



BRF SOLÄNGEN

Org nr 769612-2097

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Årsredovisning 2012

BRF SOLÄNGEN
769612-2097

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solängen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Hedvig 16 i Stockholms kommun den 30 mars 2006.

Föreningen tecknade avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. Inflyttning skedde under augusti-november 2006. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 87 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 6 303 m². Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3 mars 2005.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett övernattningsrum, som medlemmarna kan hyra. Föreningen disponerar också en gemensamhetslokal, som utnyttjas vid styrelsesammanträden mm och som dessutom hyrs ut till medlemmarna för sammankomster, fest mm.

Samfällighet

Föreningen ingår i en samfällighet tillsammans med Brf Solgläntan och Brf Liv. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen som omfattar väg för tillfarter, carportar, markparkeringsplatser mm. Andelstalet är för Hedvig 16 en tredjedel.

Väsentliga servitut

Fastigheten Hedvig 16 belastas av servitut/ledningsrätt för väg (brandväg/väg till avloppspumpstation), ledningar för avlopp, vatten, gas, el och fjärrvärme.

Hedvig 16 har förmånsservitut för kommunikationsändamål.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med CFAB City Förvaltning AB om teknisk förvaltning sedan 2008-11-01. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel och trappstädning. Snöröjningsavtal tecknas separat via Cityförvaltning för en säsong i taget.

Ett något förändrat avtal, främst vad avser trädgårdsskötsel, har träffats och gäller fr o m 2013-01-01. Städ-rutinerna för barnvagnsrum och cykelrum kommer att förbättras.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen tecknade avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB för perioden 1 januari 2008 - 31 december 2008. Avtalet förlängdes årsvis och upphörde 2011-12-31. Fr o m 2012-01-01 har föreningen avtal med Conzignus Hem och Fastighet AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet med den nya förvaltaren har inneburit lägre kostnader och en hel del förenklingar av det ekonomiska administrativa arbetet. Övergången från en förvaltare till en annan har medfört en hel del merarbete, men som bedöms vara av övergående art.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna har fr.o.m. 2007 varit helt befriade från fastighetsavgift i fem år (t o m 2011). Från 2012 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år och därefter med full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Fr o m 2012 har det statliga räntebidraget upphört.

Förmögenhetsvärde

Eftersom förmögenhetsskatten är avskaffad lämnas från och med inkomståret 2008 inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Årsavgifter

Den genomsnittliga årsavgiften var under 2011 734 kr/m². Årsavgiften höjdes med 3 % fr o m 1 januari 2012 och uppgick under året till i genomsnitt 756 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 112 (111) medlemmar. Under året har 8 (7) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.



Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2012 haft följande sammansättning:

Sten Lundqvist	Ledamot	Ordförande
Sven Dahl	Ledamot	
Henrik Rudolfsson	Ledamot	
Thomas Sessler	Ledamot	
Eva Tållheden	Ledamot	
Gill Fjellström	Suppleant	
Jan Fridén	Suppleant	
Camilla Storbjörk	Suppleant	
Marie Säll	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 (13) stycken protokollförda sammanträden. Sedan föregående stämma har antalet sammanträden uppgått till 6.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen har inom sig delat upp arbetsuppgifterna så att Sten Lundqvist varit ordförande och Thomas Sessler sekreterare. Eva Tållheden och Gill Fjellström har svarat för ekonomifrågor och Sven Dahl har svarat för byggnadsfrågor tillsammans med Jan Fridén. Henrik Rudolfsson har varit brandskyddsansvarig.

Valberedning efter årsstämma 2012

Therese Rudolfsson Sammankallande

Stanislaw Szymczak

Revisorer

PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB) Ordinarie

Huvudansvarig Hans Norman

PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB) Suppleant

Matz Ekman

Verksamhet under året

En trädgårdsgrupp under styrelsen arbetar med vår utemiljö. Medlemmar i gruppen har varit Ulla Esping och Gill Fjellström.

Uthyrningen av övernattningsrum och gemensamhetslokal har skötts av en **uthyrningsgrupp** bestående av Elisabeth Allard och Birgitta Weiss.

Under året har flera aktiviteter avseende fastighetsskötsel och underhåll genomförts:

- Den underhållsplan som togs fram 2010 har utnyttjats för planering och genomförande av



underhållsåtgärder under året.

