

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF ANNANDAGEN**

Org. nr. 716420-1332

**ÅR 2012**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2012-01-01 - 2012-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	9
- balansräkningar	10
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
- kassaflödesanalys	12
- tilläggsupplysningar	13
- underskrifter	18

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

### **Föreningsinformation**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förkommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Brf. Annandagen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. vad som tidigare kallades en äkta bostadsrättsförening. Föreningens inflyttningsår är 2001.

Föreningen registrerades 1987-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-18 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Stockholm Annandagen 1  
Farsta församling

Föreningens fastighet är belägen med adressen Helgdagsvägen 15-21 i Farsta..

### **Sammansättning av styrelsen mm**

---

#### **Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2012**

##### **Ordinarie:**

Mikael Jansson	Ordförande
Marcus Hernhag	Ekonomiansvarig
Daniel Iremo	Sekreterare
Michael Karlsson	Ledamot
Jan Forsberg	Ledamot

#### **Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2012**

##### **Ordinarie:**

Mikael Jansson	Ordförande
Michael Karlsson	Viceordförande
Jan Forsberg	Sekreterare
Marcus Hernhag	Ekonomiansvarig
Atidah Grocher	Ledamot

##### **Suppleanter:**

Patrik Ström
Ketil Thorgersen
Willie Santiago

##### **Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

##### **Revisorer**

##### **Ordinarie:**

Per Engzell	Auktoriserad revisor
-------------	----------------------

**Brf Annandagen**  
**716420-1332**

*Internrevisor*  
Margret Grönkvist

*suppleant*  
Lennart Nordlander

**Valberedning**  
Daniel Iremo  
Lennart Nordlander

### Föreningsfrågor

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 15 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 54 st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### Fastigheten

---

Fastighetsbeteckning: Stockholm Annandagen 1

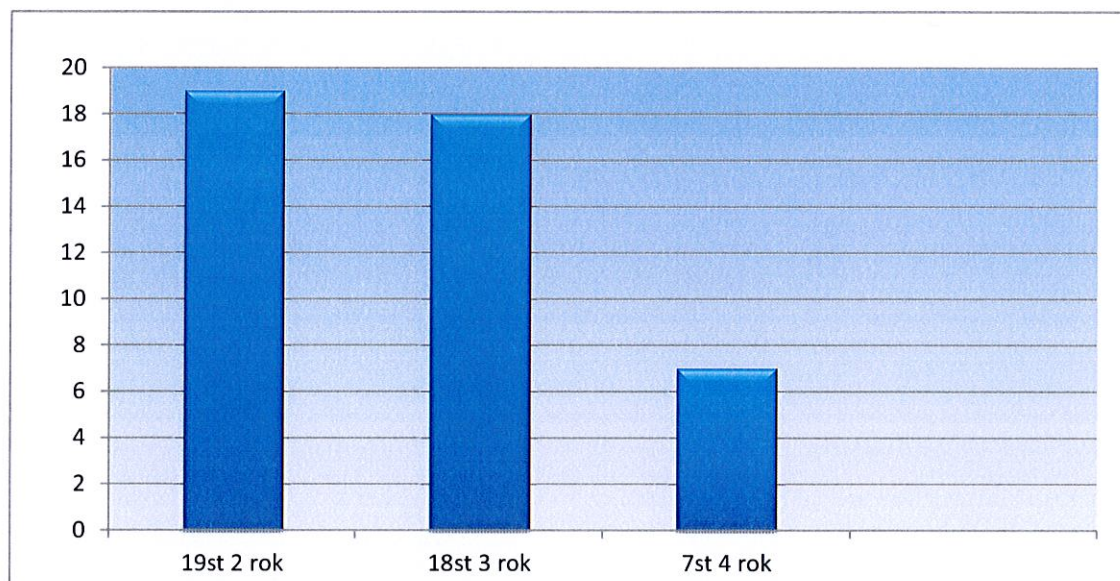
Nybyggnadsår och värdeår är 2001.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	40 400 000	40 400 000
Varav byggnader:	10 400 000	10 400 000
Varav mark:	30 000 000	30 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

## Lägenhetsfördelning

---



Föreningens fastighet har 44 stycken lägenheter med smmanlagd boendeara på 2 998 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätter. Till fastigheten finns också 30 parkeringsplatser med eluttag, en gemensam tvättstuga för hushålls- och grovtvätt inklusive mangel och torkskåp samt tio stycken odlingslotter. Det totala arean i föreningen är 3 838 kvm.

