

# Årsredovisning 2011

## BRF SOLGÅRDEN I STOCKHOLM 702002-0538

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Tomas Norring (Ordförande), Anna Kristina Taavo Dickman (Kassör), Anders Medin (Ledamot), Johan Modig (Ledamot) och Monika Hjeds Löfmark (Sekreterare), Tobias Hellman (Suppleant) och Jakob Theorell (Suppleant)

### Revisorer

Marie Nordlander och Ulf Fagell

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Övriga avtal:

Städning: Anders Lindberg Städservice AB

Kontroll Värmeanläggning: Energisparkonsult AB

Hisskötsel: Kone AB

Brandsläckare: Presto Brandsäkerhet AB

El: Fortum Markets AB

Fjärrvärme: Fortum Värme AB

Vatten: Stockholm Vatten AB

Sophämtning: Trafikkontoret

Kabel-TV: Com Hem

### Försäkring

Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-25.

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 st överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

### **Föreningsinformation**

Styrelsen har beslutat om nya rutiner vid försenad betalning av medlemsavgift. Enligt de nya rutinerna har föreningens medlemmar en månad på sig att betala avgiften från det att påminnelseavin skickas, därefter går skulden till föreningen till inkasso.

### **Fastigheten**

Målning inklusive dekorationsmålning av trappuppgångar.

Målning av hissorgar ut- och invändigt. Byte av hissmatta, samt bottenplatta i hissmaskinen i både A- och B-uppgången.

Montering av nya skrapmattor i A- och B uppgången.

Nya anslagstavlor i A- och B uppgången.

Gjutning av golvbrunnen i värmecentralen.

### **Utförda underhåll**

Fästen till de balkongdörrar som saknat har köpts in och monterats för att minska värmeutsläpp.

Tätning av balkongdörrar i A- och B-uppgången för att minska värmeutsläpp.

Ny pumpmekanism till fontänen har monterats.

Poppeln är beskuren under året.

### **Planerade underhåll**

Renovering och uppfräschning av fasad.

Renovering av delar av tak.

### **Ekonomi**

Avgifterna är oförändrade sedan 2008-07-01.

### **Arvode**

Ersättning till styrelsen ökas enligt beslut på årsstämman 2011 med 10000kr per år att fördela mellan ordförande, kassör och sekreterare utöver de 999 kr som varje ordinarie styrelseledamot har i arvode. Motivet är att öka attraktiviteten att sitta i styrelsen och att ha en ersättning som bättre reflekterar det arbete styrelsen utför.

### **Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Maskinskurning av golv i A- och B uppgångens entréplan.

Inköp av enhetliga entrémattor till alla lägenhetsdörrar.

### Övrig rubrik

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Kontrakt för andrahandsuthyrning skall upprättas och styrelsen ska godkänna
- Uthyrningen skall vara tidsbegränsad (max ett år i taget)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Valberedningen har varit Christina Kjellman, sammankallande, samt Yvonne Fagell.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 av Fastighetsägarnas förening och som sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående större åtgärder har genomförts.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Elstamsbyte	1976	
Omläggning av tak	1997	Målning och delvis omläggning
Rörstamsbyte	1998	Kökstammar
Nya ytterportar i ek	2002	
Fönsterrenovering	2002	Målning och lagning
Renovering & delvis utbyte av undercentral till fjärrvärme	2003-2004	
Rörstamsbyte	2003	Bad och WC
Nya brandfönster	2008	
BIOBE-Ventiler	2009	Fönster och torkrum och ny fläkt
Reparation av hisskorgarna	2010	
Målning av trappuppgångarna	2011	Inkl. dekorationsmålning

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
10	10	12	5	2

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1916-1918 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2700 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
SKÅLEN 7	1918	Stockholm

