

Brf Brunnsviken

Årsredovisning

2010-01-01—2010-12-31



Brf Brunnsviken

Årsredovisning

2010-01-01—2010-12-31



Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Allmänt.....	3
Styrelse och revisorer	4
Fastigheter	6
Förvaltning	6
Stadgeenlig besiktning	6
Föreningens lån	7
Ekonomisk strategi.....	7
Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond.....	8
Förslag till resultatdisposition	8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12
Revisionsberättelse.....	18
Ordlista	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Allmänt


Ekonomi

- Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2004. Avgiften uppgår i genomsnitt till 725 kr per kvm och år.
- Resultatet under verksamhetsåret uppgick till 655 369 kr.
- Underhållsfonden uppgick per 2010-12-31 till 4,1 mnkr och vinstmedel till 9,2 mnkr. Likvida tillgångar inkl kortfristiga värdepapper hade vid årsskiftet ett marknadsvärde på cirka 1,9 mnkr.
- Föreningens aktiefonder var per årsskiftet 2010/11 värda 1,1 mnkr. Värdeökningen var cirka 30 % under året.
- Föreningens lån uppgår till ca 48,9 mnkr, vilket motsvarar 5 211 kr/kvm. Under 2010 har lånen amorterats med ca 4,5 mnkr, varav 3,6 mnkr utgör amorteringar utöver plan.
- Taxeringsvärdet 2010 är fastställt till 135,0 mnkr.

Teknik och bygg

- Under året har utsidor på ytterdörrarna till lägenheterna målats om.
- Styr- och reglerutrustningen i undercentralen har bytts ut vilket ger en energibesparing.
- Föreningen har beställt och utfört installation av sparstrålesamlare på köksblandare, duschmunstycken och tvättställskranar vilket ger en vattenbesparing på ca 12 %.
- Klotarmaturerna med kvicksilverlampor i Fontänparken har bytts ut mot ljusstarkare (och energisnålare) varianter. 80W-lamporna vid entréerna har bytts ut mot 15W lågenergilampor. Tillsamman ger detta en besparing på 16 000 kWh/år.
- I tvättstugan på Bergshamra Allé 175 har torkaggregatet i torkrummet och en tvättmaskin bytts ut. En ny ventilationskanal har dragits från torkskåpet ut i friska luften. Parkeringstavlor för bokningscyllindrar har satts upp i bägge tvättstugorna.
- Kantstenen utmed rabatterna längs gångväg har bytts ut.
- Innan OVK-besiktningen (som ska göras vart 6:e år) gjordes så byttes takfläktarna ut mot energisnålare och självreglerande modeller. Besiktningen blev inte godkänd, främst beroende på att många har bytt ut sina spiskåpor mot sådana som inte har spjäll.
- Avloppsledningarna har rensats. Montörerna som utförde rensningen har noterat vissa brister i tätskikten i några badrum.
- Dammlister, som ska monteras mellan fönsterbågarna, har inköpts och tillhandahålls medlemmarna. 37 st medlemmar har hittills monterat dammlisten i sina fönster.

Trädgård och miljö

- Under städdagen togs det ner ett antal träd, bl a på den yttre parkeringen för att ljusa upp där det tidigare hade varit lite mörkt.
- Föreningen har bytt entreprenör för hämtning av sopor (alla sopor utom hushållssopor).
- Föreningen har vidare antagit Solna Stads erbjudande att nästa år inleda gratis hämtning av matavfall, därigenom sparar föreningen en kostnad och gör en god miljöinsats. 

IT & TV och information

- En ny hemsidan har skapats och all information från den gamla har kopierats. Löpande underhåll av hemsidan under året.
- Alla boende har getts möjlighet att skicka in sina e-postadresser med syftet att skapa snabbare och enklare kommunikation.
- Gett stöd och support till de boende i frågor som inte täcks av leverantören för bredband och TV.
- Under året har fyra informationsblad och en boendehandbok delats ut.

Säkerhet

- Anordnat ett öppet hus för kontroll av brandsläckare där medlemmar hade möjlighet att kontrollera sin egen brandsläckare. Föreningens egna släckare blev också kontrollerade.
- Nya fräscha skyltar för Grannsamverkan är uppsatta.

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 tredje året i rad. Ca 35-40 personer deltog i vardera tillställning och stämningen verkade vara mycket god så, förhoppningsvis, är detta traditioner som kan leva vidare.
- Hans Scharf fraktade hit årets julgran, vilken restes och försågs med belysning av entusiastiska medlemmar.

