

Brf Brunnsviken

Årsredovisning

2012-01-01—2012-12-31



Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Allmänt	3
Styrelse och revisorer	5
Fastigheter	7
Förvaltning	7
Stadgeenlig besiktning	7
Föreningens lån	8
Ekonomisk strategi	8
Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond.....	9
Förslag till resultatdisposition	9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13
Revisionsberättelse.....	19
Ordlista	20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Allmänt

Ekonomi och lån

- Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2004. Avgiften uppgår i genomsnitt till 725 kr per kvm och år.
- Resultatet under verksamhetsåret uppgick till 958 749 kr.
- Underhållsfonden uppgick per 2012-12-31 till 3,5 mnkr och balanserade vinstmedel till 11,2 mnkr. Likvida tillgångar uppgick vid årsskiftet till cirka 1,6 mnkr.
- Föreningens lån uppgår till ca 44,8 mnkr, vilket motsvarar 4 773 kr/kvm. Under 2012 har lånen amorterats med ca 1,9 mnkr, varav 1,0 mnkr utgör amorteringar utöver plan. I april och september omsatte föreningen lån på 4,5 respektive 10 mnkr.
- Taxeringsvärdet uppgår till 135 mnkr.

Teknik och bygg

- Lägenhetsskiljande skärmväggar och pergolor har målats om och ruttna bräder har bytts ut. Fönsterbleck där färgen flagat av har också målats om.
- Utomhusbelysningen på parkeringsplatserna och längs gångvägarna i området har bytts ut. Den utbytta stolpbelysningen bestod av 30 st dubbla armaturer på varje stolpe som vardera hade 2 st 80 W kvicksilverlampor. De nya armaturerna har i stället en 35 W lampa. Kvicksilverlampor kommer för övrigt att förbjudas år 2015.
- Makadam har fyllts på i de lådor som löper längs väggarna på radhusen. Jord har fyllts på i rabatter mot de plank som gränsar mot makadamlådorna.
- På grund av att mossa och alger har börjat växa på våra tak har en besprutning med algdödande medel utförts på samtliga takytor.
- För att förlänga livslängden på hängrännor och stuprör, som enligt underhållsplanen ska bytas år 2019, har åtgärder beställts för att inte vatten och fukt ska stanna i skarven mellan hängränna och stuprör. Stillastående fukt orsakar korrosion.
- Avtalet angående städning av trapphus och tvättstugor har sagts upp och nya anbud har infordrats. Avtal har sedan tecknats i februari 2013.
- Anbud på installation av bergvärme har inkommit och utvärdering pågår.
- På grund av de inbrott som skett i BA 49 och de då framkomna bristerna i karmarnas konstruktion har anbud infordrats för montering av säkerhetsdörrar och fastighetsboxar (postboxar) i både BA 49 och BA 175. Montering har sedan skett i februari och mars 2013.
- En efterkalkyl på de vattenbesparingsåtgärder som utfördes år 2010 visar att vattenförbrukningen, som under referensåret 2009 var 380 liter per hushåll och dygn, under år 2012 var 311 liter per hushåll och dygn. En minskning med 18 %. Investeringskostnaden är redan intjänad.
- De lampbyten som utfördes i radhusentréerna och i punkthusen under 2009 och 2010 har inneburit stora besparingar av elenergi. Då byttes 61 st 80 W kvicksilverlampor ut mot 15 W lågenergilampor. Lamporna lyser ca 4 000 timmar per år men endast tre lampor har behövt bytas.

AS

Trädgård och miljö

- Upphandling av ny trädgårdsentreprenad genomfördes och en ny entreprenör anlätades för skötsel av föreningens grönytor (Två Smålänningar).
- Arbetet med entréplanteringarna fortsatte och tre nya rabatter gjordes om under året.
- Ett gestaltnings- och växtförslag för Fontänparken togs fram av en trädgårdsdesigner utifrån den enkätundersökning som tidigare genomförts i föreningen. Omdaning av parken påbörjades i december 2012 med anläggningsarbete i norra delen ("ogräslimpan") samt uppförande av en stödmur.
- En buskbeskrivningsdag anordnades där ett stort antal av föreningens buskar beskars under ledning av en trädgårdsmästare från Slottsträdgården Ulriksdal.
- På vårens städdag gjordes entréplanteringarna utanför BA 61-63 och BA 157-159 om, tre gräsmattor dressades, soprummen skurades och dräneringsskikten av makadam närmast husen rensades från löv och ogräs.
- På höstens städdag gjordes entréplanteringen utanför BA 99-105 om, vårbloommande lökar planterades i entrérabatterna, jord fylldes på i rabatterna, fönsterbleck rengjordes och en rensning av cykelställ och cykelförråd genomfördes.
- Uppbyggnadsbeskrivning av två träd utfördes av arborister.

