

Bostadsrättsföreningen *Brunnsviken*



Årsredovisning 2007-01-01–2007-12-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	1
Allmänt	1
Styrelse och revisorer	2
Fastigheter	5
Förvaltning	5
Stadgeenlig besiktning	5
Föreningens lån	6
Ekonomisk strategi	6
Justerat resultat enl. äldre principer för underhållsfond	7
Förslag till resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Revisionsberättelse	16
Ordlista	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2007-01-01--2007-12-31.

ALLMÄNT

Ekonomi

- Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2004. Avgiften uppgår i genomsnitt till 725 kr per kvm och år.
- Resultatet under verksamhetsåret uppgick till 1 074 354 kr.
- Underhållsfonden uppgick per 2007-12-31 till 4,5 mnkr och vinstmedel till 5,6 mnkr. Likvida tillgångar inkl kortfristiga värdepapper hade vid årsskiftet ett marknadsvärde på cirka 5,4 mnkr.
- Föreningen har under 2007 sålt aktiefonder till ett värde av 1,0 mnkr. Föreningens aktiefonder var per årsskiftet värda 1,8 mnkr. Värdeminskningen var cirka 6 % under året, vilket kan jämföras med Stockholmsbörsens OMXS-index som minskade med ca 7 %.
- Föreningens lån uppgår till ca 57,9 mnkr, vilket motsvarar 6 170 kr/kvm. Under 2007 har lånen amorterats med ca 2,2 mnkr, varav 1,3 mnkr utgör amorteringar utöver plan.
- Taxeringsvärdet 2007 är fastställt till 130,0 mkr. Med hänsyn tagen till reduceringsregler har fastighetsskatten beräknats till 392 tkr.

Teknik och bygg

- Föreningen har genomfört en renovering och målning av trapphusen, våningsplanen och entréerna i båda höghusen.
- Föreningen har också under året beställt ommålning av fönsterblecken där färgen har flagnat. Detta blev inte utfört under året men kommer att genomföras som planerat under våren 2008.
- Föreningen har i samband med gemensam städdag genomfört en rensning av kvarvarande cyklar. Styrelsen har fått hjälp med att dokumentera alla tillvaratagna cyklar och registrera dessa hos polisen.
- Föreningen har upphandlat en ny leverantör för vår tekniska förvaltning. Föreningens vicevärdfunktion och tekniska förvaltning hanteras idag av REFAB. Tidigare SBC.

Trädgård och miljö

- Två popplar vid fontänområdet fälldes samt en blodbok längs Pumphusvägen.. Ett antal träd i föreningen beskars eller byttes ut.
- Västra lekplatsen omdanades.
- Föreningen bytte även skötselentreprenör till Bröderna Gustavsson.

IT och information

- Hemsidan uppdateras löpande, men bloggen vi hade under början av året för att kunna meddela nyheter på ett snabbare sätt lades ner, pga för låg besöksfrekvens.

- Föreningen har deltagit i programrådet för Södra Bergshamra kabel-TV, för att föreslå förändringar i TV-utbudet. Ett förslag som gavs till styrelsen i dec 2007, blev återremitterat för vidare förankring.
- Bredband – en inspektion har genomförts av vår anläggning för att se vad en bredbandsinstallation skulle kosta. Skulle föreningen vilja investera, skulle det förutom snabb uppkoppling till Internet, även medföra nya möjligheter för IP-telefoni och TV.
- Under året har fem informationsblad och en boendehandbok delats ut.

Säkerhet

- Under året har vi i Infobladet informerat att vi inventerat källargångarna och då noterat att mycket brännbart material fanns där. Efter påpekandet försvann dessa saker vilket inte minst ur brandskyddssynpunkt var bra.
- En gungställning i området var instabil och har åtgärdats.
- Våra lägenheter och förråd har varit förskonade från inbrott. Däremot har det varit inbrott i två bilar som stått på den inre parkeringen.
- Föreningen har bytt försäkringsbolag för fastighetsförsäkringen till Nordeuropa Försäkring. I den nya fastighetsförsäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg på max 150 000 kr per lägenhet och med 1 500 kr i självrisk. Detta medför att var och en inte längre behöver ha tillägg för bostadsrätt i sin hemförsäkring.

