 har lånen amorterats med ca 3,3 mnkr, varav 2,4 mnkr utgör amorteringar utöver plan.
- Taxeringsvärdet 2008 är fastställt till 130,0 mnkr.

### Teknik och bygg

- Golven i trapphusen BA 49 och BA 175 har djupimpregnerats för att bättre stå emot smutsangrepp.
- Anlitade entreprenörer har tvättat och målat fönsterblecken, soprumsdörrarna och golven i soprummen, samt bytt ut trasiga och buckliga stuprör.
- Under höstens städdag utfördes, med hjälp av många flitiga frivilliga medlemmar, ommålning av väggar och tak i samtliga soprumsutrymmen.
- Stopp i avloppsledningen från BA 49 orsakade vid ett par tillfällen översvämning i källaren. Ledningen har renspolats.
- Föreningens totalt 10 byggnader har energideklarerats, varvid drygt 30 lägenheter har besiktigats.
- Resultatet är att byggnaderna förbrukar 108 kWh/m<sup>2</sup> och år. Genomsnittet för likvärdiga bostäder byggda samma år som föreningens är mellan 115 och 142 kWh/m<sup>2</sup> och år.

### Trädgård och miljö

- Föreningen har upprättat en trädvårdsplan. Träd har beskurits eller fälts.
- Häckar har grävts bort och ny häckar har planterats. Nya växter har planterats vid den sydvästra lekplatsen.

### IT & TV och information

- Föreningen har genomfört en enkät bland alla medlemmar och ett Öppet hus för att kartlägga intresse och att informera om fiberinstallation. Efter utvärdering av offerter pågår under våren 2009 en undersökning om tekniska förutsättningar.
- Under året har fyra informationsblad och en boendehandbok delats ut. *AK*

### Säkerhet

- Föreningen har en säkerhetsgrupp som har diskuterat aktuella säkerhetshändelser och vad som kan göras för att minska riskerna för inbrott m m.

### Future

- Vid årets ordinarie stämma i maj beslöts att avsluta ärende om en framtida idé avseende en eventuell omDispositionering av marken i Fontänparken och nybyggnation av byggnad innehållande gemensamhetsanläggningar samt ombyggnad av tvättstuga m m.

## **STYRELSE OCH REVISORER**

### Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Åke Hansson, ordförande  
Arne Gustafson, vice ordförande  
Marika Ljungdahl, sekreterare  
Hans Scharf, ledamot  
Jörg Ramb, ledamot  
Johanna Frenne, ledamot

### Styrelsesuppleanter

Charlotte Örnliid  
Per Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Hansson, Arne Gustafson, Marika Ljungdahl och Charlotte Örnliid.

### Arbetsgrupper:

Ekonomi	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lars Lindgren, Olle Mächs, Lena Eriksson, Fredrik Angelin och Martin Krosstedt
Teknik och bygg	<u>Arne Gustafson</u> , Hans Scharf, Thomas Fehrm och Mattias Eriksson
Trädgård och miljö	<u>Hans Scharf</u> , Marianne Lundberg, Charlotte Örnliid, Johanna König, Sibylle Totschnig, Karin Lundberg, Carin Lindén, Birgitta Sverne, Elisabeth Hermansson och Anna-Carin Wahlberg.
IT och TV	<u>Jörg Ramb</u> , Charlotte Örnliid, Lars-Åke Hansson, Fredrik Örnliid, Per Svensson och Mattias Ohlsén
Säkerhet	<u>Per Svensson</u> , Marika Ljungdahl och Johanna Frenne
Arrangemang	<u>Marika Ljungdahl</u> och Charlotte Örnliid
Pröva nya medlemskap	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Arne Gustafson och Marika Ljungdahl
Räntegruppen	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Olle Mächs, Lena Eriksson, Fredrik Angelin och Martin Krosstedt





Studieansvarig: Johanna Frenne

Valberedning: Karin Thorsell, Johanna König och Mattias Ohlsén.