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

Lena Eriksson
 Lotta Berglund

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

Arbetsgrupper:

Ekonomi och lån

Lars-Åke Hansson, Lena Eriksson, Lars Lindgren, Olle Mächs, Fredrik Angelin, Martin Krosstedt och Reimo Juks.

Teknik och bygg

Arne Gustafson, Hans Scharf, Jörg Ramb, Thomas Fehrm och Mattias Eriksson.

Trädgård och miljö

Hans Scharf, Johanna Frenne, Lotta Berglund, Marianne Lundberg, Charlotte Örnliid, Johanna König, Sibylle Totschnig, Karin Lundberg, Carin Lindén, Birgitta Sverne, Elisabeth Hermansson och Anna-Carin Wahlberg.

IT och TV

Jörg Ramb, Lars-Åke Hansson, Charlotte Örnliid, Fredrik Örnliid, Matias Ohlsén, Martin Krosstedt och Jonas Nilsson.

Säkerhet

Johanna Frenne, Marika Ljungdahl, Arne Gustafson, Lena Eriksson, Anna-Lena Agaton och Per Svensson.

Arrangemang

Marika Ljungdahl, Johanna Frenne, Hans Scharf och Anna-Lena Agaton.

Pröva nya medlemskap

Lars-Åke Hansson, Arne Gustafson och Hans Scharf.

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.

194

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. I fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg.

Under året har sex st lägenheter överlåtits.

Under 2009 gjordes en bredbandsinstallation i husen för totalt 642 852 kr. Detta belopp skrivs av med 20% varje år under perioden 2009-2013.

TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
2010	89 000 000	46 000 000	135 000 000

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 2010-12-28. I besiktningen deltog två representanter från föreningen och en representant från Refab samt en av Refab anlita konsult. Besiktningen omfattade föreningens yttre och allmänna utrymmen. Fastigheterna är i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

AL

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2010-01-01	Utg. skuld 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	3,45%	10 000 000	9 200 000	2015-01-09
B) SBAB	4,97%	10 000 000	10 000 000	2012-09-28
C) Swedbank	2,75%	9 700 000	7 500 000	3 mån rörlig
D) SBAB	3,10%	11 000 000	10 600 000	2013-08-14
E) Swedbank	2,32%	6 000 000	6 000 000	2011-10-10
F) Swedbank	4,58%	6 730 000	5 595 000	2012-04-16
		53 430 000	48 895 000	

Varav kortfristig del av långfristig skuld 908 000

Varav redovisad som långfristig skuld 47 987 000

Årets amortering 4 535 000

Säkerhet

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr.

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 85 267 000 kr.¹

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.

¹ Datapantbrev om sammanlagt 35.325.000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning. *AL*

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.

	2010-12-31	2009-12-31
Årets resultat enligt resultaträkning	655 369	1 157 575
Ianspråktaget ur underhållsfond	668 911	396 264
Avsättning till underhållsfond	-280 000	-280 000
Justerat resultat enligt gammal princip	1 044 280	1 273 839

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2010	2009
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2009-12-31	8 142 416	6 868 577
Reservering till föreningens underhållsfond enligt stadgarna	-280 000	-280 000
Av föreningens underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	668 911	396 264
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2010-12-31	8 531 327	6 984 841
Årets över/underskott	655 369	1 157 575
Summa överskott	9 186 696	8 142 416

Styrelsen föreslår att överskottet, 9 186 696 kronor, balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 006 767	7 003 435
Övriga rörelseintäkter		71 216	72 244
		7 077 983	7 075 679
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-508 743	-385 644
Reparationer		-327 287	-180 358
Periodiskt underhåll		-668 911	-396 264
Taxebundna kostnader		-1 581 774	-1 428 087
Övriga driftskostnader		-220 437	-172 086
Fastighetsskatt		-123 869	-123 384
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-239 158	-202 888
Personalkostnader		-157 895	-155 443
Avskrivningar		-1 036 570	-1 036 570
		-4 864 644	-4 080 724
RÖRELSERESULTAT		2 213 339	2 994 955
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar, aktier, aktiefonder		8 719	15 935
Försäljning värdepapper långa placeringar		0	0
Ränteintäkter		42 011	173 316
Räntekostnader		-1 608 700	-2 026 631
		-1 557 970	-1 837 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		655 369	1 157 575
ÅRETS RESULTAT		655 369	1 157 575