## Förvaltning

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

## Avtal med leverantörer

---

Fastighetsskötsel	FT Drift
Städning	Cleanett
Markskötsel	Niklassons
Snöröjning	A&O
Hissavtal	Västermalms Hisservice
Kabel-TV	ComHem
El	Enkla Elbolaget
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm vatten
Bostadsorganisation	Bostadsrätterna
Bredband	Ownit
Grovsopor	Casab
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

## Verksamheten

---

Under 2012 avtalades elva lägenhetsöverlåtelse i föreningen, vilket är fler än normalt.

Styrelsen hade ett tufft första halvår då föreningens nye ekonomiförvaltare BRF Konsults system kraschade och vi fick plötsligt en ny förvaltare i form av T&T Förvaltning. Andra halvåret blev därför successivt bättre när det gäller allt vad administration heter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

---

Styrelsen beslutade att sätta upp brandsläckare och brandfiltar i alla trappuppgångar för att stärka brandsäkerheten.

Styrelsen beslutade att förbättra fastighetens snörasskydd och arbetet inleddes i december 2012.

Fastigheten och lägenheterna hade sotaren på besök och i samband det genomfördes även obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Det är viktiga saker som nu inte behöver göras på sex år.

Miljöförvaltningen valde bland många föreningar ut Annandagen för "granskning av fastighetsägarens egenkontroll" utifrån de relativt nya lagar och regler som gäller på området.

Styrelsen och vår fastighetsförvaltare FT Drift såg till att Annandagen klarade miljökontrollen utan anmärkningar.

Under 2012 gjorde föreningen grundliga undersökningar om medlemmarnas intresse för att dels till fastigheten skaffa bredbandsuppkoppling via Stokabs nya stadsnät och dels teckna ett kollektivt avtal för snabbt bredband. Ownit vann upphandlingen mot att de enkelt uttryckt gör installationen gratis. Beslut i ärendet togs på extrastämman och allt förbereddes inför installationen under 2013.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

---

Ownit installerade, och i början av februari 2013 driftsatte, det nya snabba bredbandet som är uppkopplat mot Stokabs nät. Alla medlemmar har därmed trådlöst bredband och IP-telefoni via Ownit under åtminstone de kommande tio åren. Månadskostnaderna för nätet tas ut från medlemmarna som en extra ej andelsjusterad kostnad.

Styrelsen tecknade i början av året ett nytt avtal med vår fastighetsförvaltare FT Drift, vilket innebär att de kommer att rondera fastigheten dubbelt så ofta från och med februari. I samband med detta köpte föreningen in och uppdrog åt FT Drift att installera nya brandvarnare i alla lägenheter.

Styrelsen har även tecknat ett nytt avtal med T&T Förvaltning. Det nya avtalet gäller från och med 2013 och innebär inga stora förändringar, utan ersätter bara det gamla avtalet med BRF Konsult. Alla band till det företaget är därmed klippta även rent formellt.

Sotningsfirman Peter Sotare ska utföra ett antal kompletteringsåtgärder i fastigheten under 2013. Detta för att förbättra de detaljer som upptäcktes under 2012 års sotning.

Föreningens nya snörasskydd blev klart i januari. Investeringen är på 81250 kr, men ska kostnadsföras och skrivas av på tio år.

Inget underhåll är planerat under 2013 enligt gällande underhållsplan, men en årlig fastighetsöversyn ska genomföras likt tidigare år.