- Med utgångspunkt från denna underhållsplan har en yttre besiktning av alla våra hus genomförts under hösten 2012.
- Den trädgårdsfirma vi anlitar för speciella åtgärder har sett över våra träd och häckar. Två nya träd, rosenhagstorn, har ersatt de två förstörda kastanjerna.
- I samband med planering för uppfyllnad kring våra fasader konstaterades att flera plattsatta områden sjunkit. Styrelsen beslöt att åtgärda dessa sättningar genom att lyfta upp alla plattor inom dessa områden, fylla upp och återställa plattsättningen. En medlems uteplats åtgärdades genom föreningens försorg, eftersom de sjunkna plattorna berodde på allvarliga sättningar längs fasaden.
- Under tiden november 2011 - februari 2012 genomfördes en radonmätning efter föreläggande av Miljöförvaltningen. Resultatet av mätningarna visade att radonvärdena i samtliga lägenheter som mätts ligger långt under tillåtet gränsvärde.
- Föreningens avtal med ComHem om bredband, kabel-TV och telefoni sades upp till 2012-08-31. Arbetet med upphandling av fiberbaserade tjänster för TV, bredband och telefoni slutfördes under mars månad 2012 av arbetsgruppen bestående av Henrik Rudolfsson, Thomas Sessler och Sten Lundqvist. Avtal träffades med Ownit Broadband AB om leverans av dessa tjänster via den fiberanslutning, som föreningen träffat avtal om med STOKAB AB.

Installationsarbetet påbörjades under slutet av maj och slutfördes under juni varefter den slutliga inkopplingen skedde under augusti.

Genom starthjälp från Ownit gick omställningen utan större problem för de flesta av våra medlemmar. Arbetsgruppen hjälpte också en del medlemmar med inställning av TV-apparater, telefoni och bredband.

- Som vanligt har ett antal åtgärder avseende fastighetsunderhåll vidtagits via främst Cityförvaltning. Även externa leverantörer har varit engagerade i vissa fall.

Utblåsningrören från tvättstugans torktumlare har byggts om så att den fuktiga luften lättare kan ledas ut.

Vid ett antal fall har högtrycksspolning måst tillgripas vid stopp i avloppsrör i våra lägenheter.

- Under senhösten högtrycksspolades alla ledningar från husen ut till kommunens stamledningar. Rensugning av avloppsbrunnarna på gården och högtrycksspolning av invändiga stammar kommer att ske under 2013.
- Enligt lag ska ventilationskontroll (OVK) i bl a flerfamiljshus genomföras var sjätte år. För vår del skedde denna förra gången strax före första inflyttning. Förnyad kontroll skulle alltså ske under 2012. Efter upphandling av tjänsten ventilationskontroll från samma företag, som gjorde den första kontrollen, påbörjades ny kontrollmätning under oktober månad. Denna visade att i samtliga lägenheter måste ventilationsdonen rengöras. Efter att detta gjorts har reparation av vissa spiskåpor genomförts och några lägenheters ventilationsdon omjusterats.

En avslutande kontroll kommer att ske under våren 2013.



- Efter installation av bl a internetuppkoppling via fiberkabel, som beskrivits ovan, har föreningens utnyttjande av modern IT-teknik för information till medlemmar och andra förändrats helt. Thomas Sessler, sekreterare i styrelsen, har utformat en hemsida med information i flera nivåer, ordnat e-posthantering för styrelsen samt sett till att insamling av e-postadresser till våra medlemmar görs tillgängliga för informationsutskick från styrelsen.

Med anledning av att Spånga tennishall troligen ska flyttas och bostäder planeras byggas på tomten har föreningen tidigare deltagit i att antal möten med exploateringskontoret i Stockholms stad och JM AB, som avser att bygga på tomten. Inga möten har ägt rum under 2012 och någon tidsplan för tennisklubbens flytt föreligger inte.

Planerad verksamhet för kommande år (2013)

- Konsolidering av vårt samarbete med Conzignus Hem och Fastighet AB ska ske under 2013.
- Våra portar och soprumsdörrar är tunga att öppna. Styrelsen beslöt under december 2012 att automatiska dörröppnare ska installeras på soprumsdörrarna som vetter mot gården och på samtliga åtta portar. Arbetet kommer att ske under mars/april 2013.
- Genom överenskommelse med Stockholm Vatten kommer deras gård framför pumphuset att skötas bättre fr o m 2013.
- Några vinbärsbuskar kommer att planteras vid lekplatsen
- Utrymmet för parkering av cyklar i låsta utrymmen är inte tillräckligt. Under 2013 kommer styrelsen att fortsätta en påbörjad utredning om möjligheterna att bygga någon form av cykelförråd.

