

Årsredovisning

för

Brf Bäckén 1

769601-8758

Räkenskapsåret

2010



Styrelsen för Brf Bäckén 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av sex flerbostadshus med totalt 111 lägenheter samt en gemensamhetslokal.

Bostadsfördelning:

16 st 1 rum och kök

42 st 2 rum och kök

21 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

16 st 5 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 8 186 kvm.

Fastigheten var vid årets utgång åsatt ett taxeringsvärde om 153 000 000 kronor varav markvärdet uppgick till 40 000 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 113 000 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppfastighetsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen i If.

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nordstaden AB och lokalvården av AB Rubin städ. Trädgårdsskötseln har ombesörjts av Rubb & Stubb AB. Med Comhem finns avtal tecknat gällande kabel-tv. Sita i Sverige AB har hand om tömningen av både hushållssopor och av kartong-, pappers- och glasåtervinning.

Föreningsfrågor

Föreningen hade den 31 december 2010 163 (166) medlemmar fördelade på 111 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 (27) överlåtelser skett till ett snittpris om 31 244 (31 646) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

//

B

Väsentliga händelser under det gångna räkenskapsåret

Ett av föreningens lån på 24 000 000 kr löpte ut 2010 11 01. Lånet som var bundet till 3.98 % ränta har lagts om till 3-års räntebindningstid. Räntan på det nya lånet är 3.03%.

Efter förhandlingar med flera banker flyttades lånet från Swedbank till Handelsbanken vars anbud var förmånligast.

Amortering om 1 200 000 kr har gjorts för att minska kassahållningen samt framtida räntekostnader.

Stadgarna ändrades angående styrelseledamöternas mandatperiod enligt beslut på årsstämman

Avtalet gällande trädgårdsskötsel har sagts upp med AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar. Nytt avtal tecknades med Rubb och Stubb AB efter en gemensam upphandling med Brf Kolonnen.

Nya och större soptunnor till parken har införskaffats för att minska nedskräpningen, kostnaden delades med Brf Kolonnen.

Lekplatserna har förbättrats efter anmärkning från den årliga inspektionen.

Upphandling för installation och drift av fiberbredband har genomförts. Ett avtal har tecknats med Ownit för installation av fiberbredband och drift under 3 år.

Två vattenskador åtgärdats.

Ny revisor, enligt beslut på årsstämman.

Föreningens försäkringar har upphandlats. Föreningen är fortsatt försäkrad i If skadeförsäkring som erbjöd de bästa villkoren.

Guldfiskar har införskaffats till dammen för att ge liv i vattnet.

Städdag med korvgrillning arrangerades med grannföreningarna under våren.

Den traditionsenliga glöggfesten anordnades med Brf Kolonnen i samband med att den gemensamma granen tändes.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avgifterna höjs med 2 % från januari 2011

Bredbandsinstallationen slutförs i januari och systemet tas drift i februari 2011

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	9 567	9 773	9 773	9 773
Fastighetens belåningsgrad %	29,24	29,57	29,51	29,47
Lån i förhållande till tax.värdet %	51,50	49,08	49,08	87,91
Genomsnittlig skuldränta %	3,17	4,09	4,25	
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	638	625	590	

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomsättning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010-04-19 haft följande sammansättning:

Torbjörn Ström	Ordförande
Erik Paulsen	Sekreterare
Jad Ishaq	Kassör
Sven Riddaström	Ledamot
Seyed Sadegh	Ledamot
Madelene Karlsson	Suppleant
Roger Björk	Suppelant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie

Finnhammars Revisionsbyrå, Bengt Beergrehn

Valberedning

Fredrik Flyrén, Sammanställande

Tina Pajala

Jason Shore

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-11-24.

Ändring av stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-08-06.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen har ett fastighetslån placerat hos Swedbank , ett hos Nordea och ett hos Handelsbanken . Den totala lånesumman uppgick vid räkenskapsårets utgång till 78 800 000 kr. Räntesatser samt omsättningstillfällen framgår av tilläggsupplysningarna.

Trädgårdsgruppen

Pontus Vallny

Erik Paulsen



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-1 793 745
årets förlust	-44 430
	-1 838 175

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	381 000
i ny räkning överföres	-2 219 175
	-1 838 175

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
------------------------	------------	-----------------------------------	-----------------------------------

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter		5 222 100	5 119 604
Hysesintäkter		484 200	441 500
Övriga rörelseintäkter		525 704	392 027
Summa nettoomsättning		6 232 004	5 953 131

RÖRELSENS KOSTNADER

Reparationer och underhåll	1	-141 642	-76 786
Driftskostnader	2	-3 113 129	-2 747 151
Administrationskostnader	3	-176 374	-157 029
Personalkostnader	4	-103 956	-106 405
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 535 101	-3 087 371

Avskrivning byggnad		-496 471	-484 362
Summa avskrivningar		-496 471	-484 362

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		3 685	10 520
Räntekostnader		-2 517 597	-3 272 035
Räntebidrag	5	269 360	384 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310	-4 911
Summa kapitalnetto		-2 244 862	-2 881 626

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Inkomstskatt		0	-3 008
--------------	--	---	--------