IT & TV och information

- Löpande arbeten har skett under året form av underhåll av hemsidan samt förmedling av digital styrelseinformation till medlemmarna
- Stöd och tekniskt support till styrelsen och medlemmarna där det inte täcks av våra vanliga avtal.
- Omförhandling av bredbandsavtalet vilket innebär att hastigheten under 2013 kommer att bli 100 Mbit/s.
- Under året har en boendehandbok och sex informationsblad delats ut.

Säkerhet och trygghet

- Lekplatserna har färdigställts och de påpekanden som gjordes vid säkerhetsbesiktningen har åtgärdats.
- Efter två inbrott i december beslutades att säkerhetsdörrar ska installeras i punkthusen BA 49 och BA 175 samt att säkerheten ska förstärkas på ett bra sätt beträffande ytterdörrar i låghusen och loftgångslägenheterna.
- En långsiktig säkerhetsplan utarbetas där en säkerhetsbesiktning av hela området är en utgångspunkt. En besiktningen kan även ge förslag på vilka åtgärder och produkter var och en kan erbjudas. Inbjudan till företag som kan visa sina produkter på en "Öppet hus" dag planeras.
- Aktiviteten i Grannsamverkan ska ökas och Grannsamverkangrupper bildas.

Arrangemang

- Den ordinarie föreningsstämman var den 3 maj. 26 lägenheter var representerade. Efter föreningsstämman serverades en lättare förtäring i närliggande restaurang.
- Vårens städdag anordnades den 12 maj. Ett sextiotal personer deltog. Vädret växlade från sol till regn, då var det bra att vi hade garderat oss med tält. Efter städningen bjöds det på silllunch med tillbehör.

19/2

- Höstens städdag var den 29 september. Ett sextiotal medlemmar hade trotsat det lite gråmulna vädret, för att "städa upp" och rensa i området. Efter städningen blev det korvgrillning.
- Söndagen den 9 december hade föreningen "julgransresning". Med anledning av den "nya Fontänparken" och att det pågick grävarbeten, blev det inte en traditionell julgran utan i stället fick fontänen en vacker drapering med ljusslingor. Efteråt drack vi glögg och åt pepparkakor i tio minusgrader och sol.

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Åke Hansson, ordförande
 Arne Gustafson, vice ordförande
 Lotta Berglund, sekreterare
 Jörg Ramb, ledamot
 Anita Klintberg, ledamot
 Christina Jonasson, ledamot

Styrelsesuppleanter

André Smolentzov
 Gunilla Edgren-Nyboom

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma och tio styrelsesammanträden hållits.

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

Arbetsgrupper

Inom föreningen finns olika arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete. Arbetsgrupperna är:

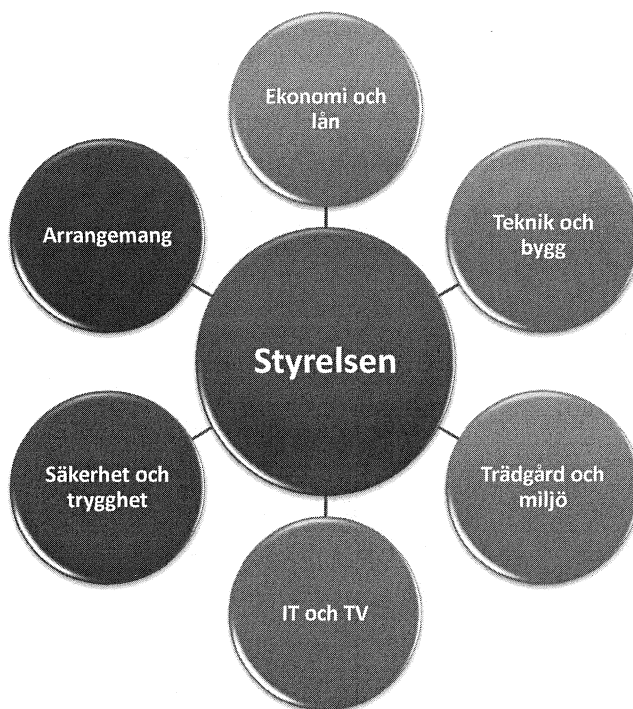
Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lena Eriksson, Olle Mächs och Fredrik Angelin.
Teknik och bygg	<u>Arne Gustafson</u> , Hans Scharf, Jörg Ramb, Thomas Fehrm och Mattias Eriksson.
Trädgård och miljö	<u>Christina Jonasson</u> , Elisabeth Hermansson-Zamani, Gunilla Hamner, Karin Lundberg, Cecilia Mora, André Smolentzov, Birgitta Sverne, Karin Thorneman, Margareta Tokics, Anna-Carin Wahlberg.
IT och TV	<u>Jörg Ramb</u> , Lars-Åke Hansson, Christina Jonasson och Karin Lundberg.

