

Årsredovisning

för

Brf Bäckén 1

769601-8758

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Bäckén 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 gruppobostadsrättstilläggsförsäkring 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. Ownit levererar bredband. Sita i Sverige AB har hand om tömningen av både hushållssopor och av kartong-, pappers- och glasåtervinning.

Föreningsfrågor

Föreningen hade den 31 december 2011 166 (163) medlemmar fördelade på 111 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 23 (10) överlåtelser skett till ett snittpris om 36 016 (31 244) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under det gångna räkenskapsåret

Bredbandinstallationen, fibernät, klar i januari med driftsättning från och med februari. Bredbandsleverantören är Ownit som levererar hastigheten 100/100. Kostnaden för bredband ingår i månadsavgiften. Slutbesiktning har genomförts.

Föreningen amorterade 400.000kr på sina lån.

Trädgårdsavtalet med Rubb och Stubb har förlängts i ytterligare 2 år.

Ommålning av hissdörrar har gjorts

Upphängningskrokar för cyklar monterades i alla cykelförråd detta har resulterat i flera förvaringsplatser för medlemmarnas cyklar.

Föreningen valde att binda ett rörligt lån. Alla lån löper med bunden ränta (se fördelningen under noterna).

Visst markarbete på gården har skett mellan Signe Tillischgatan 5 och 7 med syftet att möjliggöra fler uppställningsplatser för cyklar.

Bullerdämpande skydd gällande berörda balkonger har slutförts enligt tidigare stämmobeslut, gäller ST 15.

Under året har föreningen genomfört brandinspektion samt inspektion av lekplatser. Inspektion sker årligen.

Föreningen har genomfört s.k. energibesiktning av fastigheterna som har lett till en del energibesparande åtgärder.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avgifterna höjdes med 4,5 % från och med 1 januari 2012.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	9 577	9 626	9 773	9 773	9 773
Fastighetens belåningsgrad %	29,20	29,24	29,57	29,51	29,47
Lån i förhållande till tax.värdet %	51,24	51,50	49,08	49,08	87,91
Genomsnittlig skuldränta %	3,53	3,17	4,09	4,25	
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	651	638	625	590	

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-05 haft följande sammansättning:

Torbjörn Ström	Ordförande
Sofie De Besche	Sekreterare
Jad Ishaq	Kassör
Seyed Sadeghi	Ledamot
Sven Riddarström	Ledamot
Madelene Karlsson	Suppleant
Erik Paulsen	Suppelant, avgick 2011 07 05.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie

Finnhammars Revisionsbyrå, Bengt Beergrehn

Valberedning

Christer Wall

Karin Westerberg

Peter Götne

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 och två hos Handelsbanken Stadshypotek. Den totala lånesumman uppgick vid räkenskapsårets utgång till 78 400 000 kr. Räntesatser samt omsättningstillfällen framgår av tilläggsupplysningarna.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-2 219 175
årets förlust	-33 365
	-2 252 540

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	381 000
i ny räkning överföres	-2 633 540
	-2 252 540

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

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		5 326 709	5 222 100
Hysesintäkter	1	484 810	484 200
Övriga rörelseintäkter	2	753 562	525 704
Summa nettoomsättning		6 565 081	6 232 004
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-112 340	-141 642
Periodiskt underhåll	4	-239 357	0
Driftskostnader	5	-2 817 591	-3 113 129
Administrationskostnader	6	-186 444	-176 374
Personalkostnader	7	-111 216	-103 956
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 466 948	-3 535 101
Avskrivning byggnad		-508 883	-496 471
Summa avskrivningar		-508 883	-496 471
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 589 250	2 200 432
Ränteintäkter		2 447	3 685
Räntebidrag	8	153 920	269 360
Räntekostnader		-2 777 767	-2 517 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 215	-310
Summa kapitalnetto		-2 622 615	-2 244 862
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-33 365	-44 430
ÅRETS RESULTAT		-33 365	-44 430

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	9	202 437 736	202 946 619
Mark		65 000 000	65 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		267 437 736	267 946 619
Summa anläggningstillgångar		267 437 736	267 946 619
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	21 450
Hyres- och avgiftsfordringar		14 319	1 229
Skattekonto		2	2 827
Övriga fordringar		0	2 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	185 461	215 292
Avräkningskonto förvaltare		833 101	1 267 148
Summa kortfristiga fordringar		1 032 883	1 510 766
Summa omsättningstillgångar		1 032 883	1 510 766
SUMMA TILLGÅNGAR		268 470 619	269 457 385