ÅRETS RESULTAT

	-44 430	-503 236
--	----------------	-----------------

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	202 946 619	203 443 090
Mark		65 000 000	65 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		267 946 619	268 443 090
Summa anläggningstillgångar		267 946 619	268 443 090
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		21 450	0
Hyses- och avgiftsfordringar		1 229	7 330
Övriga fordringar		5 646	2 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	215 292	193 391
Avräkningskonto förvaltare		1 267 148	974 702
Summa kortfristiga fordringar		1 510 765	1 178 311
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		0	900 000
Summa kassa och bank		0	900 000
Summa omsättningstillgångar		1 510 765	2 078 311
SUMMA TILLGÅNGAR		269 457 384	270 521 401

A

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		190 000 000	190 000 000
Föreningens fond för yttre underhåll		762 000	381 000
Summa bundet eget kapital		190 762 000	190 381 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 793 745	-909 510
Årets resultat		-44 430	-503 236
Summa fritt eget kapital		-1 838 175	-1 412 746
Summa eget kapital		188 923 825	188 968 254
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		78 800 000	80 000 000
Summa långfristiga skulder		78 800 000	80 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		233 566	159 310
Skatteskulder		2 653	5 733
Övriga kortfristiga skulder		287 781	314 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 209 559	1 073 404
Summa kortfristiga skulder		1 733 559	1 553 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 457 384	270 521 401
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		80 000 000	80 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

16

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens materiella tillgångar består av byggnad och mark. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 70 år.

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

Noter

Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan, årets avskrivning motsvarar

0,24 %

✓

8

1 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Reparationer hiss	14 645	14 114
Hiss, besiktning	5 550	5 400
Hiss, serviceavtal	16 416	7 875
Hiss, larmavtal	4 031	4 219
Löpande reparationer	56 871	13 536
Reparationer tvättstuga	1 539	1 380
Trädgårdskostnader	42 590	30 262
	141 642	76 786

2 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	72 000	71 737
Trädgårdsskötsel	164 634	96 563
Snöröjning/sandning	15 223	6 044
Städning Entreprenad	152 996	146 978
El	630 033	542 412
Uppvärmning	872 522	758 028
Vatten	188 343	209 974
Sophämtning	135 930	162 759
Container/tippavgift	2 851	4 063
Fastighetsförsäkring	27 331	59 437
Kabel-TV/Bredband	182 382	211 340
Hyra garage & parkering	484 200	446 400
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	52 640	31 416
Lokalhyra	3 125	0
Självrisk	16 700	0
Bredband	112 219	0
	3 113 129	2 747 151

3 Administrationskostnader

	2010	2009
Kreditupplysning	1 650	5 614
Telefon & porto	11 749	9 995
Arvode förvaltning	91 752	74 234
Revisionsarvode	20 525	31 125
Övr administrationskostnader	7 580	4 244
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	30 953	10 308
Advokat- o rättegångskostnader	0	10 000
Övr främmande tjänster	0	5 569
Föreningsavgifter	7 650	5 190
Bankkostnader	700	750
IT-kostnader	3 815	0
	176 374	157 029

B

4 Personalkostnader och arvoden

	2010	2009
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	85 468	83 464
Övriga sociala kostnader	18 488	19 566
Utbildning	0	3 375
	103 956	106 405

5 Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2007-01-02. Bindningen av subventionsräntan för femårsperioden senarelades till 2007-11-21 subventionsräntan från detta datum blev 4,81 %.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Bidragsunderlaget uppgår till 80 000 000 kr. Den procentuella andelen var vid årets utgång 7%.

Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2011 utgår bidrag med 4% av bidragsunderlaget.

6 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	205 000 000	205 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 000 000	205 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 556 910	-1 072 548
Årets avskrivningar	-496 471	-484 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 053 381	-1 556 910
Utgående redovisat värde	202 946 619	203 443 090
Taxeringsvärden byggnader	113 000 000	127 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	36 000 000
	153 000 000	163 000 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntebidrag	66 592	95 131
Interimsfordringar	0	98 260
ITK AB	97	0
IF	19 384	0
Nordstaden	18 000	0
Com hem	47 063	0
UBC	25 156	0
Upplupna elavgifter december	39 000	0
	215 292	193 391

8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 000 000	381 000	-909 510	-503 236
Disposition av föregående års resultat:		381 000	-884 236	503 236
Årets resultat				-44 430
Belopp vid årets utgång	190 000 000	762 000	-1 793 746	-44 430

9 Långfristiga skulder


	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank AB	0	24 000 000
Swedbank AB, 4,00 % ffd 2012-11-01	32 000 000	32 000 000
Nordea Hypotek AB, rörlig ränta	22 800 000	24 000 000
Handelsbanken Stadshypotek, 3,03% ffd 20131101	24 000 000	0
	78 800 000	80 000 000


B


10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbet. intäkter	458 480	414 910
Upplupna rev.arvoden	25 900	25 875
Upplupna styrelsearv	58 266	58 266
Beräknade soc.avg.	18 307	18 307
Upplupna utg.räntor	335 503	358 147
Rubb & Stubb	16 250	0
Norrenergi	133 856	0
Vattenfall	80 384	0
SITA	1 913	0
Garageöverföring nov+ dec 2010	80 700	0
Interimskostnader	0	197 899
	1 209 559	1 073 404

Solna den 2011-04-26

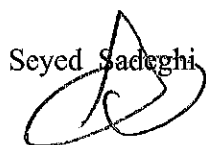

Torbjörn Ström


Erik Paulsen


Jad Ishaq


Sven Riddarström

Seyed Sadeghi



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2011
Finnhammars Revisionsbyrå AB


Bengt Beergrehn
Revisor



FINNHAMMARS

AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen BÄCKEN 1**

Org.nr. 769601-8758

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen BÄCKEN 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2011

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor