

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Brommahöjden**

769614-2236

Räkenskapsåret

2011





### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 3 st överlåtelse skett. Föreningen har under året inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighetsskötseln har utförts av Sjäodalens Bygg- och fastighetsservice AB.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

### **Ekonomi**

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Fastigheten är avgiftsbefriad t.o.m. 2013, beskattad med halv avgift t.o.m 2018, därefter med hel avgift.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Efter förhandlingar med fyra olika banker har tre av föreningens lån flyttats från Swedbank till SEB som gav bäst villkor. Ett antal anmärkningar från garantibesiktningen har åtgärdats men vissa brister återstår att åtgärda, bland annat läckage i garage. Avtal träffades med Color Off med fast månadsavgift och rondering varje vecka. Arbetsgruppen för utemiljön har genomfört en enkät bland de boende om hur uteplatsen på plan 3 ska förbättras samt ordnat en dag för plantering och gödsling. Ett välkomstbrev har skapats som tillsammans med trivselregler delas ut till nyinflyttade. Traditionellt glöggmingel hölls i entrén i december.

### **Planerad verksamhet för det kommande året**

Återstående brister efter garantibesiktningen kommer att åtgärdas. Lånesituationen kommer att ses över när det är dags att omsätta lånen. Behov av nya avtal kommer att övervägas. Styrelsen ämnar se över avtal med bredbandsleverantör. Arbetet med utemiljön fortsätter och trivselaktiviteter kommer att genomföras och styrelsen tar tacksamt emot frivilliga som vill delta i detta arbete.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret  
Genomsnittlig avgift per 2012-01-01 uppgår till 700 kr/kvm.

### Arvoden

Sammanträdesarvoden till styrelsens ledamöter samt suppleanter skall motsvara Stockholm kommuns sammanträdesersättning.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	2 935 104	2 900 619
Resultat före reservering	474 573	725 136
Reservering yttre reparationsfond	150 000	150 000
Saldo yttre reparationsfond	300 000	150 000
Lån per kvm yta	6 704	6 740
Kassalikviditet (%)	230	187
Årsavgift bostäder kronor/kvm	700	700

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 091 948
årets vinst	474 573
	<b>1 566 521</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	150 000
i ny räkning överföres	1 416 521
	<b>1 566 521</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	2 935 104	2 900 619
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-65 692	-35 392
Driftkostnader	3	-1 457 260	-1 436 010
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-151 724	-132 917
Avskrivningar	5	-131 580	-125 309
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 128 849</b>	<b>1 170 990</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	38 755	28 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-693 031	-474 830
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>474 573</b>	<b>725 136</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>474 573</b>	<b>725 136</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>474 573</b>	<b>725 136</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	126 300 261	126 426 341
Tomträtt		27 300 000	27 300 000
Maskiner och inventarier	9	11 000	16 500
		<b>153 611 261</b>	<b>153 742 841</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 611 261</b>	<b>153 742 841</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 938 732	2 573 875
Hyses- och avgiftsfordringar		0	9 822
Kundfordringar		0	48 275
Övriga fordringar	10	0	8 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	144 472	148 502
		<b>2 083 204</b>	<b>2 788 892</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 050 768	5 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 133 972</b>	<b>2 793 892</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>156 745 233</b>	<b>156 536 733</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		79 799 953	79 799 953
Upplåtelseavgifter		48 910 047	48 910 047
Yttre reparationsfond		300 000	150 000
		<b>129 010 000</b>	<b>128 860 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 091 948	516 811
Årets resultat		474 573	725 136
		<b>1 566 521</b>	<b>1 241 948</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>130 576 521</b>	<b>130 101 948</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	24 807 582	24 940 261
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		132 679	132 039
Leverantörsskulder		23 449	87 789
Skatteskulder		0	8 418
Övriga skulder	14	903 527	894 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	301 475	371 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 361 130</b>	<b>1 494 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 745 233</b>	<b>156 536 733</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		25 300 000	25 300 000
		<b>25 300 000</b>	<b>25 300 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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. Progressiv avskrivning sker för byggnaden och linjär avskrivning används för inventarier. Se not 5.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