Ordinarie revisorer:

Lars Lindgren, utsedd av föreningen  
KPMG

Revisorssuppleanter:

Helene Svedin, utsedd av föreningen  
KPMG

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma och tio styrelsesammanträden hållits.

Vicevärd: Refab AB.

Lägenhetsvärd: Claes Peyron.



## FASTIGHETER

Föreningen som bildades 1991 innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus, samt 92 parkeringsplatser. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

23 st	2 rum och kök	62,5-69,5	kvm
43 st	3 rum och kök	70,5-90,5	kvm
25 st	4 rum och kök	100,0-140,0	kvm
6 st	5 rum och kök	113,0-162,5	kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, varav en som föreningen tills vidare disponerar.

Byggnadsår: 1991.

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Nordeuropa Försäkring gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår.

Under året har 5 st lägenheter överlåtits.

## TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet sedan år 2006 fördelar sig enligt följande:

	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
2006	61 000 000	37 000 000	98 000 000
2007	88 000 000	42 000 000	130 000 000
2008	88 000 000	42 000 000	130 000 000

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1991.

## FÖRVALTNING

SBC Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Teknisk förvaltning har genomförts av Refab AB i Bergshamra.

## STADGEEENLIG BESIKTNING

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs 2008-09-19. I besiktningen deltog en representant från föreningen och en representant från Refab samt en av Refab anlitad konsult. Besiktningen omfattade föreningens yttre och allmänna utrymmen. Fastigheterna är i gott skick.



## FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2008-01-01	Utg. skuld 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	4,91%	10 000 000	10 000 000	2010-09-28
B) SBAB	4,97%	10 000 000	10 000 000	2012-09-28
C) Swedbank	3,70%	12 352 000	10 000 000	Rörlig
D) Swedbank	5,30%	11 000 000	11 000 000	2009-02-28
E) Swedbank	5,30%	6 000 000	6 000 000	2009-02-28
F) Swedbank	4,58%	8 546 000	7 638 000	2012-04-16
		<b>57 898 000</b>	<b>54 638 000</b>	

Varav kortfristig del av långfristig skuld 908 000

Varav redovisad som långfristig skuld 53 730 000

Årets amortering 3 360 000

### Säkerhet

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr.

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 85 267 000 kr.<sup>1</sup>

## EKONOMISK STRATEGI

Styrelsen har under året fastställt en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

1. Rörelselikviditeten skall vara balanserad, d v s över tiden skall utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1 % av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara ca 50 % rörligt och ca 50 % fast med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka rörelsekapital + 50 % av underhållsfonden + räntebuffert.
6. Våra placeringar i aktiefonder bör ej överstiga 50 % av våra finansiella tillgångar.

<sup>1</sup> Datapantbrev om sammanlagt 35.325.000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.



## JUSTERAT RESULTAT ENLIGT ÄLDRE PRINCIP FÖR UNDERHÅLLSFOND

Från och med bokslutet för 2004 redovisas föreningens underhållsfond under bundet eget kapital. Verkställda underhållsåtgärder belastar årets resultat. Avsättning till och ianspråktagande av underhållsfond redovisas direkt över fritt eget kapital. Redovisningen försvårar resultatjämförelsen mellan åren då underhållsåtgärder normalt visar stora variationer mellan enskilda år.

Styrelsen för Brf Brunnsviken har därför bibehållit principen att endast inräkna avsättning till underhållsfonden i de totala kostnaderna som skall täckas av föreningens intäkter. Syftet bakom principen är att eftersträva en jämn debitering för underhållsåtgärder. Nedan redovisas ett justerat resultat i enlighet med den gamla principen där endast avsättning till underhållsfond ingår som kostnad i resultaträkningen.