Future

Vid föregående årsstämma uppdrogs åt styrelsen att fortsätta att utreda frågan om eventuell omdisponering av marken i Fontänparken och nybyggnation av byggnad innehållande gemensamhetsanläggningar samt ombyggnad av tvättstuga mm och att sedan återkomma med ett förslag till nästa föreningsstämma.

Future-gruppen har under hösten arbetat igenom det tidigare förslaget med utgångspunkt från att bygga om tvättstugor och soprum i BA 49 och BA 175 till lägenheter och antingen sälja eller behålla vår gemensamma lägenhet i BA 49. Tvättstugor och soprum placeras i en byggnad i anslutning till Fontänparken.

En enkät innehållande olika byggnadsalternativ sänds under våren 2008 till samtliga boende i föreningen.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Åke Hansson, ordförande
 Arne Gustafson, vice ordförande
 Marika Ljungdahl, sekreterare
 Marianne Lundberg, ledamot
 Thomas Fehrm, ledamot
 Hans Holst, ledamot¹

Styrelsesuppleanter

Charlotte Örnliid
 Fredrik Angelin

¹ Hans Holst har flyttat från föreningen och därför lämnat styrelsen i augusti 2007.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Marianne Lundberg, Thomas Fehrm och Charlotte Örnliid.

Arbetsgrupper:

Ekonomi	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lars Lindgren, Fredrik Angelin och Lena Eriksson
Teknik och bygg	<u>Thomas Fehrm</u> , Hans Holst, Arne Gustafson och Mattias Eriksson
Trädgård och miljö	<u>Marianne Lundberg</u> , Charlotte Örnliid, Thomas Fehrm Zahra Gordmard, Johanna König, Sibylle Totschnig, Mattias Eriksson, Karin Lundberg, Carin Lindén och Birgitta Sverne
IT	<u>Charlotte Örnliid</u> , Lars-Åke Hansson, Jörg Ramb, Fredrik Örnliid och Torbjörn Kalin
Säkerhet	<u>Arne Gustafson</u> , Hans Holst, Marika Ljungdahl och Sven Kinnander
Välkomna nya medlemmar	<u>Lars-Åke Hansson</u> och Marianne Lundberg
Arrangemang	<u>Marika Ljungdahl</u> och Charlotte Örnliid
Brunnsviken Future	<u>Hans Holst</u> , Thomas Fehrm, Marika Ljungdahl, Charlotte Örnliid och Arne Gustafson
Pröva nya medlemskap	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Arne Gustafson och Thomas Fehrm
Räntegruppen	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Fredrik Angelin, Lars Lindgren, Martin Krosstedt, Lena Eriksson och Olle Mächs
Studieansvarig:	Marianne Lundberg
Valberedning:	<u>Johanna König</u> , Mattias Ohlsén och Karin Thorsell.

Ordinarie revisorer:

Olle Mächs, utsedd av föreningen
KPMG

Revisorssuppleanter:

Lars Lindgren, utsedd av föreningen
KPMG

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma och tio styrelsesammanträden hållits.

Vicevärd: Refab AB.

Lägenhetsvärd: Claes Peyron.

FASTIGHETER

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

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

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

Byggnadsår: 1991.

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

Under året har 7 st lägenheter överlåtits.

TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet sedan år 2006 fördelar sig enligt följande:

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

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 17 september 2007. I besiktningen deltog två representanter från föreningen och två representanter från Refab. Besiktningen omfattade föreningens yttre och allmänna utrymmen. Fastigheterna var i gott skick, förutom färgsläpp på fönsterblecken. Övrigt var ett antal små påpekanden som åtgärdades under hösten.