Säkerhet och trygghet

Anita Klintberg, Lotta Berglund, Jörg Ramb och Johanna Frenne.

Arrangemang

Gunilla Edgren-Nybom, Anita Klintberg, Marika Ljungdahl, Elisabeth Johansson, Elisabeth Sandström, Roland Dahlin och Per Olov Prim.



Pröva nya medlemskap

Lars-Åke Hansson, Arne Gustafson och Jörg Ramb.

Studieansvarig:

Lotta Berglund.

Valberedning:

Tomas Järmén, Johanna König och Maria Kroon.

Ordinarie revisorer:

- Lars Lindgren, utsedd av föreningen
- Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB

Revisorssuppleanter:

- Helen Svedin, utsedd av föreningen
- Ragnar Santesson, Winthers Revisionsbyrå

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 Moderna Försäkringar SAK AB gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg.

Under året har åtta st lägenheter överlåtit.

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>
2012	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 (numera Activa Service AB) i Bergshamra.

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs 2013-02-15. Besiktningen utfördes av en av Activa Service AB anlitad konsult. På grund av snötäcket omfattade besiktningen endast föreningens allmänna utrymmen. De yttre ytorna kommer att besiktigas under våren 2013. Fastigheterna är i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

19 X

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2012-01-01	Utg. skuld 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	3,45%	9 200 000	9 200 000	2015-01-09
B) Swedbank	3,12%	10 000 000	9 000 000	2017-08-25
C) Swedbank	2,75%	6 700 000	6 700 000	3 mån rörlig
D) SBAB	3,10%	10 600 000	10 600 000	2013-08-14
E) Swedbank	3,39%	5 500 000	5 500 000	2016-06-27
F) Swedbank	3,43%	4 687 000	3 779 000	2015-02-25
		46 687 000	44 779 000	

Varav kortfristig del av långfristig skuld 908 000

Varav redovisad som långfristig skuld 43 871 000

Årets amortering 1 908 000

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 vidhållit 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.

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.

	2012-12-31	2011-12-31
Årets resultat enligt resultaträkning	958 749	1 477 563
Ianspråktaget ur underhållsfond	560 043	575 210
Avsättning till underhållsfond	-280 000	-280 000
Justerat resultat enligt gammal princip	1 238 792	1 772 773

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2012	2011
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2011-12-31	10 959 469	9 186 696
Reservering till föreningens underhållsfond enligt stadgarna	-280 000	-280 000
Av föreningens underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	560 043	575 210
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2012-12-31	11 239 512	9 481 906
Årets över/underskott	958 749	1 477 563
Summa överskott	12 198 261	10 959 469

