

*Brf Brunnsviken*

# Årsredovisning

2011-01-01—2011-12-31



## 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.....	20

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2011-01-01--2011-12-31.

## Allmänt

### Ekonomi

- Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2004. Avgiften uppgår i genomsnitt till 725 kr per kvm och år.
- Resultatet under verksamhetsåret uppgick till 1 477 563 kr.
- Underhållsfonden uppgick per 2011-12-31 till 3,8 mnkr och vinstmedel till 9,5 mnkr. Likvida tillgångar inklusive kortfristiga värdepapper hade vid årsskiftet ett marknadsvärde på cirka 1,1 mnkr.
- Föreningens har sålt samtliga sina aktiefonder under året och erhållit en reavinst på 474 tkr.
- Föreningens lån uppgår till ca 46,7 mnkr, vilket motsvarar 4 976 kr/kvm. Under 2011 har lånen amorterats med ca 2,2 mnkr, varav 1,3 mnkr utgör amorteringar utöver plan. I oktober omsatte föreningen ett lån på 6 mnkr.
- Taxeringsvärdet uppgår till 135 mnkr.

### Teknik och bygg

- Trädgårdsmöblerna har målats gröna. De fönsterbleck som målades om för ett par år sedan och som färgen släppt på har på entreprenörens bekostnad åtgärdats.
- I tvättstugan på Bergshamra Allé 49 har en tvättmaskin och en mangel bytts ut.
- Nya sopkärl har inköpts och de kvarvarande har högtryckstvättats.
- I soprummen Bergshamra Allé 49 och 175 har nya lysrör monterats och automattändning av dessa har installerats.
- Radongasmätning har gjorts i ett antal representativa lägenheter. Radongashalten har uppmätts till värden mellan 50 – 140 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel per kubikmeter), vilket underskrider riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>.
- Isoleringen på vindarna har kompletterats så att tjockleken numera är 55 cm.
- I undercentralen har filter monterats. Filtren renar allt inkommande och cirkulerande vatten. Detta innebär ett skydd utan några kemikalier mot korrosion och beläggningar på värmeväxlare, radiatorer, ventiler och andra komponenter i vattensystemen.
- De energibesparingsåtgärder som genomförts visar att elförbrukningen, som under åren 1999 – 2004 var 276 MWh i genomsnitt, under år 2011 var knappt 159 MWh. En minskning med 42 %.

### Trädgård och miljö

- På vårens städdag rensades hängrännor, gödslades bruksbuskage, rensades ogräs och skurades soprum.
- Trädgårdspolicy för föreningen antogs i juni och delområdesansvariga utsågs.
- Entréplanteringar – arbetet med förändring av utseendet på 14 entréplanteringar påbörjades. Förslag från trädgårdsdesigner togs fram och omdaning av tre entréplanteringar genomfördes på föreningens städdag under hösten.

- Fontänparken – en enkätundersökning i föreningen genomfördes och arbetet kring omgestaltning av Fontänparken inleddes. Underlaget har lämnats till en trädgårdsdesigner för utformning. Designförslaget ska förankras i föreningen innan genomförandet som är planerat till hösten 2012.
- Föreningen planterade i november 7 nya träd, prydnadskörsbär Accolade, utmed Pumphusvägen. Underhållsbeskrning gjordes av arborister på 26 träd under hösten.

#### IT & TV och information

- Föreningens hemsida har uppdaterats löpande.
- Ett elektroniskt dokumentarkiv för styrelsen och arbetsgrupperna har etablerats.
- Tekniskt stöd och support har getts till medlemmarna där det inte täcks av våra avtal.
- Under året har två informationsblad och en boendehandbok delats ut.

#### Säkerhet och trygghet

- En lekplatsbesiktning har genomförts. Åtgärder har vidtagits och pågår av det som påpekats i besiktningsprotokollet.
- Tio st brandvarnare till punkthusen har monterats och underhålls av fastighets-skötaren REFAB.

#### 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 Oktoberfest för fjärde året i rad. Ca 35-40 personer deltog i vardera tillställning och stämningen var mycket god så dessa traditioner kan leva vidare.
- Årets julgran restes och försågs med belysning av entusiastiska medlemmar som sedan avslutade arrangemanget med varm glögg tillsammans.

## **Styrelse och revisorer**

#### Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Åke Hansson, ordförande  
 Arne Gustafson, vice ordförande  
 Lotta Berglund, sekreterare  
 Jörg Ramb, ledamot  
 Elisabeth Hermansson-Zamani, ledamot  
 Anita Klintberg, ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Lena Eriksson  
 André Smolentzov

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma och tio styrelsesammanträden hållits.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jörg Ramb, Elisabeth Hermansson-Zamani, Anita Klintberg och Lena Eriksson.