Samfälligheten

- Under sommaren 2012 genomfördes en avstängning av den gångväg som öppnats längs staketet mot vårdmottagningen, eftersom vi i gemensamhetsanläggningen konstaterat att gräsmattorna både hos brf Liv och Solgläntan blivit förstörda och att de boende i Bennebolsgatan 8 blivit störda av förbipasserande. En gångvägsmarkering har i stället målats längs Bennebolsgatans sträckning, vilken avslutas med ett övergångsställe mot trottoaren vid orienteringstavlan. Den provisoriska avstängningen för gångvägen ska ersättas av en förlängning av nuvarande gröna Gunnebestängsel. Två nya skyltar, som markerar *Privat område*, ska sättas upp vid gångvägen mot Kronofogdevägen.
- Den parkeringsautomat vid gästparkeringen som togs i bruk i november 2011 har medfört en betydligt bättre parkeringsordning, och det är numera nästan alltid lätt att hitta en gästparkeringsplats.

Aktieinnehav i UBC

UBC ekonomisk förening som varit ägare till UBC i Stockholm ekonomisk förvaltning AB har under 2012 beslutat att likvidera föreningen och i stället föra över kundernas inflytande över UBC till direkt aktieäggande.

I skrivelse från UBC meddelas följande:

”Vid föreningsstämmor i UBC ekonomisk förening 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den



ekonomisk föreningen och dela ut tillgångarna (aktierna i UBC AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. UBC AB har 10 000 aktier som är fördelade på 382 ägare, däre den största ägaren har 121 aktier (ca 1,21%) och den minsta har 4 aktier (ca 0,04%). Antalet aktier i UBC AB uppgår till 10 000 stycken vilket ger ett indikativt och teoretiskt värde om 3 400 – 4 100 kronor per aktie, med ett mittvärde om 3 700 kronor. Samtliga aktier har samma röstvärde (en röst per aktie) samt lika rätt till utdelning. Aktierna kommer att delas ut i början av 2013.”

Brf Solängen, som ju tidigare anlitat UBC för den ekonomiska förvaltningen, har vid aktiefördelningen fått 20 aktier. Avsikten är att sälja dessa efter bolagsstämman våren 2013.

Nyckeltal

	2012	2011	2010
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	30 490	30 490	30 518
Lån per m2 bostadsyta kr	11 891	11 943	11 961
Genomsnittlig skuldränta %	4,19	4,38	3,76
Fastighetens belåningsgrad %	39,00	39,17	39,19

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avskrivningsprinciper

Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden för föreningens fastigheter till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen har tillämpat den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/m2 lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar. Denna miniminivå har gällt för år 2012. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets förlust	-130 266
Ansamlad förlust	-331 528
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-461 794</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att avsättning till yttre fond enligt stadgarna att i ny räkning överförs

157 575
<u>-619 369</u>
<u>-461 794</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.



Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		4 765 956	4 627 128
Hysesintäkter		388 344	273 617
Övriga intäkter		120 492	10 800
Summa nettoomsättning		<u>5 274 792</u>	<u>4 911 545</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-566 077	-374 270
Reparation och underhåll	3	-119 197	-78 671
Taxebundna kostnader	4	-866 758	-881 195
Fastighetsförsäkring		-44 182	-40 786
Fastighetsskatt		-52 337	0
Övriga driftskostnader	5	-155 894	-124 215
Kameral förvaltning		-64 126	-104 459
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-117 634	-112 125
Löner och övriga personalkostnader		-11 174	-13 372
Övriga kostnader		-83 485	-90 494
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-2 080 864</u>	<u>-1 819 587</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-191 853	-175 239
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>3 002 075</u>	<u>2 916 719</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 937	457 250
Räntebidrag		0	112 891
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-2 628 538	-2 828 523
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-507 740	-922 055
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-3 132 341</u>	<u>-3 180 437</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-130 266</u>	<u>-263 719</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-130 266</u>	<u>-263 719</u>

Handwritten signature/initials

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark

Not	2012-12-31	2011-12-31
7	192 175 160	192 178 970
	<u>192 175 160</u>	<u>192 178 970</u>

