

---

# Årsredovisning

**Brf Tornsvälan aspen**  
**1/1 2012 - 31/12 2012**  
**Org nr 769616-5625**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilagor

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Tornsvalan Aspen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Susanne Mejerhed	Ordförande	Stämman
Kerstin Vikman	Vice ordförande	Stämman
Daniel Clementsson	Ledamot	Stämman
Örs Gubas	Ledamot	Stämman
Sofie Liljegren	Ledamot	Stämman
Thomas Lindberg	Ledamot	Stämman

### Styrelsesuppleanter

Daniel Björn Björkefors		Stämman
Erika Wiberg		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna x x samt suppleanterna y y

### Ordinarie revisorer

Staffan Zander	Godkänd revisor, FAR	Stämman
Baker Tilly Mapema AB		

### Valberedning

/Namn/ (sammankallande)		Stämman
/Namn/		Stämman

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 2009-10-01 tomträtten till fastigheten Tornsvalan 1 i Stockholms kommun med 58 lägenheter och 2 lokaler.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2017-01-01- en årlig avgäld på 246 600 kr.

Total bostadsarea:	3 512 kvm
Total lokalarea:	112 kvm
Årets taxeringsvärde	52 252 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 252 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar, Mälardalen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Sedan 2011-10-01 sköts den ekonomiska förvaltningen av Riksbyggen och den tekniska förvaltningen av AB Energibevakning.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den xx januari 20XX (samt en extra stämma den 29 Oktober 2012). Styrelsen har hållit x protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 717	2 692	2 409
Årets resultat	- 198	- 102	- 436
Resultat efter fondförändringar	- 234	- 181	- 492
Balansomslutning	74 072	73 963	75 269
Soliditet %	68%	66%	64%
Likviditet %	394%	569%	695%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	541	531	453
Driftskostnad, kr / kvm	384	367	401
Ränta, kr / kvm	232	246	231
Underhållsfond, kr / kvm	47	37	16
Lån, kr / kvm	6 261	6 813	7 364

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



### Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Hyresförhandlingar avseende bostadshyresrätter sköts via avtal av Fastighetsägarna Stockholm AB.

# Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

## Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-882 101
Årets resultat före fondförändring	-197 918
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-78 378
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 490
Summa underskott	<u>-1 115 907</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-1 115 907</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 715 968	2 650 035
Hyses- och avgiftsbortfall		- 19 494	0
Bränsleavgifter		14 788	14 788
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 055	27 568
		<u>2 717 317</u>	<u>2 692 390</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 107 403	- 82 942
Planerat underhåll	4	- 42 490	0
Fastighetsavgift/skatt		- 91 899	- 88 276
Driftskostnader	5	-1 391 617	-1 328 459
Övriga kostnader	6	- 17 003	- 28 737
Personalkostnader	7	- 56 373	- 53 765
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 414 162	- 385 667
		<u>-2 120 947</u>	<u>-1 967 846</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>596 370</b>	<b>724 544</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	44 928	40 628
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	23 855
Räntekostnader och liknande poster	10	- 839 217	- 891 400
		<u>- 794 288</u>	<u>- 826 917</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 197 918</b>	<b>- 102 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 197 918</b>	<b>- 102 373</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 78 378	- 78 378
Ianspråktagande av underhållsfond		42 490	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 35 888</u>	<u>- 78 378</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 233 806</b>	<b>- 180 751</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	70 787 743	70 274 155
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 787 743</b>	<b>70 274 155</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		115 095	31 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	97 220	74 825
		<b>212 315</b>	<b>106 746</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel	13	2 488 057	2 829 727
Avräkning med Swedbank		583 417	752 438
		<b>3 071 473</b>	<b>3 582 165</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 283 788</b>	<b>3 688 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 071 531</b>	<b>73 963 066</b>



Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		50 230 512	49 350 117
Upplåtelseavgifter		1 249 913	10 308
Underhållsfond		170 984	135 096
		<u>51 651 409</u>	<u>49 495 521</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 882 101	- 701 350
Årets resultat		- 197 918	- 102 373
Avsättning till underhållsfond		- 78 378	- 78 378
		<u>-1 115 907</u>	<u>- 882 101</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 535 502</b>	<b>48 613 420</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	22 688 870	24 688 870
Övriga långfristiga skulder		12 750	12 750
		<u>22 701 620</u>	<u>24 701 620</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		317 743	49 178
Skatteskulder		9 810	8 911
Övriga kortfristiga skulder	16	104 174	57 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	402 682	531 988
		<u>834 409</u>	<u>648 026</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>23 536 029</b>	<b>25 349 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 071 531</b>	<b>73 963 066</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		34 500 000	34 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

## ”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,  
6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,  
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

---

Årsavgifter, bostäder	1 901 365	1 864 211
Årsavgifter, övriga	0	6 695
Hyror, bostäder	595 288	600 695
Hyror, lokaler	165 615	143 408
Hyror, p-platser	43 200	32 400
Hyror, övriga	10 500	2 625
	<hr/>	<hr/>
	2 715 968	2 650 035