Styrelsen föreslår att överskottet, 12 198 261 kronor, balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 007 509	7 004 667
Övriga rörelseintäkter		61 176	111 204
		<u>7 068 685</u>	<u>7 115 871</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-713 641	-585 707
Reparationer		-115 821	-105 623
Periodiskt underhåll		-560 043	-575 210
Taxebundna kostnader		-1 310 163	-1 322 144
Övriga driftskostnader		-254 669	-242 022
Fastighetsskatt		-132 405	-126 294
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-222 457	-219 797
Personalkostnader		-155 664	-159 415
Avskrivningar		-1 036 570	-1 036 570
		<u>-4 501 433</u>	<u>-4 372 782</u>
RÖRELSERESULTAT		2 567 252	2 743 089
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Försäljning aktiefonder		0	474 475
Nedskrivning av aktier		0	-12 000
Ränteintäkter		55 037	37 761
Räntekostnader		-1 663 540	-1 765 762
		<u>-1 608 503</u>	<u>-1 265 526</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		958 749	1 477 563
ÅRETS RESULTAT		958 749	1 477 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2012-12-31	2011-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
		<u>138 385</u>	<u>138 385</u>
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	110 146 456	111 054 456
Fiberinstallation		128 570	257 141
		<u>110 275 026</u>	<u>111 311 597</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	18 000	18 000
Anslutningslån fjärrvärme		300 879	338 490
		<u>318 879</u>	<u>356 490</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 732 290	111 806 472
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar och övriga fordringar		4 509	4 010
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	Not 6	58 427	55 330
		<u>62 936</u>	<u>59 340</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		548 911	506 772
SBC klientmedel i SHB		1 021 383	579 775
		<u>1 570 294</u>	<u>1 086 547</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 633 230	1 145 887
SUMMA TILLGÅNGAR		112 365 520	112 952 359

131

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 8	<u>3 538 926</u>	<u>3 818 969</u>
		54 040 867	54 320 910
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		11 239 512	9 481 906
Årets resultat		<u>958 749</u>	<u>1 477 563</u>
		12 198 261	10 959 469
SUMMA EGET KAPITAL		66 239 128	65 280 379
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>43 871 000</u>	<u>45 779 000</u>
		43 871 000	45 779 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	908 000	908 000
Leverantörsskulder		571 394	149 121
Övriga kortfristiga skulder		15 742	18 828
Upplupna kostnader	Not 10	201 854	247 523
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>558 402</u>	<u>569 508</u>
		2 255 392	1 892 980
SUMMA SKULDER		46 126 392	47 671 980
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		112 365 520	112 952 359
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		120 592 000	120 592 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter

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.

	2012	2011
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter inkl värme	6 748 901	6 750 252
Hyror p-platser inkl elavgifter	258 608	254 415
	<u>7 007 509</u>	<u>7 004 667</u>
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	102 720	100 140
Fastighetsskötsel enligt beställning	51 521	49 995
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	195 075	180 000
Fastighetsskötsel trädgård beställning	238 025	105 553
Städning entreprenad	46 260	45 212
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 938
Hissbesiktning	2 286	2 253
Trädgård (växter och matjord)	32 479	27 840
Serviceavtal (värmeanläggning)	42 097	41 247
Förbrukningsmateriel	2 408	3 980
Brandskydd	0	11 069
Radongasmätning	0	1 675
Soprum, nya kärl och skyltar	770	10 805
	<u>713 641</u>	<u>585 707</u>

	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar (dörrhandtag och rörarbete)	9 066	0
Tvättstuga	1 721	7 266
Soprum, rengöring av kärl	0	5 281
Lås	2 925	3 334
VVS (högtrycksspolning)	29 659	3 463
Värmeanläggning/undercentral	29 592	2 200
Ventilation	0	3 033
Elinstallationer	17 235	19 762
Kodlås entrédörrar	3 266	0
Hiss	7 432	2 731
Markanläggning (motorvärmarruttag)	6 150	2 478
Vattenskada	0	45 000
Fuktmätning	0	5 450
Lekplatsbesiktning	0	5 625
Fönsterbleck tvättning och målning	8 775	0
	115 821	105 623
Periodiskt underhåll		
Elinstallation, belysning	182 225	0
Målning (pergolor, skärmväggar)	112 818	0
Tak (rengöringsåtgärder)	168 750	0
Lekplats (nya redskap)	96 250	0
Utrustning till tvättstugor	0	41 931
Isolering av vindar	0	318 349
Vattenreningsfilter till värmeanläggningen i undercentralen	0	214 930
	560 043	575 210
Taxebundna kostnader		
El	230 557	220 749
Värme	785 011	696 724
Vatten	151 953	144 327
Sophämtning	45 899	52 406
Grovsopor och övriga sopor	26 737	82 612
Snöröjning och sandning	70 006	125 326
	1 310 163	1 322 144
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	91 565	78 918
Kabel-TV	69 984	69 984
Bredband	93 120	93 120
	254 669	242 022
Fastighetsskatt/kommunal avgift	132 405	126 294