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kund- och avgiftsfordringar

0 3 516

Skattefordringar

308 92

Övriga kortfristiga fordringar

0 20 198

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 139 787 105 441

Kassa och bank

9 979 727 1 429 880

Summa omsättningstillgångar

1 119 822 1 559 128

SUMMA TILLGÅNGAR

193 294 982 193 738 098

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		47 257 000	47 257 000
Reservfond och fond för yttre underhåll		774 744	617 169
Upplåtelseavgifter		70 003 000	70 003 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>118 034 744</u>	<u>117 877 169</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-331 528	89 766
Årets förlust		-130 266	-263 719
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-461 794</u>	<u>-173 953</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>117 572 950</u>	<u>117 703 216</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	74 827 036	75 153 572
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>74 827 036</u>	<u>75 153 572</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		127 116	124 000
Leverantörsskulder		206 444	25 718
Skatteskulder		59 334	0
Övriga kortfristiga skulder		11 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	490 702	731 592
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>894 996</u>	<u>881 310</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>193 294 982</u>	<u>193 738 098</u>
Ställda säkerheter	13	75 600 000	75 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solängen 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	Enligt progressiv avskrivningsplan
Fastighetsförbättringar	10 %

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

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

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 365 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 föreningsstämman 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.

Result- och balansräkning

På grund av ny ekonomisk förvaltare förekommer det vissa avvikelser från uppställningen i föregående årsredovisning.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2012	2011
Besiktningar och service	101 276	55 020
Omkostnad Europark	164 661	31 091
Snöskottning	46 104	64 746
Städning och fastighetsskötsel	189 186	172 274
Trädgårdsarbete	64 850	51 139
Summa	566 077	374 270

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	119 197	78 671
Summa	119 197	78 671

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	147 886	209 987
Sophämtning	34 336	31 020
Vatten	96 278	90 325
Värme	588 258	549 863
Summa	866 758	881 195

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Bredband	53 717	356
Kabel-TV	83 003	88 999
Samfällighet	19 174	34 860
Summa	155 894	124 215

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	27 500	27 125
Styrelsearvoden	90 134	85 000
Summa	117 634	112 125

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	192 800 000	192 800 000
Inköp/aktiveringar	188 043	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>192 988 043</u>	<u>192 800 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-621 030	-445 791
Årets avskrivningar	-191 853	-175 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-812 883</u>	<u>-621 030</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>192 175 160</u>	<u>192 178 970</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
	<u>84 400 000</u>	<u>84 400 000</u>

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Bredband	0	0
Förvaltning	16 030	0
Kabel-TV	52 885	0
Räntebidrag	0	15 679
Vatten	0	0
Övriga poster	70 872	89 762
Summa	<u>139 787</u>	<u>105 441</u>

Not 9, Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Handkassa	6 814	0
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	960 716	357 962
Kassa och bank	12 197	1 071 918
Summa	<u>979 727</u>	<u>1 429 880</u>

Handwritten signature

Not 10, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	617 169	-	157 575	774 744
Balanserat resultat	89 766	-263 719	-157 575	-331 528
Årets resultat	-263 719	263 719	-130 266	-130 266
Eget kapital 2012-12-31	117 703 216	0	-130 266	117 572 950

Not 11, Skulder till kreditinstitut

SEB	9 557 529 kr	2,62 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2016-12-28.
SEB	14 999 379 kr	4,32 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2015-12-28.
SEB	19 540 420 kr	3,25 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2014-01-28.
SEB	11 856 824 kr	3,01 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-12-28.
Swedbank	19 000 000 kr	2,69 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-12-10.
Varav	127 116 kr	amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	17 335	0
Fastighetsskötsel	4 200	0
Fjärrvärme	86 164	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	192 497	363 509
Löner samt styrelse- och revisionsarvodena	58 667	57 033
Revision	30 000	30 000
Räntor	52 074	40 108
Sociala avgifter	17 920	17 920
Städning	5 300	0
Vatten	16 731	0
Övriga poster	9 814	223 022
Summa	490 702	731 592

Not 13, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	75 600 000	75 600 000
	75 600 000	75 600 000

Underskrifter

Spånga 2013-04-11
Ort och datum

Sten Lundqvist
Sten Lundqvist
Ordförande

Eva Tällheden
Eva Tällheden

Sven Dahl
Sven Dahl

Thomas Sessler
Thomas Sessler

Henrik Rudolfsson
Henrik Rudolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013 - 04 - 12

Hans Norman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB Hans Norman
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solängen, org.nr 769612-2097

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solängen för år 2012.

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.

Revisorns 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 2012 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 utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solängen för år 2012.

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.

Revisorns 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 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 styrelsens ledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om styrelsens ledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

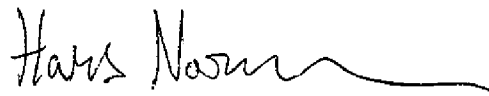
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Järfälla den 12 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Hans Norman
Godkänd revisor