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	69 005
Balanserad förlust	-105 698
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-36 693</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	159 000
att från yttre fond i anspråk ta	-74 995
att i ny räkning överförs	<u>-120 698</u>
	<u>-36 693</u>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		1 335	1 335
Övriga intäkter		0	-0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 336</u>	<u>1 335</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-118	-76
Reparation och underhåll	3	-97	-84
Taxebundna kostnader	4	-522	-572
Fastighetsförsäkring		-20	-20
Fastighetsskatt		-51	-50
Övriga driftskostnader	5	-9	-9
Kameral förvaltning		-28	-28
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-25	-19
Löner och övriga personalkostnader		-5	0
Övriga kostnader		-42	-23
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-920</u>	<u>-883</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-220	-179
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>196</u>	<u>274</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	5
Räntebidrag		-0	5
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-161	-201
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	0
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-149</u>	<u>-191</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>47</u>	<u>83</u>
Skatt		22	0
<b>ÅRETS VINST</b>		<u>69</u>	<u>83</u>

## Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	7 097	6 090
Maskiner och inventarier	8	10	14
Pågående projekt		0	167
Finansiella anläggningstillgångar		1	1
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>7 108</u>	<u>6 273</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordringar		16	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34	29
Kassa och bank		656	1 500
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>706</u>	<u>1 541</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>7 815</u></u>	<u><u>7 814</u></u>

<b>Balansräkning</b>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		603	603
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 504	1 345
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 107</u>	<u>1 948</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad förlust		-106	-29
Årets vinst		69	83
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-37</u>	<u>53</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u>2 071</u>	<u>2 002</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 379	5 402
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 379</u>	<u>5 402</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23	23
Leverantörsskulder		51	60
Skatteskulder		0	1
Övriga kortfristiga skulder		4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	286	325
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>365</u>	<u>410</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 815</u>	<u>7 814</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	13	6 305	6 305
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0-8,0 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 302 SEK per bostad.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2, Fastighetsskötsel**

	2011	2010
Besiktningar och service	13	14
Snöskottning	28	12
Städning och fastighetsskötsel	51	42
Trädgårdsarbete	17	8
Övrigt	10	1
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>76</b>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	2011	2010
Rep./underhåll fast	97	84
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>84</b>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	2011	2010
El	53	50
Sophämtning	36	39
Vatten	41	41
Värme	392	443
<b>Summa</b>	<b>522</b>	<b>572</b>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	2011	2010
Kabel-TV	9	9
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	2011	2010
Revisionsarvoden	13	14
Styrelsearvoden	12	5
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>19</b>

**Not 7, Byggnad och mark**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	8 672	8 672
Inköp/aktiveringar	<u>1 222</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	9 894	8 672
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 581	-2 406
Årets avskrivningar	<u>-216</u>	<u>-175</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 797	-2 581
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	7 097	6 090
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	481	481
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 000	21 000
Taxeringsvärde mark	<u>32 000</u>	<u>32 000</u>
	53 000	53 000

**Not 8, Maskiner och inventarier**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>125</u>	<u>125</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	125	125
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-111	-107
Avskrivningar	<u>-4</u>	<u>-4</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-114	-111
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>10</u>	<u>14</u>

**Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Intäkter	0	0
Kostnader	<u>34</u>	<u>29</u>
<b>Summa</b>	34	29

**Not 10, Eget kapital (SEK)**

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	603 000	-	-	603 000
Fond, yttre underhåll	1 324 875	-	159 000	1 483 875
Reservfond	20 400	-	-	20 400
Balanserat resultat	-29 414	82 716	-159 000	-105 698
Årets resultat	82 716	-82 716	69 005	69 005
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>2 001 576</b>	<b>0</b>	<b>69 005</b>	<b>2 070 582</b>

**Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

Swedbank	2 183 886 kr	3,46 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2015-03-25.
Swedbank	1 000 000 kr	3,93 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2013-03-26.
Swedbank	2 218 386 kr	2,25 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-04-24.
<i>Varav</i>	<i>23 000 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

**Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	200	223
Upplupna räntor	16	12
Upplupna sociala avgifter	5	0
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	10	15
Övriga poster	55	76
<b>Summa</b>	<b>286</b>	<b>325</b>

**Not 13, Ställda säkerheter**

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 305	6 305
	<u>6 305</u>	<u>6 305</u>

Brf Solgården i Stockholm  
Organisationsnummer: 702002-0538

Budgetrapport 2012  
Conzignus - Hem och Fastighet AB

Utskriftsdatum: 2012-04-23

	Utfall per 2011-12-31	Budget 2012
3021 Årsavg. bostäder	1 335	1 335
3740 Öresutjämning	-0	0
3990 Övriga intäkter	1	0
4000 Fastskötsel,städ material	-5	-5
4119 Fastskötsel/teknisk förv extra	-0	0
4120 Entrepkostn städ	-46	-47
4130 Sotning	-	0
4140 Besiktningkostnader	-3	-2
4150 Hiss,serviceavtal	-4	-4
4160 Trädgård,blommor	-17	-10
4170 Snöskottning	-28	-4
4186 Service värmeanläggning	-6	-7
4190 Övriga köpta tjänster	-10	0
4300 Rep./underhåll fast	-97	-50
4611 Fastighetsel	-53	-55
4623 Fjärrvärme	-392	-420
4630 Vatten	-41	-42
4640 Sophämtning	-34	-35
4641 Grovsopor, tidningar	-3	-3
4710 Fastighetsförsäkringar	-20	-21
4760 Kabel-TV	-9	-10
4800 Fastighetsskatt	-51	-53
5410 Förbrukningsinventarier	-8	0
6250 Postbefordran	-2	-2
6320 Avg juridiska åtgärder	-	0
6410 Styrelsearvoden	-12	-15
6420 Revisionsarvoden	-13	-13
6470 Styr.möte/stämma/städdag	-5	-5
6480 Arvode förv avtal	-28	-29
6482 Extradebiteringar	-9	-5
6490 Övr förvaltningskostnader	-1	-1
6520 Ritnings/kopierings kostn	-1	-1
6550 Konsultkostnader	-4	-4
6560 Serv.avg branschorg.	-10	-10
6570 Bankkostnader	-3	-2
6990 Övriga externa kostnader	-	0
7510 Lagstadgade arb giv avg	-5	-5
7821 Avskrivn byggnader	-10	-10
7822 Avskrivn fastförbättr	-205	-262
7830 Avskrivn maskiner o inv	-4	-4
8311 Ränteint fr bank	11	0
8314 Skattefria räntefäkter	1	0
8410 Räntekostn för långfr sk	-161	-183
8420 Räntekostn kortfr skulder	-0	0
8470 Erhållna räntebidrag	-0	0
8911 Korr.skatt föreg.år	22	0
<b>Resultat</b>	<b>69</b>	<b>16</b>

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Solgården i Stockholm  
Org.nr. 702002-0538

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm 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.

#### *Revisorernas 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 Brf Solgården i Stockholm 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.

### ***Revisorernas 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 och föreningens stadgar.

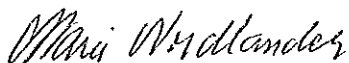
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 25 april 2012



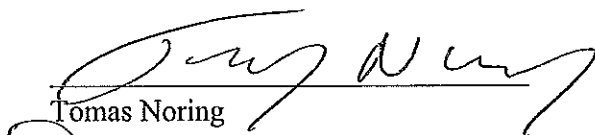
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor




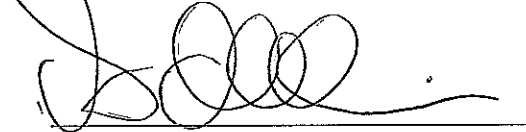
Ulf Fagell  
Internrevisor

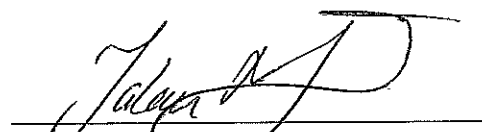
## Underskrifter

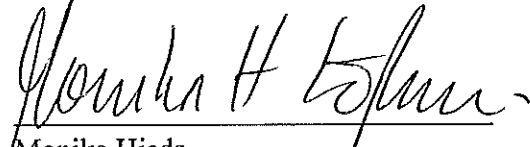
Stockholm, 23/4-12  
Ort och datum

  
Tomas Noring  
Ordförande


  
AnnaKristina TaavoDickman  
Kassör

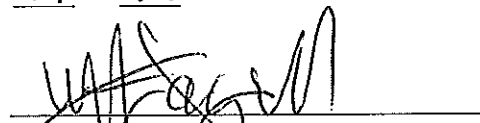
  
Anders Medin

  
Johan Modig

  
Monika Hjeds  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012 - 04 - 25

  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

  
Ulf Fagell  
Revisor