

Bostadsrättsföreningen *Brunnsviken*



*Årsredovisning* 2009-01-01 – 2009-12-31

## 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 2009-01-01--2009-12-31.

## ALLMÄNT

### Ekonomi

- Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2004. Avgiften uppgår i genomsnitt till 725 kr per kvm och år.
- Resultatet under verksamhetsåret uppgick till 1,2 mnkr.
- Underhållsfonden uppgick per 2009-12-31 till 4,5 mnkr och vinstmedel till 8,1 mnkr. Likvida tillgångar inkl kortfristiga värdepapper hade vid årsskiftet ett marknadsvärde på cirka 4,2 mnkr.
- Föreningens aktiefonder var per årsskiftet 2009/10 värda 0,9 mnkr. Värdeökningen var cirka 61 % under året.
- Föreningens lån uppgår till ca 53,4 mnkr, vilket motsvarar 5 695 kr/kvm. Under 2009 har lånen amorterats med ca 1,2 mnkr, varav 0,3 mnkr utgör amorteringar utöver plan.
- Taxeringsvärdet 2009 är fastställt till 130,0 mnkr.

### Teknik och bygg

- Under året har samtliga gångytor asfalterats om.
- Klotarmaturerna med kvicksilverlampor i Fontänparken har bytts ut mot ljusstarkare (och energisnålare) varianter.
- 80W-lamporna vid entréerna har bytts ut mot 15W lågenergilampor.
- Föreningen har beställt och utfört installation av sparstrålesamlare på köksblandare, duschmunstycken och tvättställskranar vilket ger en vattenbesparing på ca 15 %.
- Målning av ytterdörrarnas utsidor har också beställts.

### Trädgård och miljö

- Träd har beskurits eller fälts längs Pumphusvägen. Nya träd är beställda och kommer att planteras under våren 2010.
- Trädgårdsgruppen har diskuterat hur föreningen kan förnya området mellan inre parkeringen och parken.
- Nyplantering har skett utmed huset längs Bergshamra Allé.

### IT & TV och information

- Installation av fiberkabel genomfördes i föreningens område. I samband med det installerades en gruppanslutning via Stockholms Stadsnät som ger samtliga lägenheter tillgång till Internet.
- Det gamla TV-abonnemang med ATM avslutades och efter en noggrann undersökning valdes Comhem som ny leverantör. Det nya avtalet omfattar även digital-TV. Etablering av den nya leverantören i området blev klar början av 2010.
- Under året har sex informationsblad och en boendehandbok delats ut.

ST

### Säkerhet

- Föreningen har satt upp branddekaler i trapphusen, vind och källarutrymmen som vägvisare vid en eventuell utrymning. Även brandsläckare har installerats i tvättstugorna och föreningslägenheten.
- Rökluckorna har blivit kontrollerade och servade.

### Arrangemang

- Arrangemangsgruppen i föreningen har under året anordnat en sill-lunch i samband med städdagen i maj och efter höstens städdag i oktober inbjöds det till Oktober-fest för andra året i rad. Ca 40 personer dök upp vid de båda tillställningarna och samtliga verkade nöjda - så vi hoppas kunna fortsätta med dessa traditioner!
- Hans Scharf fraktade hit 2009 års julgran, vilken restes och försågs med belysning av entusiastiska medlemmar. Därefter bjöds på österrikisk gulaschsoppa.

## **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

Margaretha Lindström  
Anna-Lena Agaton

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Hans Scharf, Johanna Frenne, Jörg Ramb och Anna-Lena Agaton.

AS

Arbetsgrupper:

Ekonomi	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Jörg Ramb, 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> , Johanna Frenne, 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> , Lars-Åke Hansson, Margaretha Lindström, Charlotte Örnliid, Fredrik Örnliid, Per Svensson, Mattias Ohlsén och Martin Krosstedt.
Säkerhet	<u>Johanna Frenne</u> , Marika Ljungdahl, Anna-Lena Agaton och Per Svensson.
Arrangemang	<u>Marika Ljungdahl</u> , Johanna Frenne, Hans Scharf och Anna-Lena Agaton
Pröva nya medlemskap	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Arne Gustafson och Jörg Ramb.
Räntegruppen	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Olle Mächs, Lena Eriksson, Fredrik Angelin och Martin Krosstedt.