	2008-12-31	2007-12-31
Årets resultat enligt resultaträkning	1 416 010	1 074 354
Ianspråktaget ur underhållsfond	164 580	469 875
Avsättning till underhållsfond	-280 000	-280 000
Justerat resultat enligt gammal princip	1 300 590	1 264 229

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2008	2007
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2007-12-31	5 567 987	4 303 758
Reservering till föreningens underhållsfond enligt stadgarna	-280 000	-280 000
Av föreningens underhållsfond ianspråktagas enligt stadgarna	164 580	469 875
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2008-12-31	5 452 567	4 493 633
Årets över/underskott	1 416 010	1 074 354
Summa överskott	6 868 577	5 567 987

Styrelsen föreslår att överskottet, 6 868 577 kronor, balanseras i ny räkning.



**RESULTATRÄKNING**  
1 JANUARI - 31 DECEMBER**2008****2007****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	6 995 354	6 998 980
Övriga rörelseintäkter		86 730	73 597
		<b>7 082 084</b>	<b>7 072 577</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

	Not 2		
Fastighetskostnader		-625 789	-755 816
Reparationer		-133 498	-66 161
Periodiskt underhåll		-164 580	-469 875
Taxebundna kostnader		-1 290 290	-1 257 278
Övriga driftskostnader		-163 719	-177 475
Fastighetsskatt		-116 400	-392 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-201 657	-247 853
Personalkostnader		-155 678	-150 098
Avskrivningar		-908 000	-908 000
		<b>-3 759 611</b>	<b>-4 424 556</b>

**RÖRELSERESULTAT****3 322 473**      **2 648 021****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Utdelning långa placeringar, aktier, aktiefonder		55 900	61 831
Försäljning värdepapper långa placeringar		428 798	703 848
Ränteintäkter		174 026	155 093
Räntekostnader		-2 565 187	-2 494 439
		<b>-1 906 463</b>	<b>-1 573 667</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****1 416 010**      **1 074 354****ÅRETS RESULTAT****1 416 010**      **1 074 354**

# BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2008-12-31	2007-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Bostadsrätt disponerad av föreningen	Not 3	138 385	138 385
		<b>138 385</b>	<b>138 385</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 4	113 778 456	114 686 456
		<b>113 778 456</b>	<b>114 686 456</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	30 000	30 000
Anslutningslån fjärrvärme		451 323	488 934
		<b>481 323</b>	<b>518 934</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>114 398 164</b>	<b>115 343 775</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 993
Avräkning skatter och avgifter		0	1 920
Skattefordringar		600	70 154
Övriga fordringar		11 969	19 299
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	Not 6	48 203	41 571
		<b>60 772</b>	<b>140 937</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 7	2 447 353	2 652 139
		<b>2 447 353</b>	<b>2 652 139</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		333 024	354 101
SBC klientmedel i SHB		324 471	1 342 531
		<b>657 495</b>	<b>1 696 632</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 165 620</b>	<b>4 489 708</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 563 784</b>	<b>119 833 483</b>

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 9	4 619 354	4 503 934
		<b>55 121 295</b>	<b>55 005 875</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		5 452 567	4 493 633
Årets resultat		1 416 010	1 074 354
		<b>6 868 577</b>	<b>5 567 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>61 989 872</b>	<b>60 573 862</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	53 730 000	56 990 000
		<b>53 730 000</b>	<b>56 990 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	908 000	908 000
Leverantörsskulder		263 372	194 271
Övriga kortfristiga skulder		8 857	82 421
Upplupna kostnader	Not 11	356 478	563 253
Förutbetalda avgifter och hyror		307 205	521 676
		<b>1 843 912</b>	<b>2 269 621</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>55 573 912</b>	<b>59 259 621</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>117 563 784</b>	<b>119 833 483</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		120 592 000	120 592 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

