

Brf Brunnsviken

Årsredovisning

2016-01-01—2016-12-31



Innehållsförteckning

1 Förvaltningsberättelse	3
Verksamheten	3
Föreningens ändamål.....	3
Grundfakta om föreningen	3
Styrelse, revisorer och valberedning.....	3
Arbetsgrupper	4
Fastigheter	5
Förvaltning	6
Besiktning och underhållsplan	6
Föreningens ekonomi.....	7
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	8
Ekonomi och lån.....	8
Teknik och bygg.....	9
Trädgård och miljö	9
IT & TV och information	9
Säkerhet och trygghet.....	10
Arrangemang	10
Medlemsinformation	11
Flerårsöversikt	11
Nyckeltal	11
Föreningens lån.....	12
Ekonomisk strategi.....	13
Avskrivningar och avsättningar	13
Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond	14
Förändringar eget kapital.....	15
Resultatdisposition	15
2 Resultaträkning.....	16
3 Balansräkning	17
4 Tilläggsupplysningar.....	19
5 Revisionsberättelse	27
6 Ordlista	30

Årsredovisning 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016.

1 Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-09 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Björn Gardarsson	Vice ordförande
Johanna König	Sekreterare
Gunilla Edgren-Nybom	Ledamot
Karin Lundberg	Ledamot
Christian Thunborg	Ledamot
Negusse Berhe	Suppleant
Maria Dahlbeck	Suppleant

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma (2016-05-19) och tio styrelsesammanträden hållits.

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Björn Gardarsson och Gunilla Edgren-Nybom
----------------------	---

Studieansvariga	Johanna König och Gunilla Edgren-Nybom
-----------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna två i förening.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Hansson, Karin Lundberg och Maria Dahlbeck. Christian Thunborg avgick ur styrelsen den 9 januari 2017 i samband med att han flyttade från föreningen.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Elisabeth Sandström	Ordinarie revisor, utsedd av föreningen
Per Engzell	Ordinarie revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Petter Sylvan	Revisorssuppleant, utsedd av föreningen
Ragnar Santesson	Revisorssuppleant, Winthers Revisionsbyrå

Valberedning har utgjorts av:

Clas Jernaesus	Sammanställande
Marika Ljungdahl	
Anna-Lena Agaton	

Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lars Lindgren och Fredrik Angelin.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Arne Gustafson, Johanna König och Negusse Berhe.
Trädgård och miljö	<u>Karin Lundberg</u> , Emma Anstey, Maria Dahlbeck, Johanna König, Cecilia Mora, Janie Ramb, André Smolentzov, Karin Thorneman, Margareta Tokics och Anna-Carin Wahlberg.
IT och TV	<u>Christian Thunborg</u> , Jörg Ramb, Lars-Åke Hansson, Karin Lundberg, Rickard Linnander och Björn Söderström.

Säkerhet och trygghet Lars-Åke Hansson, Gunilla Edgren-Nybom, Lotta Berglund, Anita Klintberg, Jörg Ramb och Lena Nitz.

Arrangemang Gunilla Edgren-Nybom, Elisabeth Johansson, Marika Ljungdahl, Hans Sandström, Roland Dahlin och Pia Lindbäck.

Föreningen har även en Grannsamverkansgrupp som består av Gunilla Edgren-Nybom (sammanhållande), Björn Wahlberg, Charlotte Örnlid, Anita Klintberg och Krister Rentrop.

Dessutom har en projektgrupp varit verksam under perioden augusti-november 2016 för att utreda en eventuell installation av solceller på föreningens tak. Solgruppen bestod av följande medlemmar. Lars-Åke Hansson (sammanhållande), Jörg Ramb, Stefan Allenius, Thomas Fehrm, Robert Lindberg, Björn Söderström, Anton Lindström, Carl-Johan von Mentzer samt Ulrika och Per Askling.

Fastigheter

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

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

Föreningen disponerar tills vidare en tvårumslägenhet som styrelselokal och gästlägenhet för föreningens medlemmar. Maria Kroon är lägenhetsvärd.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 243 kr per bostadslägenhet.

Arean av de två fastigheter som föreningen äger är följande:

Fastighet	Area (kvm)
Vetet 1	14 626
Rågen 13	1 337
Summa	15 963

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1991.