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2010-12-31	2009-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
		138 385	138 385
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	111 962 456	112 870 456
Fiberinstallation		385 711	514 282
		112 348 167	113 384 738
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	30 000	30 000
Anslutningslån fjärrvärme		376 101	413 712
		406 101	443 712
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 892 653	113 966 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar och övriga fordringar		3 977	3 976
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	Not 6	35 939	56 489
		39 916	60 465
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 7	417 272	2 603 053
		417 272	2 603 053
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		22 490	331 680
SBC klientmedel i SHB		531 444	780 658
		553 934	1 112 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 011 122	3 775 856
SUMMA TILLGÅNGAR		113 903 775	117 742 691

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 9	4 114 179	4 503 090
		54 616 120	55 005 031
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		8 531 327	6 984 841
Årets resultat		655 369	1 157 575
		9 186 696	8 142 416
SUMMA EGET KAPITAL		63 802 816	63 147 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	47 987 000	52 522 000
		47 987 000	52 522 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	908 000	908 000
Leverantörsskulder		415 107	237 805
Övriga kortfristiga skulder		11 282	29 208
Upplupna kostnader	Not 11	223 625	348 150
Förutbetalda avgifter och hyror		555 945	550 081
		2 113 959	2 073 244
SUMMA SKULDER		50 100 959	54 595 244
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		113 903 775	117 742 691
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		120 592 000	120 592 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AL

Noter

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.

	2010	2009
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter inkl värme	6 750 252	6 750 927
Hyror p-platser inkl elavgifter	256 515	252 508
	7 006 767	7 003 435
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	101 669	98 500
Fastighetsskötsel enligt beställning	37 748	24 386
Fastighetsskötsel gård entreprenad	180 000	180 000
Fastighetsskötsel gård beställning	21 875	20 145
Städning entreprenad	44 948	41 451
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), rengöring och injustering	110 450	0
Hissbesiktning	2 401	4 965
Trädgård (växter och matjord)	13 007	0
Serviceavtal (värmelanläggning)	-15 405	38 059
Förbrukningsmateriel	10 737	4 203
Klottersanering	0	7 226
Energideklaration	0	-33 291
Hisslarm (felsökning)	1 313	0
	508 743	385 644

	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	24 175
Lägenheter (vattenskador och reparation av rör)	38 609	0
Termostat	3 846	0
Tvättstuga	20 324	7 181
Lås	2 223	8 027
VVS	157 994	10 834
Värmeanläggning/undercentral	15 050	0
Ventilation	25 375	11 244
Elinstallationer	2 619	47 711
Tele/TV/Kabel-TV/Porttelefon	3 781	7 465
Bredband (besiktning)	12 338	0
Hiss	25 461	0
Mark/gård/utemiljö	18 750	43 109
Markanläggning	4 876	20 612
Vattenskada	-3 959	0
	327 287	180 358
Periodiskt underhåll		
Utrustning till tvättstugor	66 386	0
Målning av ytterdörrar	149 150	0
Styrustrustning till värmeanläggning i undercentralen	31 250	0
Fläktar	422 125	0
Asfaltering	0	396 264
	668 911	396 264
Taxebundna kostnader		
Ei	308 021	290 066
Värme	797 619	691 439
Vatten	185 361	200 391
Sophämtning	98 469	66 376
Grovsopor och övriga sopor	71 904	101 621
Snöröjning och sandning	120 400	78 194
	1 581 774	1 428 087
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	81 110	73 026
Kabel-TV	49 938	99 060
Bredband	89 389	
	220 437	172 086
Fastighetsskatt	123 869	123 384

	2010	2009
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 500	250
Medlemsinformation	0	3 563
Telefon	14 206	3 025
Revisionsarvode extern revisor	31 500	18 650
Föreningskostnader	30 470	23 418
Styrelseomkostnader	4 488	2 733
Studieverksamhet	380	0
Föreningsverksamhet	8 735	2 177
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	127 314	123 568
Arvode SBC övrigt	3 291	2 228
Administration	6 529	13 627
Korttidsinventarier	1 605	499
Konsultarvode	0	2 313
Avgift till organisationer (SBC)	7 140	6 360
Övriga driftskostnader	0	477
	239 158	202 888
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft en deltidsanställd (lägenhetsvärd)		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	114 425	113 173
Löner och arvoden	9 600	9 600
Arbetsgivaravgifter	33 870	32 670
	157 895	155 443
Avskrivningar		
Byggnad	908 000	908 000
Fiberinstallation	128 570	128 570
	1 036 570	1 036 570
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 864 644	4 080 724
Not 3		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Föreningens lägenhet	138 385	138 385
	138 385	138 385

