

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björken 70

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 1944-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 1999-08-06 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björken 4	1944	Solna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

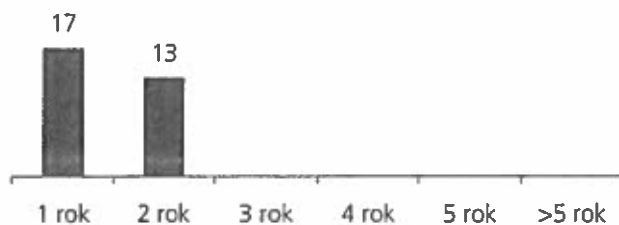
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 283 kvadratmeter, varav 1 283 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

---

**Gemensamhetsanläggning**

---

**Föreningslokal**

---

**Byggnadernas tekniska status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av ny fjärrvärmeanläggning	2011
Renovering i entréplan	2009
Ordningsställande av föreningslokal	2009
Ombildande av hyresrätt till bostadsrätt	2009
Fönsterrenovering	2006
Fasad- och takrenovering	2004
Stambyte	2002

**Förvaltning**

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning, trädgårdsskötsel etc	Rubb & Stubb

**Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

**Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna-Kirsti Löfgren	Ledamot
Johan Aldor	Ledamot
Sean Donnelly	Ledamot
Inga Maj Birgitta Carlén	Ledamot
Inger Margareta Louise Leckström	Ledamot

Avgick Augusti 2012

Mikael Hans Miguel Björn	Suppleant
Peter Alexander Eriksson <i>Eriksson</i>	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Anders Ekegren	Ordinarie Intern
Ulrika Dahnell	Suppleant Intern

**Valberedning**

Maria Eriksson	Sammanställande
Per Muszynski <i>Muszynski</i>	

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-11.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**  
Normalt underhåll har utförts samt regelbundna besiktningar enligt gällande avtal.

Tvättmaskinerna har genomgått service.  
Ett bord till föreningslokalen har inköpts.  
Isbildning i ett stuprör har åtgärdats.

Påbörjat arbete med välkomstbrev till nyinflyttade och boende i fastigheten samt uppdatering och nyskapande av trivselregler.

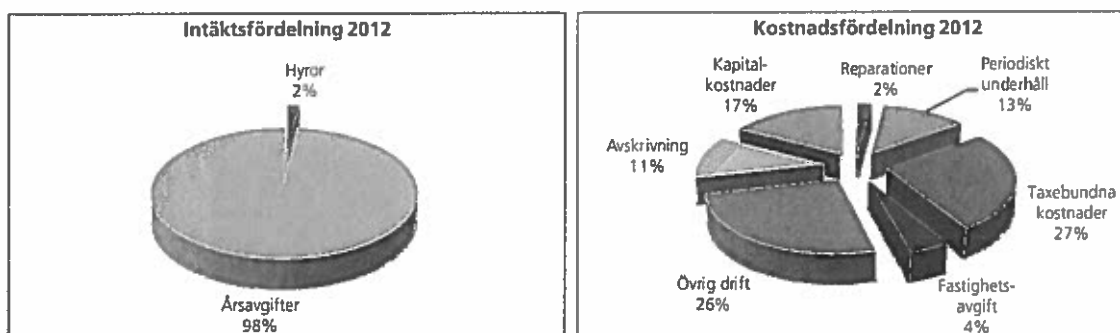
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**  
Högtrycksspolning av en köksstam har utförts.

Fortsatt arbete med utformning och redigering av trivselregler.  
Upprätta en underhållsplan.  
Planera en städdag till hösten.

**Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-04-01 med 2,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 1 283 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	719	684	628	628
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 352	3 352	3 352	3 352
Elkostnad/kvm totalyta	26	34	43	54
Värmekostnad/kvm totalyta	129	130	167	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	28	34	33
Kapitalkostnader/kvm totalyta	129	96	54	91

**Skatter och avgifter**

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-18 877
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-709 205
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-46 800
<b>ansamlad förlust</b>	<b>-774 882</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	124 500
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-650 382</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	938 399	894 717
Övriga rörelseintäkter		3 409	13 565
		<u>941 807</u>	<u>908 282</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-57 311	-66 785
Reparationer		-20 113	-14 209
Periodiskt underhåll		-124 500	0
Taxebundna kostnader		-256 513	-263 865
Övriga driftskostnader		-57 400	-54 192
Fastighetskost/Årsavgift		-40 950	-39 060
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-73 571	-64 892
Personalkostnader		-60 003	-74 981
Avskrivningar		-109 869	-109 063
		<u>-800 230</u>	<u>-687 048</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>141 578</b>	<b>221 235</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 097	4 488
Räntekostnader		-165 552	-123 593
		<u>-160 455</u>	<u>-119 105</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-18 877</b>	<b>102 130</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	11 477
		<u>0</u>	<u>11 477</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-18 877</b>	<b>113 607</b>