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Moderna Försäkringar SAK AB gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2016	99 000 000	70 000 000	169 000 000

Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har under året biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inklusive hantering av lägenhetsförteckning. Teknisk förvaltning har genomförts av Activa Service AB.

Besiktning och underhållsplan

Stadgeenlig besiktning av föreningens egendom företogs den 21 augusti 2016. Fastigheterna är i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen. Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 15 februari 2017 och omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2017 – 2032. Totalt ingår det åtgärder för knappt 10 mnkr vilket i genomsnitt blir 616 tkr per under de 16 år som planen omfattar.

Under kommande tre år finns bland annat följande åtgärder planlagda:

- Byte termostatventiler
- Målning av taksprång, fönsterbleck, cykelförråd, soprum och tvättstugor.
- Renovering eller byte av hisselektronik.
- Ny tvättmaskin.

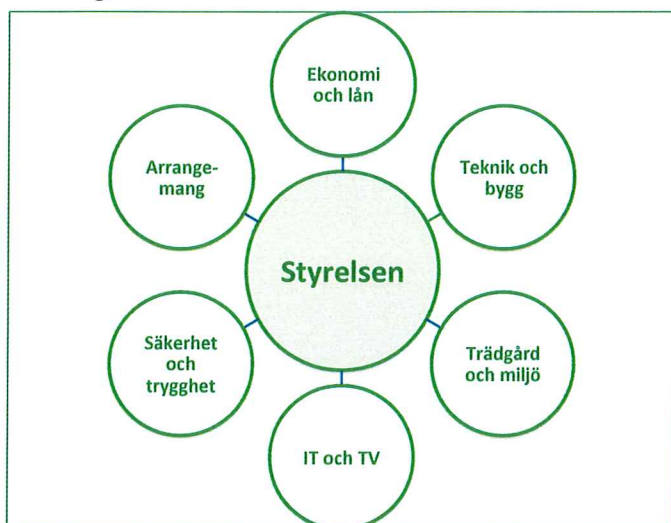
Föreningens ekonomi

Förändring likvida medel

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 954 072	1 709 919
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 549 707	6 906 782
Finansiella intäkter	41 014	44 101
Minskning långa fordringar	37 611	37 611
Ökning kortfristiga skulder	0	0
	6 628 332	6 988 494
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 914 814	3 945 364
Finansiella kostnader	622 760	783 498
Ökning av långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	4 063	18 532
Minskning av långfristiga skulder	1 489 000	1 855 000
Minskning av kortfristiga skulder	91 159	141 948
	5 121 796	6 744 342
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 460 610	1 954 072
ÅRETS FÖRÄNDRINGAR AV LIKVIDA MEDEL	1 506 538	244 152

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen organiserar sin verksamhet i olika arbetsgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.



Figur som illustrerar de sex olika arbetsgrupperna som stödjer styrelsen.

Ekonomi och lån

- Under våren utarbetade styrelsen en årsredovisning och i oktober tog styrelsen fram en budget för nästkommande år och en långtidsbudget för de därpå fem följande åren.
- Årsavgiften har varit oförändrad mellan 2004 och 2014. Den 1 januari 2015 sänktes emellertid årsavgiften med ca tre procent. De nya årsavgifterna är därmed också helt och hållet baserade på andelstalen i föreningen. Den 1 januari 2016 sänktes årsavgiften med ytterligare fem procent. Den 1 januari 2017 sänktes årsavgiften ånyo med fem procent och uppgår därmed till 637 kr per kvm och år.
- Resultatet under räkenskapsåret uppgick till 2 145 149 kr.
- Föreningens lån uppgår den 2016-12-31 till 37 546 000 kr, vilket motsvarar 4 002 kr/kvm. Under 2016 har lånen amorterats med 1 489 000 kr, varav 581 000 kr utgör amorteringar utöver den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr.
- I juni 2016 omsattes tre lån på sammanlagt 19 800 000 kr till rörlig ränta (3 månader) och samtidigt slutamorterades ett lån.
- Styrelsen har låtit momsregistrera föreningen hos Skatteverket eftersom en bostadsrättsförening som hyr ut p-platser till andra än föreningens medlemmar måste redovisa moms för uthyrningen. Moms läggs på hyran från 1 januari 2017.
- Solgruppen har tagit fram ett beslutsunderlag till styrelsen avseende installation av solceller på förenings tak. Syftet är att producera förnybar el till nytta för både miljön och föreningens ekonomi. Styrelsen har sedan fattat beslut om att under 2017 installera en nyckelfärdig elproduktionsanläggning med en effekt av 52 kW och till en kostnad av 750 tkr (innan statligt bidrag). Beräknad besparing per år är ca 50 tkr vid egen elproduktion på 45 000 kWh/år.