#### **Fordringar**

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

#### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

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

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter garage	184 800	184 800
Hysesintäkter p-platser	114 000	114 250
Årsavgifter bostäder	2 603 928	2 603 928
Hysesbortfall ./.	-2 200	-3 483
Ersättningar och intäkter	34 576	700
Fakturerade kostnader	0	424
	<b>2 935 104</b>	<b>2 900 619</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	65 692	35 392
	<b>65 692</b>	<b>35 392</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	233 765	202 455
Serviceavtal	4 106	0
Yttre skötsel/snöröjning	95 521	44 123
Fastighetsel	107 736	130 303
Uppvärmning	307 467	354 284
Vatten	64 320	61 590
Sophämtning	36 335	36 205
Fastighetsförsäkring	21 365	21 298
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	2 175
Avgälder, arrenden och avgifter	483 000	483 000
Kabel-TV och internet	99 848	99 104
Övr förbrukningsinv/material	3 797	1 473
	<b>1 457 260</b>	<b>1 436 010</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	15 882	23 087
Styrelse- och mötesarvoden	35 500	27 960
Revisionsarvode	26 250	15 000
Sociala avgifter	7 248	6 266
Förvaltningsarvode	61 424	60 604
Föreningsavg ej avdragsgilla	5 420	0
	<b>151 724</b>	<b>132 917</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad år 3/80	126 080	119 809
Inventarier år 3/5	5 500	5 500
	<b>131 580</b>	<b>125 309</b>

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett enligt en 80-årig progressiv plan.

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	38 755	28 976
	<b>38 755</b>	<b>28 976</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	734 623	547 008
Avgår räntebidrag ./.	-41 592	-72 788
Övriga skuldrelaterade poster	0	610
	<b>693 031</b>	<b>474 830</b>

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2012.

### Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	126 660 000	126 660 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 660 000</b>	<b>126 660 000</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-233 659	-113 850
Årets avskrivningar enligt plan	-126 080	-119 809
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-359 739</b>	<b>-233 659</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>126 300 261</b>	<b>126 426 341</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	22 200 000	22 200 000
	<b>76 200 000</b>	<b>76 200 000</b>

### Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 500	27 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 500</b>	<b>27 500</b>
Ingående avskrivningar	-11 000	-5 500
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 500</b>	<b>-11 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 000</b>	<b>16 500</b>

15

**Not 10 Övriga fordringar**

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	0	8 418
	<b>0</b>	<b>8 418</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	7 122	7 122
Upplupna räntebidrag	4 968	8 694
Förutbetald internet	9 848	9 848
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	122 534	122 838
	<b>144 472</b>	<b>148 502</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 799 953	48 910 047	150 000	516 811	725 136
Disposition av föregående års resultat:			150 000	575 136	-725 136
Årets resultat					474 573
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 799 953</b>	<b>48 910 047</b>	<b>300 000</b>	<b>1 091 947</b>	<b>474 573</b>

**Not 13 Fastighetslån**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Långivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank Hypotek AB - 2,94 % - 2012-04-28	6 325 000	6 325 000
SEB Bolån AB - 3,67 % - 2013-04-28	6 325 000	6 325 000
SEB Bolån AB - 3,15 % - 2012-03-28	6 325 000	6 325 000
SEB Bolån AB - 2,80 % - 2012-03-28	5 965 261	6 097 300
Avgår kortfristig del ./.	-132 679	-132 039
	<b>24 807 582</b>	<b>24 940 261</b>

**Not 14 Övriga skulder**

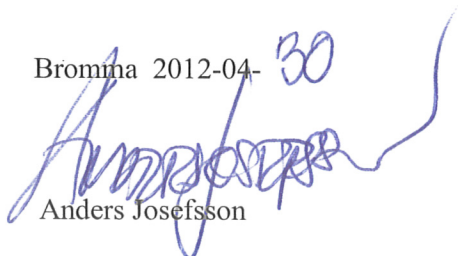
	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning NCC Construction Sverige AB	894 610	894 610
Avräkning skattekonto	5	0
Personalskatt	5 260	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3 652	0
	<b>903 527</b>	<b>894 610</b>

5

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	13 260
Upplupna sociala avgifter	0	2 771
Uppl räntekostnader externt	1 758	24 484
Förskottsbetalda hyror/avg	200 871	206 747
Upplupna driftskostnader	13 322	32 032
Upplupna VA avgifter	15 330	13 367
Upplupna uppvärmningskostnader	37 871	50 220
Upplupna elavgifter	9 264	13 787
Upplupna reparationer och underhåll	6 034	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525	0
Beräknat arvode för revision	16 500	15 000
	<b>301 475</b>	<b>371 668</b>

Bromma 2012-04-<sup>30</sup>



Anders Josefsson



Jan Wirström



Rolf Martinell



Bengt Fahlstedt



Anita Sjöblom Hultman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2012



Niklas Jonsson

Revisor

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brommahöjden, org. nr 769614-2236

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brommahöjden 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 revisionsssed 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brommahöjden 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 revisionsssed 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm 2012-05-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Niklas Jonsson  
Godkänd revisor