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 5 434 175	5 540 822
Maskiner och inventarier	Not 4 26 572	29 792
	<b>5 460 746</b>	<b>5 570 615</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Övriga långfristiga fordringar	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 463 546</b>	<b>5 573 415</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 495	0
Skattefordringar	81 722	83 612
Övriga fordringar	5 089	4 828
Förutbetalda kostnader	Not 5 27 632	24 846
	<b>118 938</b>	<b>113 286</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	764 055	643 723
	<b>764 055</b>	<b>643 723</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>882 993</b>	<b>757 009</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 346 539</b>	<b>6 330 424</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		29 322	29 322
Upplåtelseavgifter		1 415 775	1 415 775
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 217 231	1 170 431
		<u>2 662 328</u>	<u>2 615 528</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-756 005	-822 812
Årets resultat		-18 877	113 607
		<u>-774 883</u>	<u>-709 205</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 887 445</b>	<b>1 906 323</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 300 000	4 300 000
		<u>4 300 000</u>	<u>4 300 000</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		49 354	18 281
Övriga kortfristiga skulder		0	6 522
Upplupna kostnader	Not 9	31 536	26 483
Förutbetalda avgifter och hyror		78 204	72 815
		<u>159 094</u>	<u>124 101</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>6 346 539</b>	<b>6 330 424</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 302 000	4 302 000
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 anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 5%	1,5 - 5%
Inventarier	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	922 199	877 767
Hysesintäkter	16 200	16 950
	<b>938 399</b>	<b>894 717</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	8 750	12 250
Fastighetsskötsel enl beställning	4 188	2 775
Fastighetsskötsel gård beställ	5 313	1 875
Snöröjning/sandning	1 500	6 250
Städning entreprenad	12 500	16 427
Städning enligt beställning	0	438
Mattvätt/Hyrmattor	5 265	4 851
Hissbesiktning	3 322	1 426
Gemensamma utrymmen	1 281	0
Gård	0	1 813
Serviceavtal	14 258	18 495
Förbrukningsmateriel	934	186
	<b>57 311</b>	<b>66 785</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	0	1 000
Lås	0	1 219
Värmeanläggning/undercentral	0	6 415
Ventilation	9 975	0
Hiss	10 138	5 575
	<b>20 113</b>	<b>14 209</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Värmeanläggning	124 500	0
	<b>124 500</b>	<b>0</b>



<b>Not 2 forts</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	33 261	43 426
Värme	165 877	166 894
Vatten	39 452	36 486
Sophämtning/renhållning	17 923	17 059
	<b>256 513</b>	<b>263 865</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	22 256	19 696
Kabel-TV	35 144	34 496
	<b>57 400</b>	<b>54 192</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>40 950</b>	<b>39 060</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	2 020	0
Föreningskostnader	1 027	0
Fritids och Trivselkostnader	0	511
Förvaltningsarvode	57 255	54 840
Förvaltningsarvodena övriga	0	3 064
Administration	2 891	2 037
Konsultarvode	5 938	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
	<b>73 571</b>	<b>64 892</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	47 214	56 826
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	300	300
Sociala kostnader	12 489	17 855
	<b>60 003</b>	<b>74 981</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	94 688	94 688
Förbättringar	11 960	11 960
Inventarier	3 221	2 416
	<b>109 869</b>	<b>109 063</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>800 230</b>	<b>687 048</b>

<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	6 695 900	6 695 900
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 695 900</b>	<b>6 695 900</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 155 077	-1 048 429
Årets avskrivningar enligt plan	-106 648	-106 648
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 261 725</b>	<b>-1 155 077</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 434 175</b>	<b>5 540 822</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	60 000	60 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	<b>15 600 000</b>	<b>15 600 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	15 600 000	15 600 000
	<b>15 600 000</b>	<b>15 600 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	32 208	0
Nyanskaffningar	0	32 208
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 208</b>	<b>32 208</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 416	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 220	-2 416
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 636</b>	<b>-2 416</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>26 572</b>	<b>29 792</b>
<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	18 585	16 060
Kabel - TV	9 047	8 786
	<b>27 632</b>	<b>24 846</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 322	0	0	29 322
Upplåtelseavgifter	1 415 775	0	0	1 415 775
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 217 231	46 800	0	1 170 431
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 662 328</b>	<b>46 800</b>	<b>0</b>	<b>2 615 528</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-756 005	-46 800	113 607	-822 812
Årets resultat	-18 877	-18 877	-113 607	113 607
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-774 883</b>	<b>-65 677</b>	<b>0</b>	<b>-709 205</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 887 445</b>	<b>-18 877</b>	<b>0</b>	<b>1 906 323</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	1 170 431	1 123 631
Reservering enligt stadgar	46 800	46 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 217 231</b>	<b>1 170 431</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag 2013-12-30
Stadshypotek AB	3,850 %	4 300 000	4 300 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 300 000</b>	<b>4 300 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>4 300 000</b>	<b>4 300 000</b>	

**Not 9**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
El	7 950	5 160
Värme	23 586	17 073
Fastighetskötsel	0	1 750
Städning	0	2 500
	<u>31 536</u>	<u>26 483</u>

SOLNA den 25/11 2013

  
Anna-Kirsti Löfgren  
Ledamot

  
Inga Maj Birgitta Carlén  
Ledamot

  
Sean Donnelly  
Ledamot

  
Inger, Margareta Louise Leckström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/15 2013

  
Anders Ekegren  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande lagstiftning och ger härmed en rättvisande bild av föreningens resultat och i enlighet med god redovisningssed.

Vi tillstyrker därför

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2012

Solna som ovan

  
Anders Ekegren

  
Ulrika Dahnell

# Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

**EGET KAPITAL** är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**FASTIGHET** är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

**FÖRENINGSTÄMMAN** är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER** är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER** är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehåsa kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

## PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

**UNDERHÅLLSPLAN** Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

**REPARATIONER** Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

**STÄLLDA SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**ÅRSAVGIFT** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**ÅRSREDOVISNING** är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**