## Anställda

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Övrigt

---

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

## Ekonomi

---

Årsavgifterna var under året oförändrade. Resultatet för 2012 var svagt och sämre än budget. Främsta orsakerna var OVK och sotning som kostade 101 000 kr plus snöskottningen på fastighetens tak som kostade 46 000 kr. De posterna är att betrakta som engångskostnader.

Under året amorterades ett lån på 627 689 kr hos Swedbank bort, eftersom kapitalet inte bedöms behövas under de kommande åren. Styrelsen beslutade dessutom under hösten att binda räntan på föreningens sista rörliga lån på 1,97 miljoner kr. Bindningstiden blev fem år till den låga räntan 3,14 procent. Därmed har alla fastighetslånen bunden låg ränta, vilket ökar säkerheten och förutsägbarheten av räntekostnaderna. Detta kommer tillsammans med amorteringen att sänka lånekostnaderna under 2013 med ca 10000 kr.

Nytt fjärrvärmeavtal med Fortum har tecknats för 2013. Kostnaden för fjärrvärmerna är förstås mycket väderberoende, men Fortum beräknar att Brf Annandagen jämfört med det förra avtalet sparar uppåt 14 000 kr ett normalt väderår och att vi även om det blir kallare eller varmare än normalt kommer att spara pengar.

Styrelsen genomför under vintern och våren en upphandling av ny trädgårdsfirma och ny snöröjare, vilket förhoppningsvis kommer att sänka kostnaderna och/eller förbättra kvalitén framöver.

Någon förändring av årsavgiften är inte planerad, men kostnaderna beräknas utifrån allt ovanstående att sjunka. Budgeten för 2013 är därför en vinst på 19000 kr.



Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 290
Hysesintäkter	120
Övriga intäkter	0
Kapitalintäkter	8
<b>Summa</b>	<b>2 419</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	339
Reparation/underhåll	206
Taxebundna kostnader	564
Övriga driftkostnader	246
Fastighetsskatt	64
Övr.förv/rörelsekostn.	110
Arvoden och löner till styrelse	39
Avskrivning	172
Kapitalkostnader	821
<b>Summa</b>	<b>2 563</b>



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	2 410	2 411	2 524	2 530
Resultat efter fin. poster, tkr	-144	34	132	375
Balansomslutning, tkr	56 951	57 688	57 807	58 131
Soliditet, %	58%	57%	57%	56%
Årsavgift, kr/kvm boyta	764	764	804	804

**Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	466 525
årets förlust	-143 994
	<hr/>
	<b>322 531</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	121 200
i ny räkning överföres	201 331
	<hr/>
	<b>322 531</b>

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

*Ry*



## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 410 030	2 411 159
Övriga rörelseintäkter	2	1	300
		<b>2 410 031</b>	<b>2 411 459</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-339 422	-320 979
Reparationer	4	-202 325	-63 570
Underhåll	5	-3 750	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-564 491	-563 644
Övriga driftkostnader	7	-246 254	-242 601
Fastighetsskatt	8	-63 795	-28 644
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-110 175	-102 686
Arvoden och löner till styrelsen	10	-38 887	-43 304
		<b>-1 569 098</b>	<b>-1 365 427</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>840 933</b>	<b>1 046 032</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-171 920	-167 735
<b>Rörelseresultat</b>		<b>669 013</b>	<b>878 297</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		8 486	16 668
Räntekostnader		-821 493	-860 752
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-143 994</b>	<b>34 213</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-143 994</b>	<b>34 213</b>

*B*

## BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	56 069 353	56 235 839
Maskiner, inventarier och installationer	12	16 301	21 735
		<b>56 085 654</b>	<b>56 257 574</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 085 654</b>	<b>56 257 574</b>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 095	0
Kundfordringar		0	1 284
Övriga kortfristiga fordringar		8 296	114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	83 773	75 815
		<b>97 164</b>	<b>77 213</b>

