

# Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31  
Brf Bolmen 1



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

### Kontaktinformation

Postadress: Brf Bolmen, c/o Flingdal, Bolmensvägen 12, 120 50 Årsta  
Telefon: 0702-613006 (Ellinor Flingdal - Ordförande)  
Mail: [info@brfbolmen1.se](mailto:info@brfbolmen1.se)  
[www.brfbolmen1.se](http://www.brfbolmen1.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)  
Mail: [backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

## Föreningens fastigheter

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-12-07 fastigheten Stockholm Bolmen 1 i Årsta kommun.

Föreningens fastighet består av nio flerbostadshus på adress Bolmensvägen 2-22 / Möckelvägen 1-23. Fastigheten byggdes 1943 och har värdeår 1995.



### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 7479 kvm, varav 6807 kvm utgör lägenhetsyta och 672 kvm lokalyta. Föreningen har 15 parkeringsplatser för uthyrning till boende i Brf Bolmen 1.

### Lägenhetsfördelning

42 st 1 rum och kök  
92 st 2 rum och kök  
21 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 133 (131) upplåtna med bostadsrätt och 22 (24) med hyresrätt.

Föreningen har 18 uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

## Fastighetens tekniska status

Bolmen är ett av Årstas äldsta kvarter. Här finns de så kallade barnrikehusen som uppfördes åren 1939-1943 av Ernst Hawerman och Nils Friberg. Det typiska Hawermanhuset är ett smalhus med tegelfasad och enkla detaljer. Smärre invändiga ombyggnationer har gjorts sedan dess, men lägenheterna har behållit sin ursprungliga karaktär och charm.

Fastigheten är k-märkt (kulturhistorisk klassificering) utifrån Plan- och bygglagens bestämmelser om byggnader som är "särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt", enligt klassificering Grön.

Föreningen upprättade under hösten 2011 en underhållsplan, vilket gav en tydlig tidsplan och kostnad för underhållsbehov som nämnts i tidigare besiktningar av fastigheten. Planen kommer att uppdateras fortlöpande.

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetskötsel.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-08 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-08-28.

## Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 171 (164) medlemmar. Under året har 25 (20) överlåtelser skett och 2 (1) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har vid årets slut 22 (24) bostadshyresgäster.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'W', 'K', 'E', 'H', 'A', 'M', and 'KO'.



Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på för närvarande 1 113kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med för närvarande 445kr.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-05-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ellinor Flingdal	Ledamot
Helene Karlsson	Ledamot
Heinz Albrecht	Ledamot
Kristian Dahlander	Ledamot
Filip Vestling	Ledamot
Klas Kellerborg	Ledamot
Madelene Öhrn	Ledamot

### Revisor

Staffan Zander, Mapema Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Anja Wikén  
Liselott Bauer

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och förutom årsstämman, projektmöten och möten med entreprenörer och lokalhyresgäster har styrelsen haft 13 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under året

Underhållsplan upprättades under 2011 och under 2012 har styrelsen arbetat med förberedelser av kommande underhåll av fönster. Konsult anlätades att rådgöra styrelsen vid upphandling och kontraktsskrivning, vilket avslutades under hösten.

Målning av ytterfönster och portdörrar påbörjas under våren 2013 och kommer pågå fram till 2014.

Enligt resultat av den fuktmetning som gjordes under 2011 har åtgärder gjorts under 2012 gällande källaren Bolmensvägen 18-22. Permanent fläktsystem med avfuktning har installerats. Uppföljning om resultat pågår.

Injustering av värmecentral utfördes vintern 2012 för korrekt och säker värmekontroll.

Extrastämma gällande balkongbygge hölls i juni och resulterade i en övervägande majoritet för balkongbygge. Arbetet har därefter fortskridit i samarbete med medlemmarnas

representanter (balkonggruppen), styrelsen och anlitaad entreprenör.

Under hösten anlätades en arkitekt att rita balkonger i enlighet med fastighetens byggnadsår. Bygglovsansökan skickades in i november och besked avvaktas.



Med anledning av problem med hämtning av hushållsavfall vintertid på Bolmensvägen utfördes åtgärder enligt överenskommelse med entreprenören. Behållarna och sophantering sker nu i de fristående byggnaderna på Möckelvägen 5 och 17.

Målning av ytterdörrar och vissa fönster till lokaler på Möckelvägen (mot gatan) utfördes.

Nya platser för cykelparkering anlades, där behov fanns. Vid cykelplatsen på Bolmensvägen 18 justerades samtidigt marklutningen, växtlighet togs bort och närmast fasaden ersattes jord mot singel.