AL



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på fastigheten baseras på årets amortering enligt plan.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter inkl värme	6 742 259	6 749 967
Hyror p-platser inkl elavgifter	253 095	249 013
	<b>6 995 354</b>	<b>6 998 980</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	94 392	93 756
Fastighetsskötsel enligt beställning	43 990	34 703
Fastighetsskötsel gård entreprenad	180 000	180 000
Fastighetsskötsel gård beställning	89 370	49 072
Städning entreprenad	41 724	40 508
Städning enligt beställning	13 625	0
Hissbesiktning	2 015	1 833
Gård	248	309 700
Serviceavtal	22 529	0
Hiss	16 711	16 040
Värmeanläggning	0	8 898
Ventilation	0	4 125
Förbrukningsmateriel	5 527	17 181
Klottersanering	4 688	0
Energideklaration	110 970	0
	<b>625 789</b>	<b>755 816</b>

*AL*

	2008	2007
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	22 561	0
Tvättstuga	14 805	7 304
Lås	1 420	3 423
VVS	31 485	9 562
Värmeanläggning	0	3 444
Undercentral	4 813	3 681
Ventilation	16 975	0
Elinstallationer	1 875	23 982
Hiss	7 184	8 212
Tak	9 031	0
Mark/gård/utemiljö	18 453	0
Markanläggning	4 896	0
Markytor	0	6 250
Utemiljö	0	303
	<b>133 498</b>	<b>66 161</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Trapphus	0	469 875
Soprum/sophus	12 754	0
Fönster	151 826	0
	<b>164 580</b>	<b>469 875</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	271 801	289 790
Värme	627 323	584 429
Vatten	173 476	181 910
Sophämtning	46 661	52 236
Grovsopor	120 966	88 773
Snöröjning	50 063	60 140
	<b>1 290 290</b>	<b>1 257 278</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	64 659	69 502
Kabel-TV	99 060	107 973
	<b>163 719</b>	<b>177 475</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>116 400</b>	<b>392 000</b>

	2008	2007
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 250	3 375
Telefon	1 926	1 795
IT och datakommunikation	150	1 235
Inkasso/betalningsföreläggande	0	40
Revisionsarvode extern revisor	26 525	27 256
Föreningskostnader	18 098	0
Styrelseomkostnader	4 548	8 985
Stämma	3 400	8 604
Studieverksamhet	3 475	0
Föreningsverksamhet	975	1 575
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	117 300	113 383
Arvode SBC övrigt	1 251	1 406
Förvaltningsarvodena övriga	2 321	0
Administration	13 391	25 511
Korttidsinventarier	687	4 911
Konsultarvode	0	43 032
Tidningar facklitteratur	0	385
Avgift till organisationer (SBC)	6 360	6 360
	<b>201 657</b>	<b>247 853</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft deltidsanställda (lägenhetsvärd)		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	114 132	109 377
Löner och arvoden	9 600	9 600
Arbetsgivaravgifter	31 946	31 121
	<b>155 678</b>	<b>150 098</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	908 000	908 000
	<b>908 000</b>	<b>908 000</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 759 611</b>	<b>4 424 556</b>
<b>Not 3</b>		
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Föreningens lägenhet	138 385	138 385
	<b>138 385</b>	<b>138 385</b>

SL



	2008	2007
<b>Not 4</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	120 902 685	120 902 685
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 902 685</b>	<b>120 902 685</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-6 216 229	-5 308 229
Årets avskrivningar enligt plan	-908 000	-908 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 124 229</b>	<b>-6 216 229</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>113 778 456</b>	<b>114 686 456</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
	<b>130 000 000</b>	<b>130 000 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	130 000 000	130 000 000
	<b>130 000 000</b>	<b>130 000 000</b>

**Not 5**  
**LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Aktier	Summa nominellt värde	Bokfört värde 2008-12-31	Verkligt värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
1200 st Sveriges Bostadsrättscentrum	30 000	30 000	22 800	30 000
		<b>30 000</b>	<b>22 800</b>	<b>30 000</b>

**Not 6**  
**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	23 438	16 806
Kabel-TV	24 765	24 765
	<b>48 203</b>	<b>41 571</b>