*AK*

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

Ekonomi och lån Lars-Åke Hansson, Lena Eriksson, Olle Mächs och Fredrik Angelin.

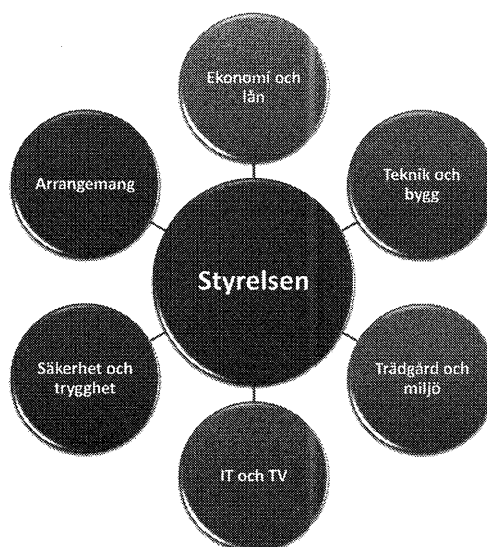
Teknik och bygg Arne Gustafson, Hans Scharf, Jörg Ramb, Thomas Fehrm och Mattias Eriksson.

Trädgård och miljö Elisabeth Hermansson-Zamani, Gunilla Hamner, Christina Jonasson, Karin Lundberg, Cecilia Mora, André Smolentzov, Birgitta Sverne, Karin Thorneman, Sibylle Totschnig, Anna-Carin Wahlberg och Charlotte Örnliid.

IT och TV Jörg Ramb, Lars-Åke Hansson, Karin Lundberg och Jonas Nilsson.

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

Arrangemang -



Pröva nya medlemskap Lars-Åke Hansson, Arne Gustafson och Jörg Ramb.

Studieansvarig: Lena Eriksson.

Valberedning: Karin Thorsell, Johanna König och Tomas Järmén.

Ordinarie revisorer:

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

Revisorssuppleanter:

- Helen Svedin, utsedd av föreningen
- KPMG

Vicevärd: REFAB.

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 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>
2011	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 i Bergshamra.

## Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs 2011-11-25. 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. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.



## Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2011-01-01	Utg. skuld 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	3,45%	9 200 000	9 200 000	2015-01-09
B) SBAB	4,97%	10 000 000	10 000 000	2012-09-28
C) Swedbank	3,43%	7 500 000	6 700 000	3 mån rörlig
D) SBAB	3,10%	10 600 000	10 600 000	2013-08-14
E) Swedbank	3,39%	6 000 000	5 500 000	2016-06-27
F) Swedbank	4,58%	5 595 000	4 687 000	2012-04-16
		<b>48 895 000</b>	<b>46 687 000</b>	

Varav kortfristig del av långfristig skuld 908 000

Varav redovisad som långfristig skuld 45 779 000

Årets amortering 2 208 000

### 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>1</sup>

## 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.

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

## Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond

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

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

	2011-12-31	2010-12-31
Årets resultat enligt resultaträkning	1 477 563	655 369
Ianspråktaget ur underhållsfond	575 210	668 911
Avsättning till underhållsfond	-280 000	-280 000
Justerat resultat enligt gammal princip	1 772 773	1 044 280

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2011	2010
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2010-12-31	9 186 696	8 142 416
Reservering till föreningens underhållsfond enligt stadgarna	-280 000	-280 000
Av föreningens underhållsfond ianspråkta enligt stadgarna	575 210	668 911
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2011-12-31	9 481 906	8 531 327
Årets över/underskott	1 477 563	655 369
Summa överskott	10 959 469	9 186 696

Styrelsen föreslår att överskottet, 10 959 469 kronor, balanseras i ny räkning.



# Resultaträkning

		2011	2010
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 004 667	7 006 767
Övriga rörelseintäkter		111 204	71 216
		<b>7 115 871</b>	<b>7 077 983</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-585 707	-508 743
Reparationer		-105 623	-327 287
Periodiskt underhåll		-575 210	-668 911
Taxebundna kostnader		-1 322 144	-1 581 774
Övriga driftskostnader		-242 022	-220 437
Fastighetsskatt		-126 294	-123 869
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-219 797	-239 158
Personalkostnader		-159 415	-157 895
Avskrivningar		-1 036 570	-1 036 570
		<b>-4 372 782</b>	<b>-4 864 644</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 743 089</b>	<b>2 213 339</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Utdelning långa placeringar, aktier, aktiefonder		0	8 719
Försäljning aktiefonder		474 475	0
Nedskrivning av aktier		-12 000	0
Ränteintäkter		37 761	42 011
Räntekostnader		-1 765 762	-1 608 700
		<b>-1 265 526</b>	<b>-1 557 970</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 477 563</b>	<b>655 369</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 477 563</b>	<b>655 369</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR		2011-12-31	2010-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	Not 3		
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
		<b>138 385</b>	<b>138 385</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 4	111 054 456	111 962 456
Fiberinstallation		257 141	385 711
		<b>111 311 597</b>	<b>112 348 167</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	18 000	30 000
Anslutningslån fjärrvärme		338 490	376 101
		<b>356 490</b>	<b>406 101</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>111 806 472</b>	<b>112 892 653</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattefordringar och övriga fordringar		4 010	3 977
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	Not 6	55 330	35 939
		<b>59 340</b>	<b>39 916</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 7	0	417 272
		<b>0</b>	<b>417 272</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		506 772	22 490
SBC klientmedel i SHB		579 775	531 444
		<b>1 086 547</b>	<b>553 934</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 145 887</b>	<b>1 011 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 952 359</b>	<b>113 903 775</b>