Möjlighet att ansluta fastigheten till fibernät för intresserade boende pågår.

Boende hjälpte under "städdagen" till att rensa allmänna utrymmen på lösöre. Containerar hyrdes in i samband med städdagen för alla att slänga grovsopor i. Insatsen avslutades med korvgrillning.

### Information

[www.brfbolmen1.se](http://www.brfbolmen1.se). Föreningens webbplats uppdateras kontinuerligt och har visats sig vara ett uppskattat forum för praktiskt information och frågor från medlemmar, mäklare och spekulanter på lägenheter till försäljning. Webbplatsen låg nere under december månad i samband med byte av webbportal.

Föreningens e-postadress lästes av kontinuerligt och styrelsen svarade på ett hundratal mejl under året.

En Facebookgrupp skapades vilket uppmärksammades i fastighetstidningen Borätt, nr 3 2011, där föreningen beskrevs ligga i framkant när det gäller information. Facebookgruppen, med dryga 70 medlemmar. Gruppen skapades som ett socialt forum och

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Wille', 'Erik', 'Hik', and 'M.'.

har resulterat i informationsutbyte med medlemmarna.

Förutom kallelse till årsstämma och motionsrätt och extrastämman har tre informationsbrev delats ut i brevinkasten till samtliga boende under året. Bland annat information kring det eventuella balkongbygget.

En boendeenkät genomfördes för första gången 2011. Sammanfattningsvis var resultatet övervägande positivt, vad gäller trivsel, trygghet, skötsel och service från föreningen. Enkäten utfördes även 2012 och besvarades av cirka 60 personer. Även i år med ett övervägande positivt resultat gällande ovanstående ämnen. Samtliga som svarade på enkäten skulle rekommendera andra att flytta hit. Kommentarer och tips i enkätens "förslagslåda" har åtgärdats under året som återinförandet av de gamla bokningsreglerna i tvättstugorna, fler sittplatser i parken och nya odlingslotter.

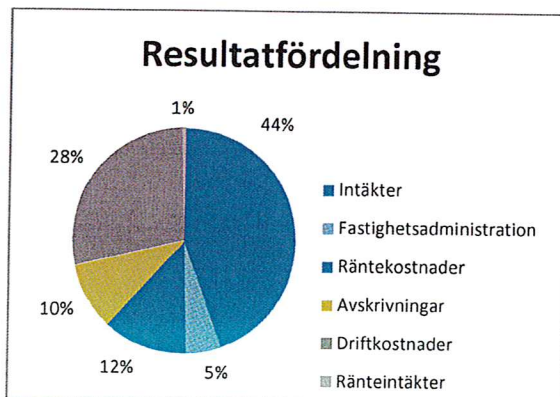
#### Parken

Entreprenören för parkskötsel och snöröjning skötte det löpande arbetet med tillfredsställande resultat. Pallkragar för odling inhandlades och placerades ut i parken för boende att hyra. Av de intresserade drogs tio slumpvis och därefter upprättades en kölista. Lekplatsen besiktigades utan anmärkning, sandlådan mellan Bolmensvägen 8 och 10 är dock utdömd och kommer att tas bort.

#### Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

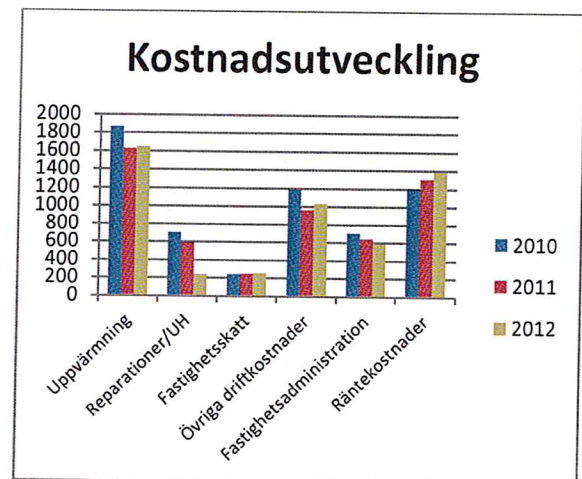
Föreningens resultat för år 2012 är -1 108Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på -1 439Kkr. Den positiva förändringen mellan åren beror till stor del på den avgiftshöjning som gjordes under 2012 samt att driftkostnaderna gått ner mellan åren.



Föreningen har upplåtit två lägenheter under året. För att på sikt komma i balans i budgeten arbetar styrelsen intensivt med att kostnads-effektivisera driften av fastigheten, vilket gett gott resultat.

Hyreshöjningar och höjning av årsavgifter kommer att ske i likhet med tidigare år, och annonseras via informationsblad i brevinkast och på webbplatsen.