*BT*

Not 7

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Aktiefonder

		Bokfört värde 2008-12-31	Verkligt värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
Didner & Gerge Aktiefond		0	0	350 865
Lannebo Småbolagsfond		392 618	528 519	371 945
		<b>392 618</b>	<b>528 519</b>	<b>722 810</b>

Obligationer

FSB förlagslån nr 1694 (förfalldag 2010-01-31)	2 200 000	2 054 735	2 054 735	1 929 329
		<b>2 054 735</b>	<b>2 054 735</b>	<b>1 929 329</b>

Summa kortfristiga placeringar

2 447 353    2 583 254    2 652 139

Not 8

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll (not 9)	4 619 354	115 420		4 503 934
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 121 295</b>			<b>55 005 875</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	5 452 567	-115 420	1 074 354	4 493 633
Årets resultat	1 416 010		-1 074 354	1 074 354
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 868 577</b>			<b>5 567 987</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>61 989 872</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 573 862</b>

2008                      2007

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början		4 503 934	4 693 809
Reservering enligt stadgar		280 000	280 000
lanspråktagande enligt stadgar		-164 580	-469 875
<b>Vid årets slut</b>		<b>4 619 354</b>	<b>4 503 934</b>

*AK*

**Not 10****SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
A) SBAB	4,91%	10 000 000	10 000 000	2010-09-28
B) SBAB	4,97%	10 000 000	10 000 000	2012-09-28
C) Swedbank	3,70%	10 000 000	12 352 000	Rörlig
D) Swedbank	5,30%	11 000 000	11 000 000	2009-02-28
E) Swedbank	5,30%	6 000 000	6 000 000	2009-02-28
F) Swedbank	4,58%	7 638 000	8 546 000	2012-04-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 638 000</b>	<b>57 898 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-908 000</b>	<b>-908 000</b>	
		<b>53 730 000</b>	<b>56 990 000</b>	

**Not 11****UPPLUPNA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Revisionsarvode	27 000	27 000
Låneräntor	84 540	434 511
Elkostnader	33 000	31 039
Fjärrvärme	76 144	70 703
Upplupna arvoden	19 914	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	4 910	0
Energideklaration	110 970	0
	<b>356 478</b>	<b>563 253</b>

**Slutord**

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Solna den 16 mars 2009

  
Lars-Ake Hansson

  
Marika Ljungdahl

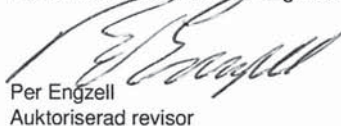
  
Johanna Frenne

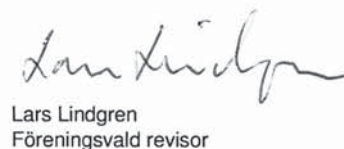
  
Arne Gustafson

  
Hans Scharf

  
Jörg Ramb

Vår revisionsberättelse har avgivits den 214 2009

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Lars Lindgren  
Föreningsvald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Brunnsviken i Solna

Org nr 716420-4849

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Brunnsviken i Solna för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen 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 uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2009



Lars Lindgren  
Föreningens revisor



Per Engzell  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

# ORDLISTA

## **Anläggningstillgångar**

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet.

Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

## **Avskrivning**

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år.

Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

## **Balansräkning**

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter m.m.).

Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättnings-tillgångar.

## **Föreningens underhållsfond**

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

## **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse).

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

## **Kostnader**

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

## **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? Har föreningen så mycket disponibla medel att den kan klara sina närmast förestående betalningar?

De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

### **Långfristiga skulder**

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Omsättningstillgångar**

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

### **Resultaträkning**

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs. överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämmans beslut.

### **Revisionsberättelse**

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

### **Styrelse – Förvaltning**

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet.

En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Vi väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga.

Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver ej vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

### **Ställda panter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinveckningar, som lämnats för erhållna lån.

### **Värdeminskning fastighet**

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering).