Studieansvarig: Johanna Frenne.

Valberedning: Karin Thorsell, Johanna König och Tomas Järmén.

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.

AL

## 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 Moderna Försäkringar SAK AB gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår.

Under året har 3 st lägenheter överlåtits.

## TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
2009	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.

## STADGEENLIG BESIKTNING

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs 2009-12-15. I besiktningen deltog två representanter 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 2009-01-01	Utg. skuld 2009-12-31	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	1,28%	10 000 000	9 700 000	3 mån rörlig
D) SBAB	1,19%	11 000 000	11 000 000	2010-11-29 <sup>1</sup>
E) Swedbank	1,19%	6 000 000	6 000 000	2010-11-10
F) Swedbank	4,58%	7 638 000	6 730 000	2012-04-16
		<b>54 638 000</b>	<b>53 430 000</b>	

Varav kortfristig del av långfristig skuld 908 000

Varav redovisad som långfristig skuld 52 522 000

Årets amortering 1 208 000

### 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>2</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 minst 1/3 rörligt och minst 1/3 fast med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Våra placeringar i aktiefonder bör ej överstiga 50 % av våra finansiella tillgångar.

<sup>1</sup> Med räntejustering var tredje månad.

<sup>2</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.

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Årets resultat enligt resultaträkning	1 157 575	1 416 010
Ianspråktaget ur underhållsfond	396 264	164 580
Avsättning till underhållsfond	<u>-280 000</u>	<u>-280 000</u>
Justerat resultat enligt gammal princip	1 273 839	1 300 590

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2008-12-31	6 868 577	5 567 987
Reservering till föreningens underhållsfond enligt stadgarna	-280 000	-280 000
Av föreningens underhållsfond ianspråktagas enligt stadgarna	<u>396 264</u>	<u>164 580</u>
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2009-12-31	6 984 841	5 452 567
Årets över/underskott	<u>1 157 575</u>	<u>1 416 010</u>
Summa överskott	8 142 416	6 868 577

Styrelsen föreslår att överskottet, 8 142 416 kronor, balanseras i ny räkning.



# RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

## RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	7 003 435	6 995 354
Övriga rörelseintäkter		72 244	86 730
		<b>7 075 679</b>	<b>7 082 084</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-385 644	-625 789
Reparationer		-180 358	-133 498
Periodiskt underhåll		-396 264	-164 580
Taxebundna kostnader		-1 428 087	-1 290 290
Övriga driftskostnader		-172 086	-163 719
Fastighetsskatt		-123 384	-116 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-202 888	-201 657
Personalkostnader		-155 443	-155 678
Avskrivningar		-1 036 570	-908 000
		<b>-4 080 724</b>	<b>-3 759 611</b>

## RÖRELSERESULTAT

**2 994 955**                      **3 322 473**

## RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Utdelning långa placeringar, aktier, aktiefonder		15 935	55 900
Försäljning värdepapper långa placeringar		0	428 798
Ränteintäkter		173 316	174 026
Räntekostnader		-2 026 631	-2 565 187
		<b>-1 837 380</b>	<b>-1 906 463</b>

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**1 157 575**                      **1 416 010**

## ÅRETS RESULTAT

**1 157 575**                      **1 416 010**

*AS*

# BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2009-12-31	2008-12-31
<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	112 870 456	113 778 456
Fiberinstallation		514 282	0
		<b>113 384 738</b>	<b>113 778 456</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	30 000	30 000
Anslutningslån fjärrvärme		413 712	451 323
		<b>443 712</b>	<b>481 323</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>113 966 835</b>	<b>114 398 164</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattefordringar		0	600
Övriga fordringar		3 976	11 969
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	Not 6	56 489	48 203
		<b>60 465</b>	<b>60 772</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 7	2 603 053	2 447 353
		<b>2 603 053</b>	<b>2 447 353</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		331 680	333 024
SBC klientmedel i SHB		780 658	324 471
		<b>1 112 338</b>	<b>657 495</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 775 856</b>	<b>3 165 620</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 742 691</b>	<b>117 563 784</b>