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2007-01-01	Utg. skuld 2007-12-31	Villkors- ändringsdag	
SBAB	4,45%		10 000 000	2008-06-17	Bundet till 2010-09-28 till 4,91%
SBAB	4,45%		10 000 000	2008-06-17	Bundet till 2012-09-28 till 4,97%
SBAB	4,45%		12 352 000	2008-06-17	
Swedbank	4,17%		11 000 000	Rörlig	
Swedbank	4,17%		6 000 000	Rörlig	
Swedbank	4,58%		8 546 000	2012-04-16	
SBAB	4,04%	16 176 444		2007-04-16	
SBAB	4,45%	32 352 000		2008-06-17	
Swedbank	3,16%	11 546 000		Rörlig	
		60 074 444	57 898 000		

Varav kortfristig del av långfristig skuld 908 000

Varav redovisad som långfristig skuld 56 990 000

Årets amortering 2 176 444

Säkerhet

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr.

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 85 267 000 kr.²

EKONOMISK STRATEGI

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

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

² 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.

	2007-12-31	2006-12-31
Årets resultat enligt resultaträkning	1 074 354	1 803 004
Ianspråktaget ur underhållsfond	469 875	-8 442
Avsättning till underhållsfond	-280 000	-280 000
Justerat resultat enligt gammal princip	1 264 229	1 514 562

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2006-12-31	4 303 758
Reservering till föreningens underhållsfond enligt stadgarna	-280 000
Av föreningens underhållsfond ianspråktagas enligt stadgarna	469 875
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2007-12-31	4 493 633
Årets över/underskott	1 074 354
Summa överskott	5 567 987

Styrelsen föreslår att överskottet, 5 567 987 kronor, balanseras i ny räkning.



RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2007	2006
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 998 980	7 002 485
Övriga rörelseintäkter		73 597	43 750
		7 072 577	7 046 235
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-755 816	-293 468
Reparationer		-66 161	-99 779
Periodiskt underhåll		-469 875	8 442
Taxebundna kostnader		-1 257 278	-1 289 998
Övriga driftskostnader		-177 475	-167 336
Fastighetsskatt		-392 000	-490 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-247 853	-485 861
Personalkostnader		-150 098	-179 628
Avskrivningar		-908 000	-908 000
		-4 424 556	-3 905 628
RÖRELSERESULTAT		2 648 021	3 140 607
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar, aktier, aktiefonder		61 831	62 082
Försäljning värdepapper långa placeringar		703 848	873 955
Ränteutgifter		155 093	148 877
Räntekostnader		-2 494 439	-2 422 517
		-1 573 667	-1 337 603
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 074 354	1 803 004
ÅRETS RESULTAT		1 074 354	1 803 004



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2007-12-31	2006-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrätt disponerad av föreningen	Not 3	138 385	138 385
		138 385	138 385
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	114 686 456	115 594 456
		114 686 456	115 594 456
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	30 000	30 000
Anslutningslån fjärrvärme		488 934	526 545
		518 934	556 545
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 343 775	116 289 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		7 993	0
Avräkning skatter och avgifter		1 920	0
Skattefordringar		70 154	0
Övriga fordringar		19 299	1 876
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	Not 6	41 571	25 073
		140 937	26 949
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 7	2 652 139	2 819 384
		2 652 139	2 819 384
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		354 101	6 767
SBC klientmedel i SHB		1 342 531	1 751 719
		1 696 632	1 758 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 489 708	4 604 820
SUMMA TILLGÅNGAR		119 833 483	120 894 206

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2007-12-31	2006-12-31
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	4 503 934	4 693 809
		55 005 875	55 195 750
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 493 633	2 500 754
Årets resultat		1 074 354	1 803 004
		5 567 987	4 303 758
SUMMA EGET KAPITAL		60 573 862	59 499 508
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	56 990 000	59 166 444
		56 990 000	59 166 444
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	908 000	908 000
Leverantörsskulder		194 271	132 927
Skatteskulder		0	37 306
Övriga kortfristiga skulder		82 421	15 498
Upplupna kostnader	Not 11	563 253	624 194
Förutbetalda avgifter och hyror		521 676	510 329
		2 269 621	2 228 254
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		119 833 483	120 894 206
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		120 592 000	120 592 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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.