61

	2010	2009	
Not 4			
BYGGNADER OCH MARK			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	121 545 537	120 902 685	
Årets anskaffningar	0	642 852	
Utgående anskaffningsvärde	121 545 537	121 545 537	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader			
Vid årets början	-8 160 799	-7 124 229	
Årets avskrivningar enligt plan	-1 036 570	-1 036 570	
Utgående avskrivning enligt plan	-9 197 369	-8 160 799	
Planenligt restvärde vid årets slut	112 348 168	113 384 738	
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000	
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	88 000 000	
Taxeringsvärde mark	46 000 000	42 000 000	
	135 000 000	130 000 000	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	135 000 000	130 000 000	
	135 000 000	130 000 000	
Not 5			
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Aktier	Bokfört värde	Verkligt värde	Verkligt värde
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
1 200 st SBC (nominellt värde 30 000 kr) kurs 11,10 kr	30 000	13 320	17 160
	30 000	13 320	17 160
Not 6			
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2010-12-31	2009-12-31	
Fastighetsförsäkring	18 770	24 800	
Kabel-TV	17 169	0	
Förvaltningsarvode SBC	0	31 689	
	35 939	56 489	

Not 7				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Aktiefonder	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	Bokfört värde
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Lannebo Småbolagsfond	417 272	1 137 872	408 553	
	417 272	1 137 872	408 553	
Obligationer				
FSB förlagslån nr 1694 (förfallodag 2010-01-31)	0	0	2 194 500	
	0	0	2 194 500	
Summa kortfristiga placeringar	417 272	1 137 872	2 603 053	
Not 8				
EGET KAPITAL				
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll (not 9)	4 114 179	-388 911		4 503 090
Summa bundet eget kapital	54 616 120			55 005 031
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	8 531 327	388 911	1 157 575	6 984 841
Årets resultat	655 369		-1 157 575	1 157 575
Summa fritt eget kapital	9 186 696			8 142 416
Summa eget kapital	63 802 816	0	0	63 147 447
		2010	2009	
Not 9				
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		4 503 090	4 619 354	
Reservering enligt stadgar		280 000	280 000	
Ianspråktagande enligt stadgar		-668 911	-396 264	
Vid årets slut		4 114 179	4 503 090	

ML

Not 10				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag
A) SBAB	3,45%	9 200 000	10 000 000	2015-01-09
B) SBAB	4,97%	10 000 000	10 000 000	2012-09-28
C) Swedbank Hypotek	2,75%	7 500 000	9 700 000	Rörlig 3-mån
D) SBAB	3,10%	10 600 000	11 000 000	2013-08-14
E) Swedbank Hypotek	2,32%	6 000 000	6 000 000	2011-10-10
F) Swedbank Hypotek	4,58%	5 595 000	6 730 000	2012-04-16
Summa skulder till kreditinstitut		48 895 000	53 430 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-908 000	-908 000	
		47 987 000	52 522 000	

Not 11			
UPPLUPNA KOSTNADER	2010-12-31	2009-12-31	
	Revisionsarvode	25 750	20 000
Låneräntor	24 500	82 000	
Elkostnader	34 058	35 500	
Fjärrvärme	123 797	91 256	
Övriga upplupna kostnader	0	118 744	
Upplupna arvoden	0	650	
Bredband	15 520	0	
	223 625	348 150	

Slutord

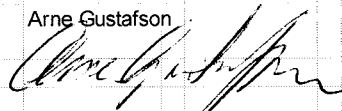
Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Solna den 30 mars 2011

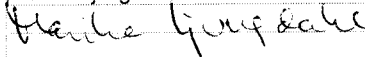
Lars Åke Hansson



Arne Gustafson



Marika Ljungdahl



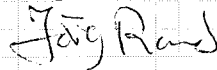
Hans Scharf



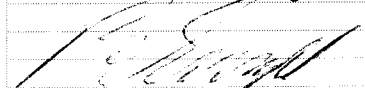
Johanna Frenne



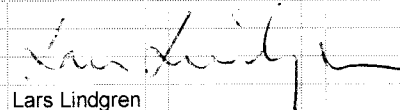
Jörg Ramb



Vår revisionsberättelse har avgivits den 30/3/2011



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 2010. 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.

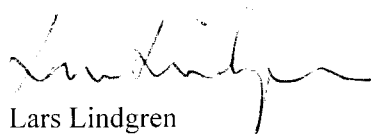
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 20 april 2011



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Lindgren
Föreningens revisor

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 visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter m.m.).

Den andra sidan av balansräkningen 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 omsättningstillgångar.

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 föreningsstämman 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 stämprotokoll offentliga.

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

Ställda pantar

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.