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</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	3 818 969	4 114 179
		<b>54 320 910</b>	<b>54 616 120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		9 481 906	8 531 327
Årets resultat		1 477 563	655 369
		<b>10 959 469</b>	<b>9 186 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 280 379</b>	<b>63 802 816</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	45 779 000	47 987 000
		<b>45 779 000</b>	<b>47 987 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	908 000	908 000
Leverantörsskulder		149 121	415 107
Övriga kortfristiga skulder		18 828	11 282
Upplupna kostnader	Not 11	247 523	223 625
Förutbetalda avgifter och hyror		569 508	555 945
		<b>1 892 980</b>	<b>2 113 959</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>47 671 980</b>	<b>50 100 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>112 952 359</b>	<b>113 903 775</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		120 592 000	120 592 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

A2

## Noter

<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>		
Belopp anges i kronor om inte annat anges.		
<b>Redovisningsprinciper</b>		
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.		
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Not 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter inkl värme	6 750 252	6 750 252
Hyror p-platser inkl elavgifter	254 415	256 515
	<b>7 004 667</b>	<b>7 006 767</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	100 140	101 669
Fastighetsskötsel enligt beställning	49 995	37 748
Fastighetsskötsel gård entreprenad	180 000	180 000
Fastighetsskötsel gård beställning	105 553	21 875
Städning entreprenad	45 212	44 948
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), rengöring och injustering	5 938	110 450
Hissbesiktning	2 253	2 401
Trädgård (växter och matjord)	27 840	13 007
Serviceavtal (värmeanläggning)	41 247	-15 405
Förbrukningsmateriel	3 980	10 737
Hisslarm (felsökning)	0	1 313
Brandskydd	11 069	0
Radongasmätning	1 675	0
Soprum, nya kärl och skyltar	10 805	0
	<b>585 707</b>	<b>508 743</b>

	2011	2010
<b>Reparationer</b>		
Lägenheter (vattenskador och reparation av rör)	0	38 609
Termostat	0	3 846
Tvättstuga	7 266	20 324
Soprum, rengöring av kärl	5 281	0
Lås	3 334	2 223
VVS	3 463	157 994
Värmeanläggning/undercentral	2 200	15 050
Ventilation	3 033	25 375
Elinstallationer	19 762	2 619
Tele/TV/Kabel-TV/Porttelefon	0	3 781
Bredband (besiktning)	0	12 338
Hiss	2 731	25 461
Mark/gård/utemiljö	0	18 750
Markanläggning	2 478	4 876
Vattenskada	45 000	-3 959
Fuktmätning	5 450	0
Lekplatsbesiktning	5 625	0
	<b>105 623</b>	<b>327 287</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Utrustning till tvättstugor	41 931	66 386
Målning av ytterdörrar	0	149 150
Styrutrustning till värmeanläggningen i undercentralen	0	31 250
Fläktar	0	422 125
Isolering av vindar	318 349	0
Vattenreningsfilter till värmeanläggningen i undercentralen	214 930	0
	<b>575 210</b>	<b>668 911</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	220 749	308 021
Värme	696 724	797 619
Vatten	144 327	185 361
Sophämtning	52 406	98 469
Grovsopor och övriga sopor	82 612	71 904
Snöröjning och sandning	125 326	120 400
	<b>1 322 144</b>	<b>1 581 774</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	78 918	81 110
Kabel-TV	69 984	49 938
Bredband	93 120	89 389
	<b>242 022</b>	<b>220 437</b>
<b>Fastighetsskatt/kommunal avgift</b>	<b>126 294</b>	<b>123 869</b>