Teknik och bygg

- Teknikgruppen har under året utrett underhållsåtgärder för radiatorerna (elementen) i föreningens alla byggnader. Styrelsen beslutade att genomföra underhåll av dessa enligt förslag. Åtgärden genomförs under 2017.
- Under höstens föreningsdag målades tre av fem soprum i föreningen av medlemmar själva under ledning av teknikgruppen. Återstående rum ska målas under kommande föreningsdag.
- En omfattande vattenskada i en lägenhet inträffade under året. Vattenskadan åtgärdades i samarbete mellan lägenhetsinnehavare, teknikgrupp och försäkringsbolag samt av försäkringsbolaget anvisad entreprenör.
- Utredning av luktproblem i tre lägenheter har genomförts under året. Invändig filmning av rören har gjorts och vissa åtgärder vidtagits. Kompletterande åtgärder görs under 2017.
- Underhållsåtgärder har genomförts i undercentralen (värmeanläggningen) där bland annat rökdetektorer, packboxar och säkerhetsventiler bytts ut.

Trädgård och miljö

- Årets föreningsdagar bjöd på lika stort och arbetsvilligt deltagande som många gånger tidigare. Ett stort antal arbetsuppgifter som beskärning av buskar, plantering av lökar, borttag av stora, kvarlämnade rötter, oljning av trädetaljer och mycket annat. Allt mycket värdefullt för att bibehålla föreningens utemiljö välskött.
- Fontänparken har ljussatts med pollare i planteringen, ljusslinga på muren, belysning i fontänen och på ett fruktträd. Belysningen i fontänen och på fruktträdet har valts och placerats så att ljusstrålen inte lyser upp mot himlen. Avsikten med detta är att inte störa nattflygande djur.
- Vi har synliga bevis på att gnagare trivs i våra planteringar och gräsmattor. En störningsapparat som håller flera sorters gnagare borta, har därför placerats ut.
- Med hjälp av en arborist som känner till våra träd väl, har vi upprättat en trädvårdsplan. Den omfattar åren 2017 - 2019 och anger vilka träd som bör beskäras något av dessa år och vilken typ av beskärning som ska göras för respektive träd.

IT & TV och information

- IT-gruppen har förändrat tekniken bakom lägenhetsbokningen för medlemmar. Det innebär att bokningen nu sker utan manuell handpåläggning från IT-gruppen.
- Webbplatsen, www.brunnsviken.se, har uppgraderats och informationen har kontinuerligt uppdaterats.
- Några nya mailadresser till föreningen som slutar med @brunnsviken.se har skapats, t ex sopor, parkering och sol.

- Fyra infoblad och den årliga boendehandboken har delats ut till alla medlemmar. Information från föreningens arbetsgrupper finns också upplagd på hemsidan.

Säkerhet och trygghet

- Alla medlemmar har erbjudits att förstärka skyddet mot inbrott genom att utan kostnad få material för DNA-märkning.
- Grannsamverkansgruppen har haft kontinuerlig kontakt med lokalpolisen i Solna. Gruppen har även delat ut lista till alla medlemmar med tio värdefulla råd för ett ökat skydd mot inbrott.
- Nya parkeringstillstånd avseende föreningens besöksparkering delades ut till alla medlemmar i november 2016. Tillstånden är giltiga 2017 - 2018.
- En skrotbil som olovligt parkerat på föreningens besöksparkering har forslats bort efter hantering av säkerhetsgruppen, Länsarkiv, Solna stads trafikkontor och Securitas.