*AK*

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</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	4 503 090	4 619 354
		<b>55 005 031</b>	<b>55 121 295</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		6 984 841	5 452 567
Årets resultat		1 157 575	1 416 010
		<b>8 142 416</b>	<b>6 868 577</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 147 447</b>	<b>61 989 872</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	52 522 000	53 730 000
		<b>52 522 000</b>	<b>53 730 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	908 000	908 000
Leverantörsskulder		237 805	263 372
Övriga kortfristiga skulder		29 208	8 857
Upplupna kostnader	Not 11	348 150	356 478
Förutbetalda avgifter och hyror		550 081	307 205
		<b>2 073 244</b>	<b>1 843 912</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>54 595 244</b>	<b>55 573 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>117 742 691</b>	<b>117 563 784</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		120 592 000	120 592 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

194

# 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.

	2009	2008
<b>Not 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter inkl värme	6 750 927	6 742 259
Hyror p-platser inkl elavgifter	252 508	253 095
	<b>7 003 435</b>	<b>6 995 354</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	98 500	94 392
Fastighetsskötsel enligt beställning	24 386	43 990
Fastighetsskötsel gård entreprenad	180 000	180 000
Fastighetsskötsel gård beställning	20 145	89 370
Städning entreprenad	41 451	41 724
Städning enligt beställning	0	13 625
Hissbesiktning	4 965	2 015
Gård	0	248
Serviceavtal	38 059	22 529
Hiss	0	16 711
Förbrukningsmateriel	4 203	5 527
Klottersanering	7 226	4 688
Energideklaration	-33 291	110 970
	<b>385 644</b>	<b>625 789</b>

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	24 175	0
Gemensamma utrymmen	0	22 561
Tvättstuga	7 181	14 805
Lås	8 027	1 420
VVS	10 834	31 485
Undercentral	0	4 813
Ventilation	11 244	16 975
Elinstallationer	47 711	1 875
Tele/TV/Kabel-TV/Porttelefon	7 465	0
Hiss	0	7 184
Tak	0	9 031
Mark/gård/utemiljö	43 109	18 453
Markanläggning	20 612	4 896
	<b>180 358</b>	<b>133 498</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Asfaltering	396 264	0
Soprum/sophus	0	12 754
Fönster	0	151 826
	<b>396 264</b>	<b>164 580</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	290 066	271 801
Värme	691 439	627 323
Vatten	200 391	173 476
Sophämtning	66 376	46 661
Grovsopor	101 621	120 966
Snöröjning	78 194	50 063
	<b>1 428 087</b>	<b>1 290 290</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	73 026	64 659
Kabel-TV	99 060	99 060
	<b>172 086</b>	<b>163 719</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>123 384</b>	<b>116 400</b>

*AL*

	2009	2008
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	250	1 250
Medlemsinformation	3 563	0
Telefon	3 025	1 926
IT och datakommunikation	0	150
Revisionsarvode extern revisor	18 650	26 525
Föreningskostnader	23 418	18 098
Styrelseomkostnader	2 733	4 548
Stämma	0	3 400
Studieverksamhet	0	3 475
Föreningsverksamhet	2 177	975
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	123 568	117 300
Arvode SBC övrigt	2 228	1 251
Förvaltningsarvodena övriga	0	2 321
Administration	13 627	13 391
Korttidsinventarier	499	687
Konsultarvode	2 313	0
Avgift till organisationer (SBC)	6 360	6 360
Övriga driftskostnader	477	0
	<b>202 888</b>	<b>201 657</b>

#### **Anställda och personalkostnader**

Föreningen har haft deltidsanställda (lägenhetsvärd)