Kassa och bank	17	767 853	1 353 512
----------------	----	---------	-----------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>865 017</b>	<b>1 430 725</b>
------------------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 950 671</b>	<b>57 688 299</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

13

## BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

14

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

31 300 000

31 300 000

Reservfond

1 202 278

1 072 278

**32 502 278**

**32 372 278**

#### Fritt eget kapital

Vinst eller förlust från föregående år

466 525

562 313

Årets resultat

-143 994

34 213

**322 531**

**596 526**

#### Summa eget kapital

**32 824 809**

**32 968 804**

#### Avsättningar

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

23 399 317

24 147 750

#### Summa långfristiga skulder

**23 399 317**

**24 147 750**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

116 183

116 183

Leverantörsskulder

98 506

46 836

Skatteskulder

34 628

1 716

Övriga kortfristiga skulder

6 809

3 735

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

166 718

175 644

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

303 701

227 632

#### Summa kortfristiga skulder

**726 545**

**571 745**

### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

**56 950 671**

**57 688 299**

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

26 600 000

26 600 000

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## **KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>Not</b>	<b>2012-01-01</b> <b>2012-12-31</b>	<b>2011-01-01</b> <b>2011-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-143 994	34 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		171 920	167 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>27 926</b>	<b>201 947</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 951	-17 200
Förändring av kortfristiga skulder		154 799	-42 005
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>162 774</b>	<b>142 742</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-43 050
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-43 050</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-748 433	-111 239
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-748 433</b>	<b>-111 239</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-585 659</b>	<b>-11 547</b>
Likvida medel vid årets början		1 353 512	1 365 059
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>767 853</b>	<b>1 353 512</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Värderingsprinciper

##### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Maskiner	5 år
Inventarier	10-25 år

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

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

##### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

#### Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar 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.

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

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 %.

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

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Årsavgifter bostäder	2 289 948	2 290 683
	Hysesintäkter lokaler	12 000	12 000
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	110 578	114 282
	Hysesbortfall garage, p-platser mm	-2 496	-5 806
		<b>2 410 030</b>	<b>2 411 159</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Övriga intäkter	1	300
		<b>1</b>	<b>300</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel	999	1 375
	Fastighetsskötsel enligt avtal	64 557	58 892
	Städ	86 157	69 889
	Städ, extra	6 713	3 900
	Besiktningkostnader	7 650	9 000
	Markskötsel	65 000	94 828
	Snöröjning/Halkbekämpning	108 346	83 095
		<b>339 422</b>	<b>320 979</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Reparation byggnader	52 272	9 345
	Reparation hiss	27 688	45 438
	Reparation installationer	103 218	7 043
	Reparation värmeinstallationer	8 022	0
	Rep markanläggningar	11 125	469
	Övriga reparationer	0	1 275
		<b>202 325</b>	<b>63 570</b>

**Brf Annandagen**  
**716420-1332**

<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Underhåll gemens. utrymme	3 750	0
		<b>3 750</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	El	106 045	135 977
	Fjärrvärme	366 709	342 266
	Vatten	50 749	43 523
	Sophämtning	40 988	41 878
		<b>564 491</b>	<b>563 644</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsförsäkringar	35 879	46 969
	Förvaltningsarvode, tekniskt	0	162
	Tomträttsavgäld	168 275	152 950
	Kabel-TV/Bredband	42 100	42 520
		<b>246 254</b>	<b>242 601</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskatt bostäder	63 795	28 644
		<b>63 795</b>	<b>28 644</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Förbrukningsinventarier	0	4 162
	Telekommunikation	1 769	-198
	Revisionsarvode	13 125	22 500
	Arvode ekonomisk förvaltning	64 786	62 856
	Medlemsavgift organisationer	5 040	0
	Övriga externa tjänster	19 810	11 716
	Övriga omkostnader	5 645	1 650
		<b>110 175</b>	<b>102 686</b>
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Revisionsuppdrag	13 125	22 500
		<b>13 125</b>	<b>22 500</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Brf Annandagen**  
**716420-1332**