Arrangemang

- Julgransplundring hölls traditionsenligt i februari, då ljusslingorna på fontänen togs ned.
- Lördagen den 14 maj hade vi föreningsdag med 120 personer som deltog. Temat i år var "Det nya Bergshamra". Föreningen hade anlitat Bo Bergman som är kommunens projektledare för Bergshamrastrategin. Mötet blev väldigt uppskattat och medlemmarna var intresserade och nyfikna vad som är på gång. Fanns också utrymme för frågor som Bo i de flesta fall kunde svara på. Föreningen följer Bergshamras utveckling och en särskild person i styrelsen har det som ett av sina ansvarsområden. Efter städning i vårt fina område vankades mat. I år hade vi anlitat en Food-truck som serverade asiatisk mat. Mycket populärt.
- Föreningsstämman hölls torsdagen den 19 maj och efter denna bjöds det på smørrebrød.
- Föreningsdag tillika Oktoberfest hölls den 8 oktober. Först städning och förberedelse inför vintern. Trädgårdsmöbler och grillar togs in. Höstens kalla vindar hade börjat rulla in, då var det skönt att gå in i tältet som satts upp för den Oktoberfest som avslutade föreningsdagen. Som vanligt härlig stämning.
- Årets vinylafton den 17 november hade tagit fasta på årets nobelpristagare i litteratur – Bob Dylan. Det spelades skivor med Dylan och alla sjöng unisont Blowin' in the Wind – vackert. En medlem vågade sig på att deklamera Dylan – bra gjort. Öl och vin till självkostnadspris serverades och i tvättstugan var det pilkastning.
- Som vanligt sattes ljusslingorna upp 1:a advent och det bjöds på pepparkakor och varm glögg.

Medlemsinformation

Under året har tre av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 151 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2013	2014	2015	2016
Årsavgift	725	725	700	635
Lån	4 644	4 358	4 160	4 002
Elkostnad	25	22	21	21
Värmekostnad	78	74	73	75
Vattenkostnad	17	17	15	15
Kapitalkostnad	148	128	84	66
Avskrivning och avsättning	148	148	156	160
Soliditet (%)	60	62	64	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	460	1 825	1 314	2 145
Nettoomsättning (tkr)	7 067	7 051	6 890	6 549

Nyckeltal (kWh per kvm)	2013	2014	2015	2016
Inköpt el	18	17	16	16
Inköpt fjärrvärme	89	85	82	89

Elförbrukning under perioden 1999 – 2016 visas i följande diagram. Under 2016 var elförbrukningen 149 MWh.