	2007	2006
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter inkl värme	6 749 967	6 753 838
Hyror p-platser inkl elavgifter	249 013	248 647
	6 998 980	7 002 485
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	93 756	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	34 703	28 533
Fastighetsskötsel gård entreprenad	180 000	168 752
Fastighetsskötsel gård beställ	49 072	10 629
Städning entreprenad	40 508	39 822
Städning enligt beställning	0	4 730
Hissbesiktning	1 833	1 788
Gård	309 700	716
Hiss	16 040	13 773
Värmeanläggning	8 898	0
Ventilation	4 125	8 625
Förbrukningsmateriel	17 181	16 100
	755 816	293 468

	2007	2006
Reparationer		
Byggnad	0	6 325
Tvättstuga	7 304	5 393
Lås	3 423	752
VVS	9 562	17 549
Värmeanläggning	3 444	6 563
Undercentral	3 681	0
Ventilation	0	12 598
Elinstallationer	23 982	14 389
Hiss	8 212	36 210
Markytor	6 250	0
Utemiljö	303	0
	66 161	99 779
Periodiskt underhåll		
Trapphus	469 875	0
VVS	0	76 563
Skattereduktion	0	-85 005
	469 875	-8 442
Taxebundna kostnader		
El	289 790	211 767
Värme	584 429	682 319
Vatten	181 910	181 227
Sophämtning	52 236	44 236
Grovsopor	88 773	78 176
Snöröjning	60 140	92 273
	1 257 278	1 289 998
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	69 502	74 414
Kabel-TV	107 973	92 922
	177 475	167 336
Fastighetsskatt	392 000	490 000

	2007	2006
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 375	1 800
Telefon	1 795	0
IT och datakommunikation	1 235	1 373
Inkasso/betalningsföreläggande	40	900
Revisionsarvode extern revisor	27 256	27 175
Styrelseomkostnader	8 985	13 416
Stämma	8 604	7 516
Föreningsverksamhet	1 575	716
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	113 383	116 452
Arvode SBC övrigt	1 406	10 313
Fastighetsförvaltning	0	203 964
Administration	25 511	27 766
Korttidsinventarier	4 911	0
Konsultarvode	43 032	67 516
Tidningar facklitteratur	385	595
Avgift till organisationer (SBC)	6 360	6 360
	247 853	485 861
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft deltidsanställda (lägenhetsvärd)		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	109 377	98 942
Löner och arvoden	9 600	39 000
Arbetsgivaravgifter	31 121	37 636
Studieverksamhet	0	4 050
	150 098	179 628
Avskrivningar		
Byggnad	908 000	908 000
	908 000	908 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 424 556	3 905 628
Not 3		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Föreningens lägenhet	138 385	138 385
	138 385	138 385

	2007	2006
Not 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	120 902 685	120 902 685
Utgående anskaffningsvärde	120 902 685	120 902 685
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 308 229	-4 400 229
Årets avskrivningar enligt plan	-908 000	-908 000
Utgående avskrivning enligt plan	-6 216 229	-5 308 229
Planenligt restvärde vid årets slut	114 686 456	115 594 456
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	37 000 000
	130 000 000	98 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	130 000 000	98 000 000
	130 000 000	98 000 000

Not 5
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV
Aktier

	Summa nominellt värde	Bokfört värde 2007-12-31	Verkligt värde 2007-12-31	Bokfört värde 2006-12-31
1200 st Sveriges Bostadsrättscentrum	30 000	30 000	157 200	30 000
		30 000	157 200	30 000

Not 6
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetsförsäkring	16 806	18 713
Årsavgift SBC		6 360
Kabel-TV	24 765	
	41 571	25 073