Med en stark kassa, tillgångar och avsatta medel för underhåll inom närmsta framtiden ser styrelsen positivt på föreningens ekonomiska framtid.



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	396	470	491
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 682	6 191	6 091
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	19 786	19 786	19 788
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,49	3,53	3,92
Fastighetens belåningsgrad, % *	25,34	23,85	23,67

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	- 4 100 533
Årets förlust	<u>-1 107 746</u>
	- 5 208 279
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omförs	171 141
I ny räkning överföres	<u>- 5 379 420</u>
	- 5 208 279

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

*[Handwritten signatures and initials]*

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

## Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

## Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

## Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

## Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.



### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

*[Handwritten signatures]*



## RESULTATRÄKNING

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 013 177	4 634 364
Övriga rörelseintäkter		583	243 416
		<u>5 013 760</u>	<u>4 877 780</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-2 829 623	-3 086 918
Fastighetsförsäkring		-70 170	-69 414
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-274 183	-242 750
Fastighetsadministration	3	-562 475	-634 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 086 295	-1 082 071
		<u>-4 822 746</u>	<u>-5 115 226</u>
<b>Rörelseresultat</b>		191 014	-237 446
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntebidrag		0	9 023
Ränteintäkter		84 976	95 517
Räntekostnader		-1 383 736	-1 306 527
		<u>-1 298 760</u>	<u>-1 201 987</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 107 746	-1 439 433
<b>Årets resultat</b>		-1 107 746	-1 439 433

  
21.11.12  
llk AS  
AB  
vto

## BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	147 889 545	148 856 874
Inventarier, verktyg och installationer	5	83 908	49 161
Pågående nyanläggningar		12 259	0
		<u>147 985 712</u>	<u>148 906 035</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		147 985 712	148 906 035
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		430	93 700
Övriga fordringar		231	13 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	162 022	199 918
		<u>162 683</u>	<u>307 444</u>
<b>Kassa och bank</b>		6 660 952	3 265 575
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 823 635	3 573 019
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		154 809 347	152 479 054

*Handwritten notes:*  
✓  
El. HK  
kk A ✓  
VD








## BALANSRÄKNING

	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	7	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	123 121 444	119 491 444
Yttre fond	369 158	326 337
	<u>123 490 602</u>	<u>119 817 781</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-4 100 533	-2 618 280
Årets resultat	-1 107 746	-1 439 433
	<u>-5 208 279</u>	<u>-4 057 713</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>118 282 323</u>	<u>115 760 068</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	35 498 186	35 500 000
Övriga långfristiga skulder	50 411	78 175
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>35 548 597</u>	<u>35 578 175</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	1 814	0
Leverantörsskulder	229 046	104 059
Aktuell skatteskuld	22 594	263 141
Övriga kortfristiga skulder	28 819	14 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	696 154	759 062
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>978 427</u>	<u>1 140 811</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>154 809 347</b>	<b>152 479 054</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>	10	
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
	<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right side of the page and several smaller initials below it.

## KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	191 014	-237 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 086 295	1 082 071
Erhållen ränta mm	84 976	104 540
Erlagd ränta	-1 383 736	-1 306 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-21 451</b>	<b>-357 362</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	93 270	-43 752
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	51 491	-435
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	124 987	-38 424
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-289 184	10 315
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-40 887</b>	<b>-429 658</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Fastighetsförbättringar	-108 380	0
Pågående ombyggnad	-12 259	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-45 333	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-165 972</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	1 867 986	933 993
Upplåtelseavgifter	1 762 014	966 007
Ändring kortfristiga finansiella skulder	1 814	0
Amortering långfristiga lån	-29 578	-2 488 075
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 602 236</b>	<b>-588 075</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>3 395 377</b>	<b>-1 017 733</b>
Likvida medel vid årets början	3 265 575	4 283 308
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 660 952</b>	<b>3 265 575</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %
Markanläggningar	20 %
Inventarier, verktyg och installationer	8 % resp. 20 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### Intäktsredovisning

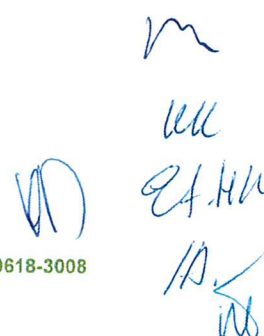
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### Fastighetsadministration

Föreningen har inte haft några anställda.





### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Hyresintäkter bostäder	1 378 844	1 441 362
	Hyresintäkter lokaler	410 890	397 204
	Årsavgifter bostäder	2 859 194	2 694 248
	Hyresintäkter p-platser	30 020	29 160
	Övriga hyresintäkter	334 229	72 391
		<u>5 013 177</u>	<u>4 634 365</u>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	147 825	136 459
	Städning	156 705	157 009
	Snöröjning och sandning	130 636	52 261
	El	117 863	132 962
	Fjärrvärme	1 521 726	1 485 993
	Vatten och avlopp	182 836	201 722
	Sophämtning	96 972	113 872
	Kabel tv	39 578	38 763
	Reparationer och underhåll samt yttre skötsel	415 110	767 877
	Övriga driftkostnader	20 372	0
		<u>2 829 623</u>	<u>3 086 918</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Revisionsarvode	25 552	14 540
	Ekonomisk förvaltning	186 129	179 885
	Styrelsearvoden	100 000	131 232
	Sociala avgifter	26 777	40 922
	Bankkostnader	7 147	6 728
	IT-tjänster	65 395	65 862
	Försäljningskostnader lägenheter	120 420	74 661
	Konsultkostnader	3 450	77 140
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	27 605	43 103
		<u>562 475</u>	<u>634 073</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	151 075 799	151 075 799
	Inköp	108 380	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 184 179	151 075 799
	Ingående avskrivningar	-2 218 925	-1 144 771
	Årets avskrivningar	-1 075 709	-1 074 154
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 294 634	-2 218 925
	Utgående redovisat värde	147 889 545	148 856 874
	Redovisat värde byggnader	103 950 094	105 022 483
	Redovisat värde markanläggningar	137 706	32 646
	Redovisat värde mark	43 801 745	43 801 745
		<u>147 889 545</u>	<u>148 856 874</u>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	114 094 000 76 413 000	114 094 000 76 413 000



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31			
	Ingående anskaffningsvärde	63 107	63 107			
	Inköp	45 333	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 440	63 107			
	Ingående avskrivningar	-13 946	-6 029			
	Årets avskrivningar	-10 586	-7 917			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 532	-13 946			
	Utgående redovisat värde	83 908	49 161			
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31			
	Förutbetalda försäkringspremier	65 365	64 287			
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	31 428			
	Upplupen intäkt Kulturkrabaten	70 872	72 172			
	Övriga upplupna kostnader	25 785	32 031			
		162 022	199 918			
Not 7	Eget kapital					
		Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	113 454 324	6 037 120	326 337	-2 618 280	-1 439 433
	Inbetalt kapital under året	1 867 986	1 762 014			
	Omföring till yttre underhållsfond			42 821	-1 482 254	1 439 433
	Årets förlust					-1 107 746
	Belopp vid årets utgång	115 322 310	7 799 134	369 158	-4 100 534	-1 107 746
Not 8	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31			
	Amortering inom 2 till 5 år	156 733	0			
	SBAB, amortering efter 5 år	35 341 453	35 500 000			
		35 498 186	35 500 000			
		Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31	
	SBAB	2014-11-05	3,99		5 000 000	
	SBAB	2016-08-22	3,70		15 000 000	
	SBAB	2014-10-09	4,05		15 000 000	
	SBAB	2013-12-10	3,01	1 814	500 000	
	Summa			1 814	35 500 000	
	Avgår kortfristig del				-1 814	
	Summa				35 498 186	
	Depositioner hyresgäster				50 411	

*m*  
*A. Ul*  
*El. HK*  
*W*  
*W*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna styrelsearvoden, soc avg	131 420	131 420
Upplupet revisionsarvode	21 000	17 000
Upplupna räntekostnader	1 290	3 557
Förutbetalda årsavgifter och hyror	247 836	319 420
Övriga upplupna kostnader	294 608	287 665
	696 154	759 062


  

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2012-12-31	2011-12-31
SBAB	60 000 000	60 000 000

Arsta, 130424



Ellnor Flögdahl



Kristian Dahländer

Madelene Öhrn



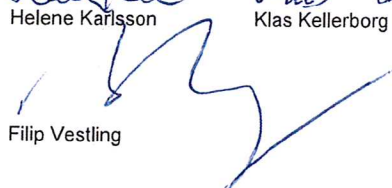
Heinz Albrecht



Helene Karlsson



Klas Kellerborg




Filip Vestling

Min revisionsberättelse har lämnats den



Staffan Zander

Godkänd revisor Far





## Revisionsberättelse

**Till årsstämman i BRF Bolmen 1**  
Org.nr 769618-3008

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Bolmen 1 för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Bolmen 1s finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Bolmen 1 för räkenskapsåret 2012.







#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### **Uttalanden**

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

Nacka den 29 april 2013

Staffan Zander  
Godkänd revisor FAR