	2012	2011
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 538	2 750
Webbhotell, telefon, reglersystem	6 305	1 338
Revisionsarvode extern revisor	20 125	25 875
Föreningskostnader	13 737	4 542
Styrelseomkostnader	10 018	10 175
Studieverksamhet	565	1 070
Föreningsverksamhet och hyra av tält	10 162	23 499
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	136 613	130 822
Arvode SBC övrigt	0	1 251
Administration, tryckning och porto	13 987	10 753
Korttidsinventarier till föreningslägenheten	1 267	0
Avgift till organisationer (SBC)	7 140	7 140
Soprum, städutrustning	0	582
	222 457	219 797

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en deltidsanställd (lägenhetsvärd)

Följande ersättningar har utgått:

Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	116 375	118 803
Löner och arvoden	9 600	9 600
Arbetsgivaravgifter	29 689	31 012
	155 664	159 415

Avskrivningar

Byggnad	908 000	908 000
Fiberinstallation	128 570	128 570
	1 036 570	1 036 570

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 501 433 **4 372 782**

Not 3

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Föreningens lägenhet	138 385	138 385
	138 385	138 385

BJ

	2012	2011
Not 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	121 545 537	121 545 537
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	121 545 537	121 545 537
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-10 233 940	-9 197 369
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-1 036 570</u>	<u>-1 036 570</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-11 270 510	-10 233 940
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	<u>46 000 000</u>	<u>46 000 000</u>
	135 000 000	135 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	<u>135 000 000</u>	<u>135 000 000</u>
	135 000 000	135 000 000

Not 5**LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Aktier	Bokfört värde	Verkligt värde
	2012-12-31	2012-12-31
1 200 st SBC (nominellt värde 30 000 kr) kurs 23,50 kr	18 000	28 200
	18 000	28 200

Not 6**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	30 746	30 074
Kabel-TV	17 496	17 496
Bredband	<u>10 185</u>	<u>7 760</u>
	58 427	55 330

Not 7
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 8)	3 538 926	-280 043		3 818 969
Summa bundet eget kapital	54 040 867			54 320 910
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	11 239 512	280 043	1 477 563	9 481 906
Årets resultat	958 749		-1 477 563	1 477 563
Summa fritt eget kapital	12 198 261			10 959 469
Summa eget kapital	66 239 128	0	0	65 280 379

2012

2011

Not 8

**FOND FÖR YTTRE
UNDERHÅLL**

Vid årets början	3 818 969	4 114 179
Reservering enligt stadgar	280 000	280 000
lansspråktagande enligt stadgar	-560 043	-575 210
Vid årets slut	3 538 926	3 818 969

Not 9

**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	3,45%	9 200 000	9 200 000	2015-01-09
B) Swedbank Hypotek	3,12%	9 000 000	10 000 000	2017-08-25
C) Swedbank Hypotek	2,75%	6 700 000	6 700 000	Rörlig 3-mån
D) SBAB	3,10%	10 600 000	10 600 000	2013-08-14
E) Swedbank Hypotek	3,39%	5 500 000	5 500 000	2016-06-27
F) Swedbank Hypotek	3,43%	3 779 000	4 687 000	2015-02-25
Summa skulder till kreditinstitut	3,19%	44 779 000	46 687 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-908 000	-908 000	
		43 871 000	45 779 000	

Om fem år beräknas skulden till
kreditinstitut uppgå till högst

40 239 000

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
Revisionsarvode	23 000	26 000
Låneräntor	50 582	30 836
Elkostnader	27 819	28 181
Fjärrvärme	100 453	72 506
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	90 000
	201 854	247 523

Slutord

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

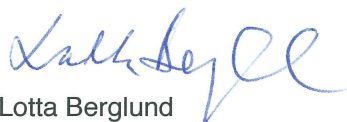
Solna den 14 mars 2013



Lars-Åke Hansson



Arne Gustafson



Lotta Berglund



Jörg Ramb



Anita Klintberg



Christina Jonasson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 / 3 2013



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Lindgren
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunnsviken, org.nr 716420-4849

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 27 mars 2013



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Lindgren
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 kostfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? 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 inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett 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 inte 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.