Not 7

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Aktiefonder

	Summa nominellt värde	Bokfört värde 2007-12-31	Verkligt värde 2007-12-31	Bokfört värde 2006-12-31
Carnegie Småbolagsfond		0	0	156 248
Didner & Gerge Aktiefond		350 865	965 635	422 650
Lannebo Småbolagsfond		371 945	837 312	428 909
		722 810	1 802 947	1 007 807

Obligationer

FSB förlagslån nr 1694 (förfallodag 2010-01-31)	2 200 000	1 929 329	1 929 329	1 811 577
		1 929 329	1 929 329	1 811 577

Summa kortfristiga placeringar

2 652 139 3 732 276 2 819 384

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)	4 503 934	-189 875		4 693 809
Summa bundet eget kapital	55 005 875			55 195 750
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 493 633	189 875	1 803 004	2 500 754
Årets resultat	1 074 354		-1 803 004	1 803 004
Summa fritt eget kapital	5 567 987			4 303 758
Summa eget kapital	60 573 862	0	0	59 499 508

2007 2006

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början		4 693 809	4 405 367
Reservering enligt stadgar		280 000	280 000
lansspråktagande enligt stadgar		-469 875	8 442
Vid årets slut		4 503 934	4 693 809

Not 10**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,45%	10 000 000		a) 2008-06-17
SBAB	4,45%	10 000 000		b) 2008-06-17
SBAB	4,45%	12 352 000		2008-06-17
Swedbank	4,17%	11 000 000		Rörlig
Swedbank	4,17%	6 000 000		Rörlig
Swedbank	4,58%	8 546 000		2012-04-16
SBAB	4,04%		16 176 444	2007-04-16
SBAB	4,45%		32 352 000	2008-06-17
Swedbank	3,16%		11 546 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		57 898 000	60 074 444	
a) Bundet till 2010-09-28 till 4,91%				
b) Bundet till 2012-09-28 till 4,97%				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-908 000	-908 000	
		56 990 000	59 166 444	

Not 11**UPPLUPNA KOSTNADER**

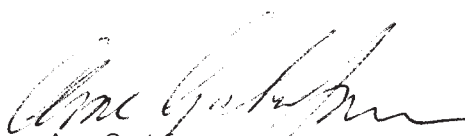
	2007-12-31	2006-12-31
Revisionsarvode	27 000	26 000
Låneräntor	434 511	494 226
Arvoden Aw arkitekter	0	21 891
Elkostnader	31 039	29 377
Fjärrvärme	70 703	52 700
	563 253	624 194

Slutord

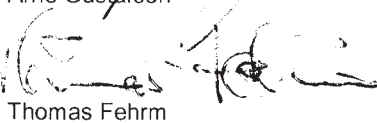
Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

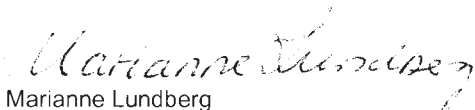
Solna den 19 mars 2008


Lars-Åke Hansson



Arne Gustafson



Marika Ljungdahl


Thomas Fehrm


Marianne Lundberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10/3/08 2008


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Olle Mächs
Föreningsväld revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Brunnsviken i Solna

Org nr 716420-4849

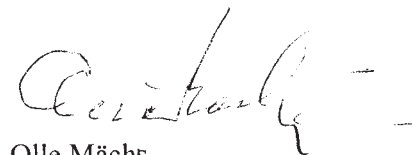
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Brunnsviken i Solna för räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 10 april 2008