#### **Följande ersättningar har utgått**

Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	113 173	114 132
Löner och arvoden	9 600	9 600
Arbetsgivaravgifter	32 670	31 946
	<b>155 443</b>	<b>155 678</b>

#### **Avskrivningar**

Byggnad	908 000	908 000
Fiberinstallation	128 570	0
	<b>1 036 570</b>	<b>908 000</b>

#### **TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**4 080 724**      **3 759 611**

#### **Not 3**

#### **IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Föreningens lägenhet	138 385	138 385
	<b>138 385</b>	<b>138 385</b>

BL

	2009	2008
<b>Not 4</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	120 902 685	120 902 685
Årets anskaffningar	642 852	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>121 545 537</b>	<b>120 902 685</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-7 124 229	-6 216 229
Årets avskrivningar enligt plan	-1 036 570	-908 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 160 799</b>	<b>-7 124 229</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>113 384 738</b>	<b>113 778 456</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 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Verkligt värde 2008-12-31
1200 st Sveriges Bostadsrättscentrum	30 000	30 000	17 160	22 800
		<b>30 000</b>	<b>17 160</b>	<b>22 800</b>

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	24 800	23 438
Kabel-TV	0	24 765
Förvaltningsarvode SBC	31 689	0
	<b>56 489</b>	<b>48 203</b>

*194*

Not 7

**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

**Aktiefonder**

		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2009-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Lannebo Småbolagsfond		408 553	866 177	392 618
		<b>408 553</b>	<b>866 177</b>	<b>392 618</b>

**Obligationer**

FSB förlagslån nr 1694 (förfallodag 2010-01-31)	2 200 000	2 194 500	2 188 293	2 054 735
		<b>2 194 500</b>	<b>2 188 293</b>	<b>2 054 735</b>

**Summa kortfristiga placeringar**

**2 603 053      3 054 470      2 447 353**

Not 8

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<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)	4 503 090	-116 264		4 619 354
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 005 031</b>			<b>55 121 295</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	6 984 841	116 264	1 416 010	5 452 567
Årets resultat	1 157 575		-1 416 010	1 416 010
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>8 142 416</b>			<b>6 868 577</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>63 147 447</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 989 872</b>

**2009**

**2008**

Not 9

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	4 619 354	4 503 934
Reservering enligt stadgar	280 000	280 000
lanspråktagande enligt stadgar	-396 264	-164 580
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 503 090</b>	<b>4 619 354</b>

*BT*



**Not 10**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 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 Hypotek	1,28%	9 700 000	10 000 000	Rörlig 3-mån
D) SBAB	1,19%	11 000 000	11 000 000	2010-11-29
E) Swedbank Hypotek	1,19%	6 000 000	6 000 000	2010-11-10
F) Swedbank Hypotek	4,58%	6 730 000	7 638 000	2012-04-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>53 430 000</b>	<b>54 638 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-908 000</b>	<b>-908 000</b>	
		<b>52 522 000</b>	<b>53 730 000</b>	

**Not 11**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Revisionsarvode	20 000	27 000
Låneräntor	82 000	84 540
Elkostnader	35 500	33 000
Fjärrvärme	91 256	76 144
Övriga upplupna kostnader	118 744	0
Upplupna arvoden	650	19 914
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	4 910
Energideklaration	0	110 970
	<b>348 150</b>	<b>356 478</b>

**Slutord**


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

Solna den 24 mars 2010

  
Lars-Åke Hansson

  
Arne Gustafson


  
Marika Ljungdahl

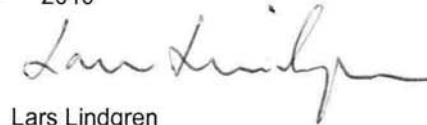
  
Hans Scharf

  
Johanna Frenne

  
Jörg Ramb

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14/4 2010

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Lars Lindgren  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunnsviken

Org nr 716420-4849

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Brunnsviken för år 2009. 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 revisions sed 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 14 april 2010



Per Engzell  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Lars Lindgren  
Föreningens revisor

# ORDLISTA

## **Anläggningstillgångar**

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången 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 fastighetsinteckningar, 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.