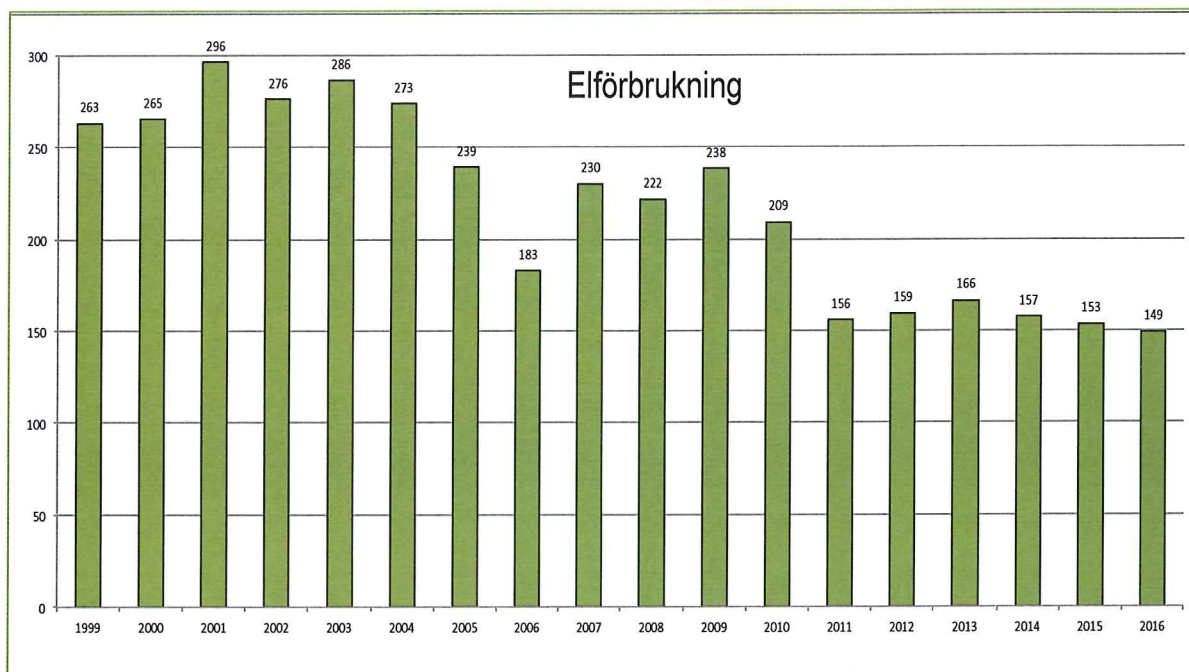


Diagram utvisande sammanlagt energiförbrukning av el under perioden 1999- 2016. Enhet: MWh.

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2016-01-01	Utg. skuld 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	1,65%	9 200 000	9 200 000	2019-12-13
B) Swedbank	3,12%	9 000 000	9 000 000	2017-08-25
C) SEB	0,34%	4 200 000	4 200 000	3 mån rörlig
D) SEB	0,36%	10 000 000	9 546 000	3 mån rörlig
E) SEB	0,34%	5 500 000	5 600 000	3 mån rörlig
F) Swedbank		<u>1 135 000</u>	<u>0</u>	
	1,33%	39 035 000	37 546 000	

Varav kortfristig del av långfristig skuld	908 000
Varav redovisad som långfristig skuld	36 638 000
Årets amortering	1 489 000

Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2058.
Lån med rörlig ränta (3 mån) uppgår till 52% av den totala lånesumman.

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr. Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 49 000 000 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 ska 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. Målet är att föreningen ska vara skuldfri.

Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi (punkt 2) bör summan av avskrivning och avsättningen till underhållsfonden årligen uppgå till totalt 1% av våra byggnaders anskaffningsvärde (118 803 tkr), vilket innebär 1 188 tkr per år. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr per år. Avsättningen har varit 280 tkr per år fram till 2013 då den höjdes till 477 tkr.

Föreningen vidmakthåller sin linjära avskrivning på 908 tkr/år, vilket motsvarar 97 kr per kvm och år. Detta motsvarar en avskrivningstakt på 131 år. Byggnaderna är därmed helt avskrivna år 2131, dvs om 115 år.

För 2016 uppgår taxeringsvärdet till 169 mnkr och enligt stadgarna bör avsättningen vara lägst 0,30% av detta värde vilket innebär 507 tkr. För att bättre överensstämna med fastställd underhållsplan bör avsättningen vara 0,35% av taxeringsvärdet vilket innebär 592 tkr/år eller 63 kr/kvm och år.

¹ Datapantbrev om sammanlagt 71 592 000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

	Tkr	Kr/kvm och år	Andel av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	97	0,76%
Avsättning	592	63	0,50%
Summa	1 500	160	1,26%

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 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.

	2016-12-31	2015-12-31
Årets resultat enligt resultaträkning	2 145 149	1 314 021
Ianspråktaget ur underhållsfond	10 875	929 516
Avsättning till underhållsfond	-592 000	-557 000
Justerat resultat enligt gammal princip	1 564 024	1 686 537

Förändringar 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	3 419 546	581 125		2 838 421
Summa bundet eget kapital	53 921 487			53 340 362
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	15 916 125	-581 125	1 314 021	15 183 229
Årets resultat	2 145 149	2 145 149	-1 314 021	1 314 021
Summa fritt eget kapital	18 061 274	1 564 024	0	16 497 250
Summa eget kapital	71 982 761	2 145 149	0	69 837 612

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2016	2015
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2015-12-31	16 497 250	14 810 713
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-592 000	-557 000
Av underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	10 875	929 516
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2016-12-31	15 916 125	15 183 229
Årets över/underskott	2 145 149	1 314 021
Summa överskott	18 061 274	16 497 250

Styrelsen föreslår att överskottet, 18 061 274 kronor, balanseras i ny räkning.