I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

### **Årsavgifter och hyror**

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

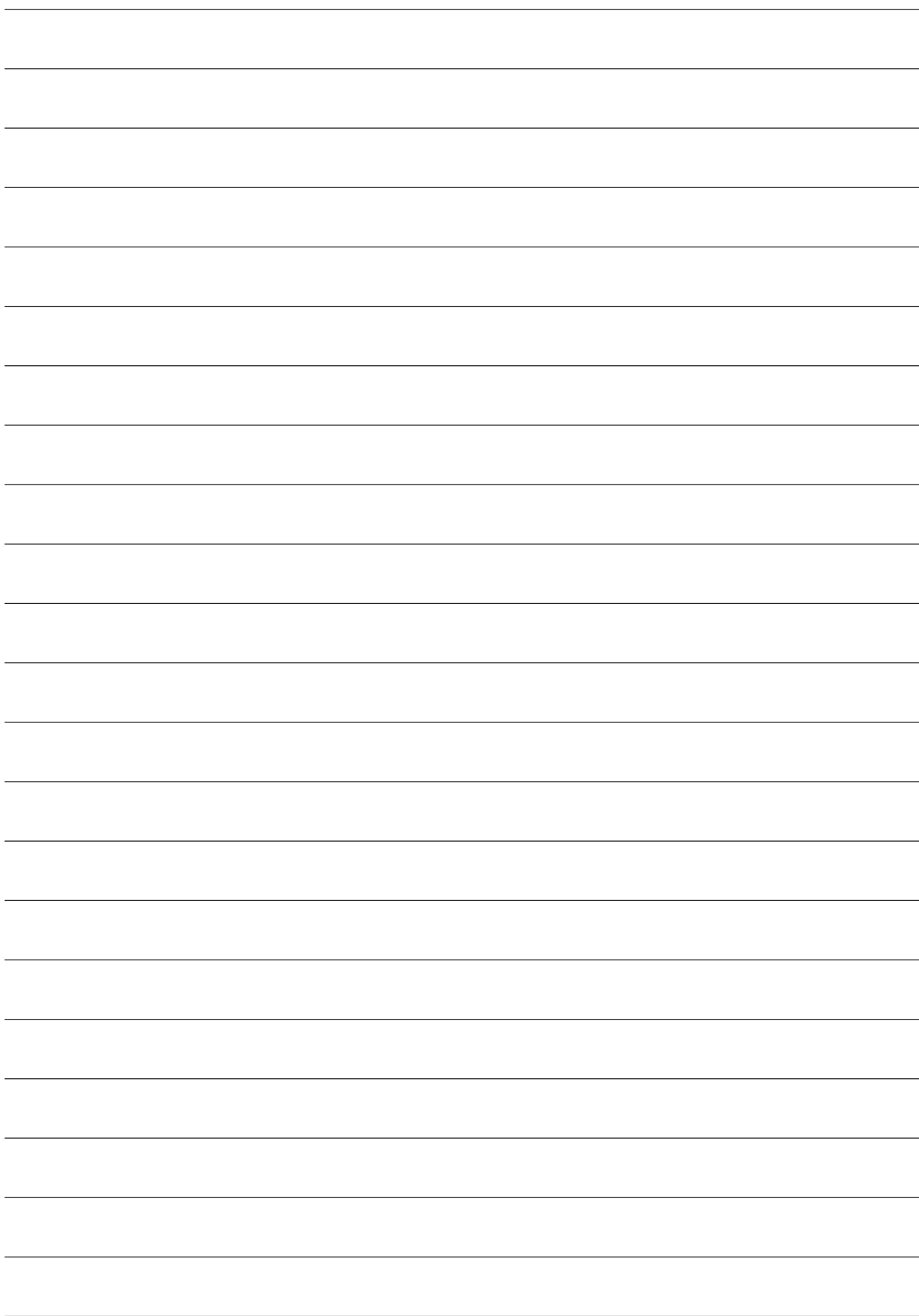
### **Årsredovisning**

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.









BRF *Brunnsviken*



— [www.brunnsviken.se](http://www.brunnsviken.se) —