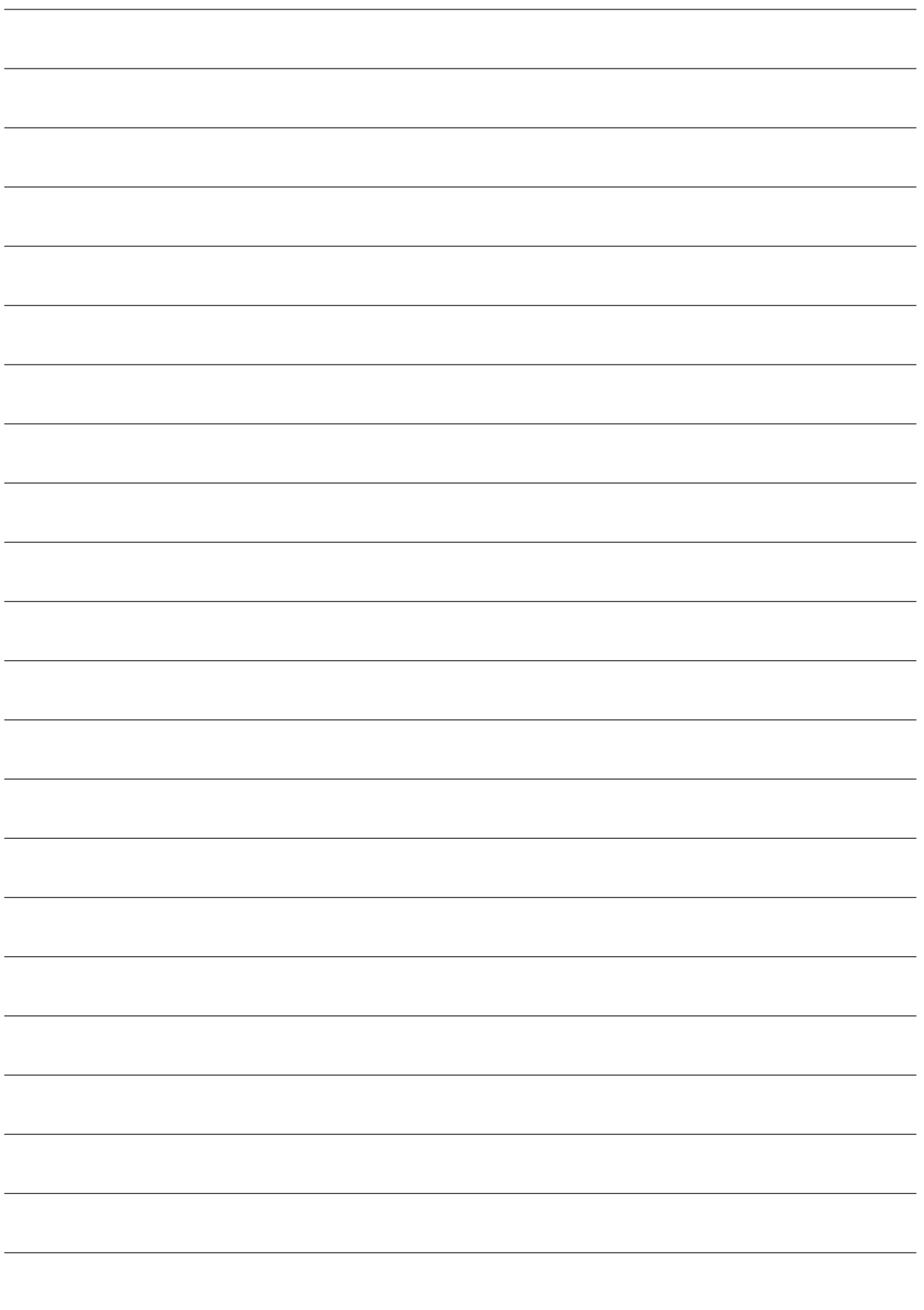
Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

### **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) —