2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 548 647	6 890 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>1 060</u>	<u>16 321</u>
		6 549 707	6 906 782
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 427 251	-3 512 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 782	-293 748
Personalkostnader	Not 6	-156 781	-139 287
Avskrivningar	Not 7	<u>-908 000</u>	<u>-908 000</u>
		-3 822 814	-4 853 364
RÖRELSERESULTAT		2 726 892	2 053 418
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		41 017	44 101
Räntekostnader		<u>-622 760</u>	<u>-783 498</u>
		-581 743	-739 397
ÅRETS RESULTAT		2 145 149	1 314 021

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	106 514 456	107 422 456
		106 514 456	107 422 456
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
Anslutningslån fjärrvärme		150 435	188 046
		288 820	326 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 803 276	107 748 887
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 9	1 413 966	969 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	106 324	100 075
		1 520 290	1 069 708
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	17 163	17 163
		17 163	17 163
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 076 148	1 016 129
		2 076 148	1 016 129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 613 601	2 103 000
SUMMA TILLGÅNGAR		110 416 877	109 851 887

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 12 <u>3 430 421</u>	<u>2 838 421</u>
	53 932 362	53 340 362
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	15 905 250	15 183 229
Årets resultat	<u>2 145 149</u>	<u>1 314 021</u>
	18 050 399	16 497 250
SUMMA EGET KAPITAL	71 982 761	69 837 612
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>36 638 000</u>	<u>38 127 000</u>
	36 638 000	38 127 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13 908 000	908 000
Leverantörsskulder	207 988	225 569
Övriga kortfristiga skulder	371	8 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>679 756</u>	<u>744 912</u>
	1 796 116	1 887 275
SUMMA SKULDER	38 434 116	40 014 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	110 416 877	109 851 887

4 Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	131 år	131 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	2016	2015
NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter inkl värme	6 237 036	6 565 876
Hyror p-platser inkl elavgifter	259 462	255 030
Föreningslägenhet uthyrning	52 149	69 500
Öresutjämning	0	55
	6 548 647	6 890 461

Not 3	2016	2015
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övriga intäkter	1 060	16 321
	1 060	16 321

Not 4	2016	2015
DRIFTSKOSTNADER		

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	109 832	107 345
Fastighetsskötsel enligt beställning	9 193	28 624
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	254 628	247 575
Fastighetsskötsel trädgård beställning	148 660	119 498
Snöröjning och sandning	69 188	99 231
Städning entreprenad	58 078	37 588
Hissbesiktning	2 710	4 237
Lekplatsbesiktning	0	4 375
Trädgård (växter och matjord)	4 613	2 447
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanläggning)	50 643	53 616
Förbrukningsmateriel (led-lampor, färg, sopsäckar etc)	6 791	53 751
Gemensamma utrymmen (skyltar, stöldskyddsmärkning)	718	90 710
Systematiskt brandskyddsarbete	2 438	397
Gräsklippare	0	3 628
	717 492	853 021

Reparationer

Tvättstuga	15 239	13 324
Installation av armaturer i trapphus	0	3 608
Lås	6 604	11 402
VVS (högtrycksspolning)	55 069	111 070
Värmeanläggning/undercentral	14 060	2 625
Ventilation	0	1 150
Elinstallationer (lysrör till led, motorvärmarruttag)	0	8 550
Hiss	0	7 472
Mark/gård/utemiljö	1 700	26 436
Klottersanering	6 849	0
	99 521	185 637



	2016	2015
Periodiskt underhåll		
Föreningslägenheten, målningsarbete	0	34 425
VVS stamspolning	0	93 731
Värmeanläggning	10 875	0
Nya brädor på elinstallationer vid p-platser	0	69 875
Routerbyte	0	163 285
Ny elinstallation vid p-platser	0	568 200
	<u>10 875</u>	<u>929 516</u>
Taxebundna kostnader		
El	193 120	200 823
Värme	701 487	682 093
Vatten	142 891	140 976
Sophämtning	98 980	53 780
Grovsopor och övriga sopor	14 400	76 950
	<u>1 150 878</u>	<u>1 154 622</u>
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	113 404	100 717
Självrisk	44 300	0
Kabel-TV	70 008	70 008
Bredband	97 776	98 237
	<u>325 488</u>	<u>268 962</u>
Fastighetsskatt/kommunal avgift	122 996	120 571
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	2 427 251	3 512 329