Olle Mächs
Föreningens revisor



Per Engzell
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB

ORDLISTA

Anläggningstillgångar

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

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

Avskrivning

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

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

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

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

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

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

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

Föreningens underhållsfond

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

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

Föreningsstämma

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

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Kostnader

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

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

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

Likviditet

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

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

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

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

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

Långfristiga skulder

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

Omsättningstillgångar

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

Resultaträkning

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

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

Revisionsberättelse

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

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

Styrelse – Förvaltning

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

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

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

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

Ställda panter

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

Värdeminskning fastighet

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

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

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

Årsavgifter och hyror

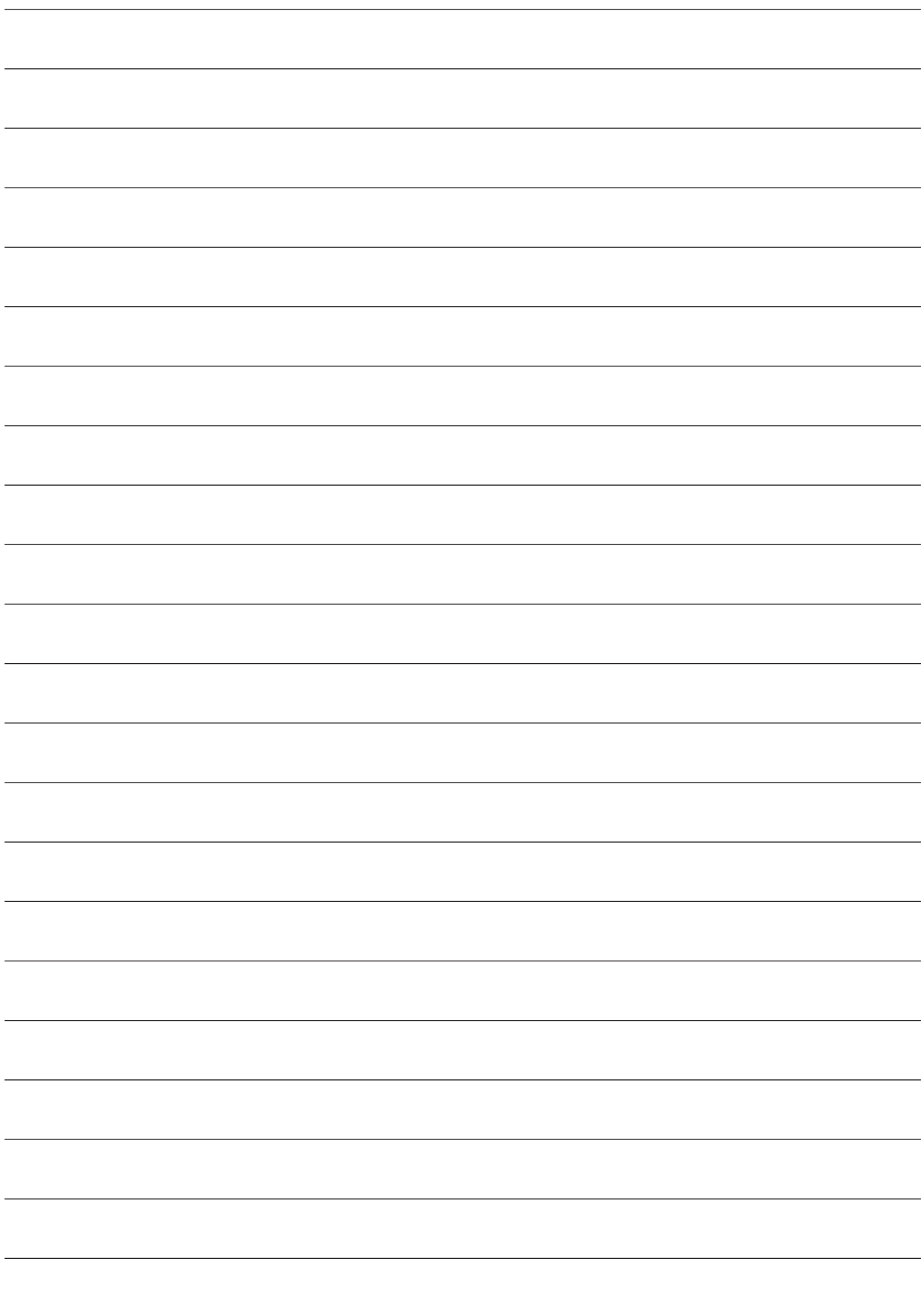
Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

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

Årsredovisning

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

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.





— www.brunnsviken.se —