**Not 10 Arvoden och löner till styrelsen**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arvoden till styrelsen	29 500	33 250
Arbetsgivaravgifter	9 387	10 054
	<b>38 887</b>	<b>43 304</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

**2012**

**2011**

**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	57 440 511	57 440 511
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 440 511</b>	<b>57 440 511</b>

**Ack. avskrivningar byggnader**

Ingående avskrivning	-1 229 081	-1 073 520
Årets avskrivningar	-159 746	-155 561
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 388 827</b>	<b>-1 229 081</b>

**Förbättringsarbeten**

Ingående anskaffningsvärde	15 881	0
Årets anskaffningsvärde	0	15 881
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 881</b>	<b>15 881</b>

**Ack. avskrivningar förbättringsarbeten**

Ingående avskrivningar	-5 294	0
Årets avskrivningar	-5 294	-5 294
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 588</b>	<b>-5 294</b>

**Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	20 375	20 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 375</b>	<b>20 375</b>

**Ack. avskrivningar markanläggningar**

Ingående avskrivningar	-6 553	-5 107
Årets avskrivningar	-1 446	-1 446
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 999</b>	<b>-6 553</b>

**Mark**

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>56 069 353</b>	<b>56 235 839</b>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	10 400 000	10 400 000
	<b>40 400 000</b>	<b>40 400 000</b>



**Brf Annandagen**  
716420-1332

<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	27 169	0
Årets anskaffningsvärde	0	27 169
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 169</b>	<b>27 169</b>
<b>Ack. avskrivningar inventarier</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 434	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 434	-5 434
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 868</b>	<b>-5 434</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>16 301</b>	<b>21 735</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Kabel-TV/Datakommunikation	10 608	10 525
Försäkring	12 792	12 002
Förvaltningsarvode	17 348	0
Tomträttsavgäld	43 025	0
Upplupen intäkt	0	53 288
	<b>83 773</b>	<b>75 815</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	31 300 000	0	31 300 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	1 072 278	130 000 *	1 202 278
	<b>32 372 278</b>		<b>32 502 278</b>
Balanserat resultat	562 313	-95 787	466 525
Resultat föregående år	34 213	-34 213	0
Årets resultat	0	-143 994	-143 994
	<b>596 526</b>		<b>322 531</b>
	<b>32 968 804</b>		<b>32 824 808</b>

\* Avsättning enligt stämmobeslut  
130 000  
**130 000**

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>	
Swedbank	3,580%	2014-06-25	5 907 025
Swedbank	2,950%	2017-08-25	1 987 648
Swedbank	3,199%	2016-06-27	7 870 052
Swedbank	Lånet är löst under 2012		0
SBAB	3,900%	2015-03-12	7 750 775
Nästa års amortering			-116 183
			<b>23 399 317</b>
			<b>24 147 750</b>

**Brf Annandagen**  
**716420-1332**

<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Räntekostnader	104 059	93 979
	Styrelsearvode	31 500	33 000
	Arbetsgivaravgifter/social avgifter	10 154	10 350
	Snöröjning	49 000	0
	El	15 391	6 182
	Fjärrvärme	60 289	42 110
	Vatten	7 698	0
	Sophämtning	7 610	11 551
	Upplupna VA avgifter	0	7 460
	Revisionsarvode	18 000	23 000
		<b>303 701</b>	<b>227 632</b>
<b>Not 17</b>	<b>Likvida medel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>Likvida medel</b>		
	Kassa och bank	767 853	1 353 512

Stockholm den 3 / 5 2013



Mikael Jansson  
Ordförande



Michael Karlsson  
Viceordförande



Jan Forsberg  
Sekreterare



Marcus Hernhag  
Ekonomiansvarig



Atidah Grocher  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2013



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Internrevisor  
Margret Grönkvist

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annandagen, org.nr 716420-1332

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annandagen 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 god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon 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 2012-12-31 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 för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2012.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Stockholm den 3 maj 2013



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Margret Grönqvist  
Revisor