19

Not 5	2016	2015
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	2 700	2 400
Webbhotell, tele- och datakommunikation	8 559	6 539
Juridiska åtgärder	36 064	0
Hysesförluster	-63	0
Revisionsarvode extern revisor	23 025	23 600
Föreningskostnader	33 391	25 139
Styrelseomkostnader	9 962	13 001
Studieverksamhet	0	0
Föreningsverksamhet och hyra av tält	15 275	11 814
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	144 007	138 254
Administration (bankavgift, tryckning och porto)	13 856	14 200
Korttidsinventarier (föreningslägenheten)	4 329	4 334
Konsultarvode för ekonomi- och teknikstöd	32 188	46 977
Avgift till organisationer (SBC)	7 490	7 490
	330 782	293 748

Not 6	2016	2015
PERSONALKOSTNADER		

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en deltidsanställd (lägenhetsvärd)

Följande ersättningar har utgått:

Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	116 123	102 187
Löner och arvoden	9 600	9 600
Arbetsgivaravgifter	31 058	27 500
	156 781	139 287

Not 7	2016	2015
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	908 000	908 000
	908 000	908 000

Not 8	2016-12-31	2015-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	121 545 537	121 545 537
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	121 545 537	121 545 537
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-14 123 081	-13 215 081
Årets avskrivningar enligt plan	-908 000	-908 000
Utgående avskrivning enligt plan	-15 031 081	-14 123 081
Planenligt restvärde vid årets slut	106 514 456	107 422 456
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	70 000 000	65 000 000
	169 000 000	159 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	169 000 000	159 000 000
	169 000 000	159 000 000
Not 9	2016-12-31	2015-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	25 065	24 823
Skattefordran	4 439	6 864
Klientmedel hos SBC	1 384 462	937 943
	1 413 966	969 630

Not 10	2016-12-31	2015-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Fastighetsförsäkring	39 756	33 892
Kabel-TV	17 538	17 502
Bredband	8 148	8 148
Styrelsearvode	32 316	32 428
Arbetsgivaravgift	8 566	8 105
	<u>106 324</u>	<u>100 075</u>

Not 11

KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
3 600 st SBC (kurs 27,80 kr)	17 163	100 080	17 163
	<u>17 163</u>	<u>100 080</u>	<u>17 163</u>

Not 12	2016-12-31	2015-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 838 421	3 210 937
Reservering enligt stadgar	592 000	557 000
lanspråktagande enligt stadgar	-10 875	-929 516
Vid årets slut	3 419 546	2 838 421

Not 13

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31
A) SBAB	1,65%	9 200 000
B) Swedbank Hypotek	3,12%	9 000 000
C) SEB	0,34%	4 200 000
D) SEB	0,36%	9 546 000
E) SEB	0,34%	5 600 000
		0
Summa skulder till kreditinstitut	1,33%	37 546 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-908 000
		36 638 000
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till högst		33 006 000

Not 14

	2016-12-31	2015-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	49 000 000	85 267 000
	49 000 000	85 267 000

Not 15

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER
ÅRETS SLUT**

Inga större arbeten planerade utöver innehållet i förvaltningsberättelsen.



Not 16	2016-12-31	2015-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER		
Städning entreprenad	22 796	3 181
Revisionsarvode	23 500	23 600
Låneräntor	23 700	64 127
Elkostnader	27 836	19 965
Fjärrvärme	80 154	71 919
Förutbetalda avgifter och hyror	501 770	559 807
Konsultarvode	0	2 313
	<hr/>	<hr/>
	679 756	744 912

Slutord

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

Solna den 14 mars 2017



Lars-Åke Hansson



Björn Gardarsson



Johanna König



Gunilla Edgren-Nyborn



Karin Lundberg




Maria Dahlbeck (suppleant)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11/4 2017



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Elisabeth Sandström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunsviken för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