**Not 2 Övriga förvaltningsintäkter**

---

Övriga lokalintäkter	5 575	1 485
Övriga ersättningar	0	18 706
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	7 057
Inkassointäkter	480	320
	<hr/>	<hr/>
	6 055	27 568

**Not 3 Reparationer**

---

Bostäder	28 657	4 038
Vattenskador	22 000	0
Tvättstugor	1 138	0
Gemensamma utrymmen	22 234	60 486
Installationer	0	14 350
Övriga installationer	745	0
Huskropp	7 634	0
Gårdar och grönanläggningar	24 995	4 068
	<hr/>	<hr/>
	107 403	82 942

**Not 4 Planerat underhåll**

---

Huskroppar	42 490	0
	<hr/>	<hr/>
	42 490	0

**Not 5 Driftskostnader**

Tomrättsavgäld (löptid tom år 2017-01-01)	246 600	246 600
Fastighetsförsäkring	4 606	43 954
Arvode förvaltning	65 000	85 833
Kabel-TV	14 928	14 368
IT-kostnader	25 399	31 179
Juridiska kostnader	1 469	863
Revisionsarvode, externt	23 586	25 750
Möteskostnader	0	941
Övriga förvaltningskostnader	11 120	1 837
Fastighetsskötsel	46 760	41 191
Trädgårdsskötsel	0	9 075
Städ	42 952	41 426
Obligatoriska besiktningar	12 125	0
Bevakningskostnader	4 009	4 523
Snöröjning	64 913	65 094
Förbrukningsmateriel	50 847	20 427
Vatten	67 996	62 909
El	59 955	54 461
Uppvärmning	578 855	503 762
Sophantering	70 497	74 265
	<u>1 391 617</u>	<u>1 328 459</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Kontorsmateriel	0	602
Telefon och porto	0	832
Medlems- och föreningsavgifter	8 397	1 370
Serviceavgifter	0	16 034
Köpta tjänster	2 500	0
Bankkostnader	6 106	3 193
Övriga externa kostnader	0	6 706
	<u>17 003</u>	<u>28 737</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	44 000	42 800
Summa	<u>44 000</u>	<u>42 800</u>
Sociala kostnader	12 373	10 965
	<u>56 373</u>	<u>53 765</u>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	354 912	355 818
Standardförbättringar	59 250	0
Installationer	0	29 849
	<u>414 162</u>	<u>385 667</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	649	105
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	61	39
Övriga ränteintäkter	44 219	40 484
	<u>44 928</u>	<u>40 628</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	839 217	891 400
	<u>839 217</u>	<u>891 400</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	71 163 700	71 163 700
	<u>71 163 700</u>	<u>71 163 700</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	39 000	0
Standardförbättringar	888 750	0
	<u>927 750</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	72 091 450	71 163 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 889 545	- 533 727
	<u>- 889 545</u>	<u>- 533 727</u>
Årets avskrivning byggnader	- 354 912	- 355 818
Årets avskrivning standardförbättringar	- 59 250	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 303 707	- 889 545
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>70 787 743</u>	<u>70 274 155</u>
Varav		
Byggnader	69 958 243	70 274 155
Standardförbättringar	829 500	0
Taxeringsvärden		
bostäder	51 000 000	51 000 000
lokaler	1 252 000	1 252 000
Totalt taxeringsvärde	<u>52 252 000</u>	<u>52 252 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 025 000</i>	<i>30 025 000</i>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda driftskostnader	3 646	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	3 679
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 720	6 216
Förutbetald tomträttsavgäld	61 650	61 650
Övriga förutbetalda kostnader	2 175	3 280
Förutbetalda försäkringspremier	23 029	0
	<u>97 220</u>	<u>74 825</u>

**Not 13 Bankmedel**

Bankmedel		2 488 057	2 829 727
		<u>2 488 057</u>	<u>2 829 727</u>

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	10 308	49 350 117	135 096	- 882 101
Förändring av underhållsfond				- 35 888
Avsättning till underhållsfond			78 378	
Uttag ur underhållsfond			- 42 490	
Nya insatser och uppl. avgifter	1 239 605	880 395		
Årets resultat				- 197 918
Vid årets slut	1 249 913	50 230 512	170 984	-1 115 907

**Not 15 Fastighetslån**

Fastighetslån	22 688 870	24 688 870
Skuld vid årets slut	<u>22 688 870</u>	<u>24 688 870</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,82%	2014-09-04	0			10 000 000
SBAB	3,22%	2013-09-27	0			2 688 870
SEB BOLÅN AB	3,25%		10 000 000			0
SEB BOLÅN AB	3,38%		4 688 870		2 000 000	0
SEB BOLÅN AB	4,18%		10 000 000			10 000 000
			<b>24 688 870</b>		<b>2 000 000</b>	<b>22 688 870</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	0	23 805
Räntor förfallodag 2012-12-31, betalda 2013-01-02	99 054	0
Övriga kortfristiga låneskulder	5 120	34 144
	<u>104 174</u>	<u>57 949</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	3 483	79 397
Upplupna elkostnader	9 184	5 124
Upplupna vattenavgifter	881	0
Upplupna värmekostnader	103 489	164 419
Upplupna kostnader för renhållning	11 474	14 328
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Upplupna styrelsearvoden	0	25 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 849	3 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 294	0
Förutbetalda hyror och avgifter	208 028	240 220
	<u>402 682</u>	<u>531 988</u>