	2011	2010
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	2 750	3 500
Webbhotell och telefon	1 338	14 206
Revisionsarvode extern revisor	25 875	31 500
Föreningskostnader	4 542	30 470
Styrelseomkostnader	10 175	4 488
Studieverksamhet	1 070	380
Föreningsverksamhet och hyra av tält	23 499	8 735
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	130 822	127 314
Arvode SBC övrigt	1 251	3 291
Administration, tryckning och porto	10 753	6 529
Korttidsinventarier	0	1 605
Avgift till organisationer (SBC)	7 140	7 140
Soprum, städutrustning	582	0
	<b>219 797</b>	<b>239 158</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft en deltidsanställd (lägenhetsvärd)		
<b>Följande ersättningar har utgått:</b>		
Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	118 803	114 425
Löner och arvoden	9 600	9 600
Arbetsgivaravgifter	31 012	33 870
	<b>159 415</b>	<b>157 895</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	908 000	908 000
Fiberinstallation	128 570	128 570
	<b>1 036 570</b>	<b>1 036 570</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>4 372 782</b>	<b>4 864 644</b>
<b>Not 3</b>		
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Föreningens lägenhet	138 385	138 385
	<b>138 385</b>	<b>138 385</b>

	2011	2010	
<b>Not 4</b>			
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	121 545 537	121 545 537	
Årets anskaffningar	0	0	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>121 545 537</b>	<b>121 545 537</b>	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>			
Vid årets början	-9 197 369	-8 160 799	
Årets avskrivningar enligt plan	-1 036 570	-1 036 570	
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 233 940</b>	<b>-9 197 369</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>111 311 597</b>	<b>112 348 168</b>	
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000	
<b>Taxeringsvärde</b>			
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000	
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000	
	<b>135 000 000</b>	<b>135 000 000</b>	
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>			
Bostäder	135 000 000	135 000 000	
	<b>135 000 000</b>	<b>135 000 000</b>	
<b>Not 5</b>			
<b>LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>			
<b>Aktier</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
1 200 st SBC (nominellt värde 30 000 kr) kurs 15 kr	18 000	18 000	30 000
	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Not 6</b>			
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
Fastighetsförsäkring	30 074	18 770	
Kabel-TV	17 496	17 169	
Bredband	7 760	0	
	<b>55 330</b>	<b>35 939</b>	

<b>Not 7</b>				
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
<b>Aktiefonder</b>		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Lannebo Småbolagsfond		0	0	417 272
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>417 272</b>
<b>Not 8</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
	<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)	3 818 969	-295 210		4 114 179
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>54 320 910</b>			<b>54 616 120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	9 481 906	295 210	655 369	8 531 327
Årets resultat	1 477 563		-655 369	655 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>10 959 469</b>			<b>9 186 696</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>65 280 379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 802 816</b>
		<b>2011</b>	<b>2010</b>	
<b>Not 9</b>				
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>				
Vid årets början		4 114 179	4 503 090	
Reservering enligt stadgar		280 000	280 000	
Ianspråktagande enligt stadgar		-575 210	-668 911	
<b>Vid årets slut</b>		<b>3 818 969</b>	<b>4 114 179</b>	



Not 10				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
A) SBAB	3,45%	9 200 000	9 200 000	2015-01-09
B) SBAB	4,97%	10 000 000	10 000 000	2012-09-28
C) Swedbank Hypotek	3,43%	6 700 000	7 500 000	Rörlig 3-mån
D) SBAB	3,10%	10 600 000	10 600 000	2013-08-14
E) Swedbank Hypotek	3,39%	5 500 000	6 000 000	2016-06-27
F) Swedbank Hypotek	4,58%	4 687 000	5 595 000	2012-04-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 687 000</b>	<b>48 895 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-908 000</b>	<b>-908 000</b>	
		<b>45 779 000</b>	<b>47 987 000</b>	

Not 11			
UPPLUPNA KOSTNADER	2011-12-31	2010-12-31	
	Revisionsarvode	26 000	25 750
Låneräntor	30 836	24 500	
Elkostnader	28 181	34 058	
Fjärrvärme	72 506	123 797	
Bredband	0	15 520	
Fastighetsskötsel gård entreprenad	90 000	0	
	<b>247 523</b>	<b>223 625</b>	

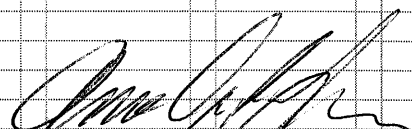
### Slutord

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

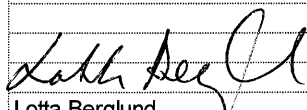
Solna den 19 mars 2012



Lars-Ake Hansson



Arne Gustafson



Lotta Berglund



Jörg Rahnö



Elisabeth Hermansson-Zamani

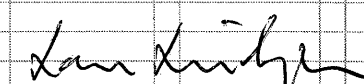


Lena Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28/3 2012



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Lars Lindgren  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken för år 2011.

### *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 International Standards on Auditing och god revisionssed 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 den 31 december 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken för år 2011.

### *Styrelsens ansvar*

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

### *Revisorns ansvar*

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 mars 2012



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 driftkostnader.

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.