*M
S*

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-11




Per Engzell
Auktoriserad revisor

Elisabeth Sandström
Revisor

6 Ordlista

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

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

Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

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

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

Föreningens underhållsfond

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

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

Föreningsstämma

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

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

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Kostnader

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

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

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

Likviditet

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

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

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? 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

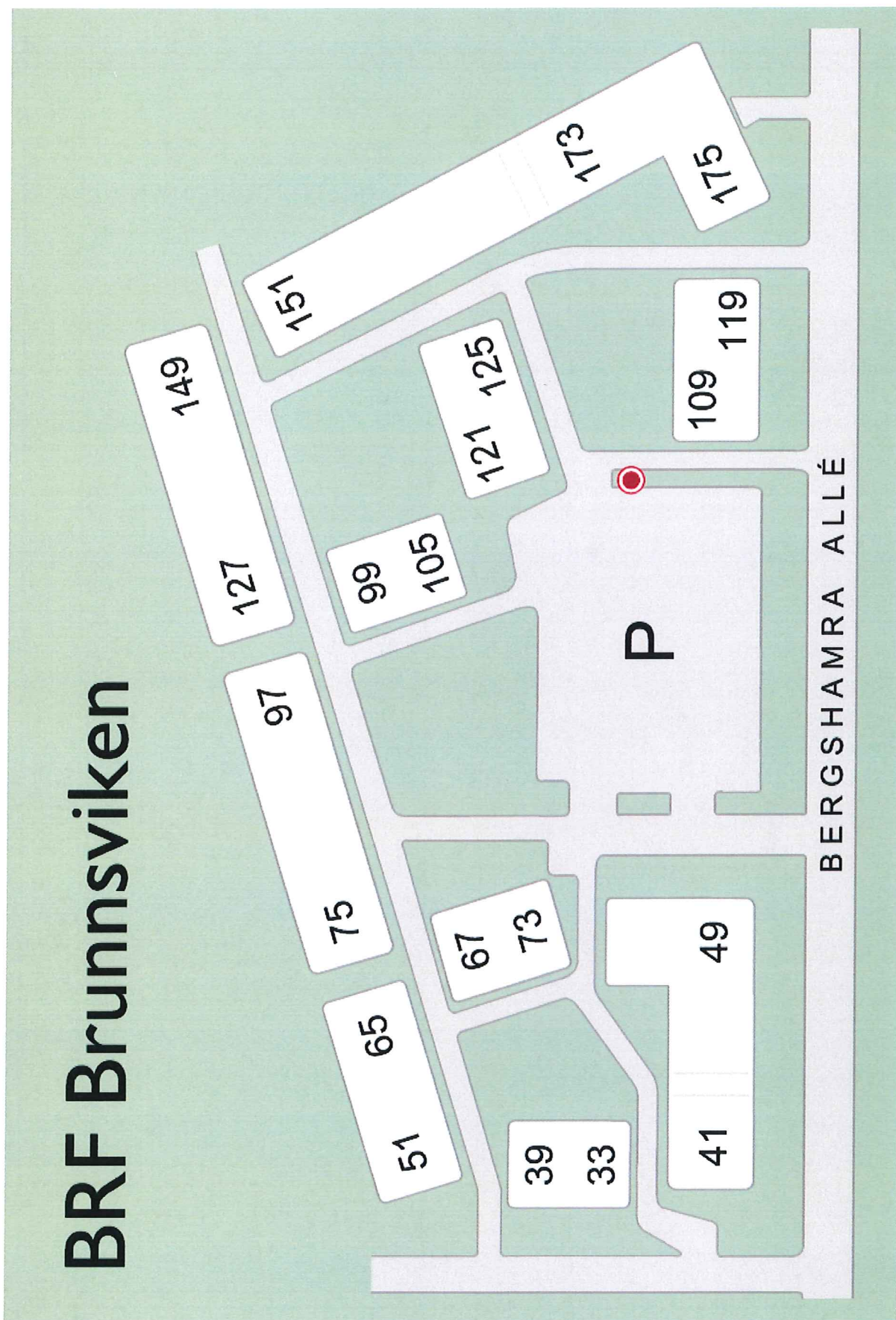
Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

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.



BRF Brunnsviken