Stockholm 2013-

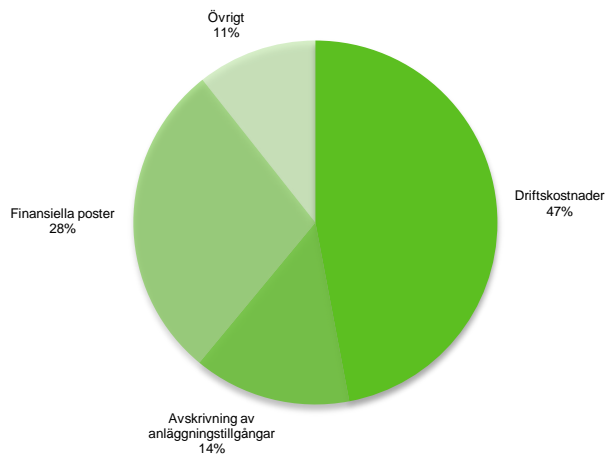
\_\_\_\_\_  
Susanne Mejerhed\_\_\_\_\_  
Kerstin Vikman\_\_\_\_\_  
Örs Gubas\_\_\_\_\_  
Daniel Clementsson\_\_\_\_\_  
Thomas Lindberg\_\_\_\_\_  
Sofie Liljegren

Min revisionsberättelse har lämnats den

\_\_\_\_\_  
Staffan Zander  
Godkänd revisor FAR

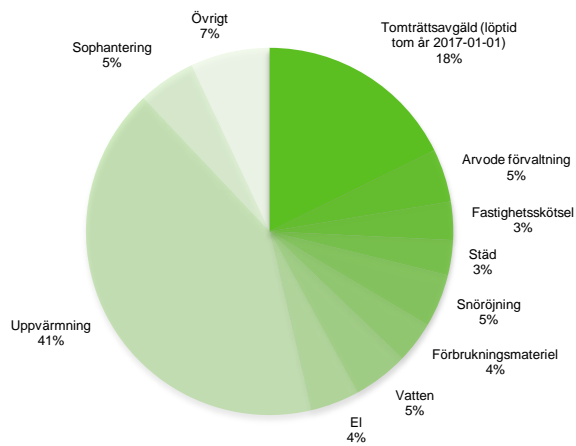
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	107 403	82 942
Planerat underhåll	42 490	0
Fastighetsavgift/skatt	91 899	88 276
Driftskostnader	1 391 617	1 328 459
Övriga kostnader	17 003	28 737
Personalkostnader	56 373	53 765
Avskrivning av anläggningstillgångar	414 162	385 667
Finansiella poster	839 217	891 400
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 960 163</b>	<b>2 859 246</b>





<b>Driftskostnadsfördelning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017-01-01)	246 600	246 600
Fastighetsförsäkring	4 606	43 954
Arvode förvaltning	65 000	85 833
Kabel-TV	14 928	14 368
IT-kostnader	25 399	31 179
Juridiska kostnader	1 469	863
Revisionsarvode, externt	23 586	25 750
Möteskostnader	0	941
Övriga förvaltningskostnader	11 120	1 837
Fastighetsskötsel	46 760	41 191
Trädgårdsskötsel	0	9 075
Städ	42 952	41 426
Obligatoriska besiktningar	12 125	0
Bevakningskostnader	4 009	4 523
Snöröjning	64 913	65 094
Förbrukningsmateriel	50 847	20 427
Vatten	67 996	62 909
El	59 955	54 461
Uppvärmning	578 855	503 762
Sophantering	70 497	74 265
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 391 617</b>	<b>1 328 459</b>



**Nyckeltalsanalys för driftskostnader**                      **2012**                      **2011**

<b>BOA (kvm):</b>	<b>3512</b>	<b>3512</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2017-01-01)	70	70
Fastighetsförsäkring	1	13
Arvode förvaltning	19	24
Kabel-TV	4	4
IT-kostnader	7	9
Revisionsarvode, externt	7	7
Övriga förvaltningskostnader	3	1
Fastighetsskötsel	13	12
Trädgårdsskötsel	0	3
Städ	12	12
Obligatoriska besiktningar	3	0
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	18	19
Förbrukningsmateriel	14	6
Vatten	19	18
El	17	16
Uppvärmning	165	143
Sophantering	20	21
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>396</b>	<b>378</b>

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# BRF TORNSVALAN

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Tornsvallan aspen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