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		190 000 000	190 000 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 143 000	762 000
Summa bundet eget kapital		191 143 000	190 762 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 219 175	-1 793 745
Årets resultat		-33 365	-44 430
Summa fritt eget kapital		-2 252 540	-1 838 175
Summa eget kapital		188 890 460	188 923 825
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		78 400 000	78 800 000
Summa långfristiga skulder		78 400 000	78 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 563	233 566
Skatteskulder		0	2 653
Övriga skulder	13	47 781	287 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 124 815	1 209 560
Summa kortfristiga skulder		1 180 159	1 733 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 470 619	269 457 385
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		80 000 000	80 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

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

0,25 %



1 Hyresintäkter

	2011	2010
Hyresintäkter, garage	396 000	396 000
Hyresintäkter, p-plats ej moms	88 810	88 200
	484 810	484 200

2 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
Övernattnings-/gästlägenhet	23 680	24 200
El, debiterad på medlemmar	452 828	490 910
Återbetad för högt debiterade vattenavgifter	276 414	0
Ersättning för filter mm	640	10 594
	753 562	525 704

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Reparationer hiss	31 256	14 645
Hiss, besiktning	5 625	5 550
Hiss, serviceavtal	11 253	16 416
Hiss, larmavtal	1 406	4 031
Löpande reparationer	60 479	56 871
Reparationer tvättstuga	2 321	1 539
Trädgårdskostnader	0	42 590
	112 340	141 642

4 Periodiskt underhåll

	2011	2010
Bredband	163 277	0
Temperaturgivar till sex fläktar	41 250	0
Planteringar, träd och buskar	34 830	0
	239 357	0

5 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	71 989	72 000
Trädgårdsskötsel	143 392	164 634
Snöröjning/sandning	32 078	15 223
Städning Entreprenad	158 530	152 996
El	514 535	630 033
Uppvärmning	787 645	872 522
Vatten	132 647	188 343
Sophämtning	132 672	135 930
Container/tippavgift	3 328	2 851
Fastighetsförsäkring	29 846	27 331
Självrisker	0	16 700
Kabel-TV	179 869	182 382
Bredband	123 728	112 219
Hyra garage & parkering	484 200	484 200
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 132	52 640
Lokalhyra	0	3 125
	2 817 591	3 113 129

6 Administrationskostnader

	2011	2010
Kreditupplysning	4 256	1 650
Telefon & porto	12 856	11 749
Arvode förvaltning	93 686	91 752
Förvaltning extradebiteringar	18 382	30 953
Revisionsarvode	10 100	20 525
Övr administrationskostnader	27 429	7 580
Övr främmande tjänster	13 081	0
Föreningsavgifter	4 575	7 650
Bankkostnader	1 125	700
IT-kostnader	954	3 815
	186 444	176 374

7 Personalkostnader och arvoden

	2011	2010
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	88 000	85 468
Övriga sociala kostnader	23 216	18 488
	111 216	103 956

8 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 erhöles med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Bidragsunderlaget uppgår till 80 000 000 kr. Den procentuella andelen var vid årets utgång 4%.

Räntebidragen har helt upphört 2011 12 31.

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	205 000 000	205 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 000 000	205 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 053 381	-1 556 910
Årets avskrivningar	-508 883	-496 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 562 264	-2 053 381
Utgående redovisat värde	202 437 736	202 946 619
Taxeringsvärden byggnader	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	153 000 000	153 000 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntebidrag	38 052	66 592
ITK AB	4 188	97
IF Försäkring	20 924	19 384
Nordstaden	18 440	18 000
Com hem	47 609	47 063
UBC	23 750	25 156
Upplupna elavgifter december	0	39 000
Hemsidan Com	2 861	0
Ownit	29 637	0
	185 461	215 292

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 000 000	762 000	-1 793 746	-44 430
Disposition av föregående års resultat:		381 000	-425 430	44 430
Årets resultat				-33 365
Belopp vid årets utgång	190 000 000	1 143 000	-2 219 176	-33 365

12 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank AB, 4,00 % ffd 2012 11 01	32 000 000	32 000 000
Nordea Hypotek AB, rörlig ränta	0	22 800 000
Stadshypotek, 3,03% ffd 2013 11 01	24 000 000	24 000 000
Stadshypotek, 3,86 % ffd 2015 06 30	22 400 000	0
	78 400 000	78 800 000

13 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Ersättning för bullerdämpande åtgärder	47 781	287 781

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetalda hyro/avgifter	458 699	458 480
Ber arvode för revision extern	20 000	25 900
Upplupna styrelsearv	69 211	58 266
Beräknade upplupna soc avg	21 746	18 307
Upplupna utg.räntor	407 373	335 503
Rubb & Stubb	0	16 250
Norrenergi	96 535	133 856
Vattenfall	46 843	80 384
SITA	3 335	1 914
Garageöverföring nov+ dec 2010	0	80 700
Nordstaden	1 073	0
	1 124 815	1 209 560

Solna den 16 APRIL 2012



Torbjörn Ström

Sofie De Besche



Jad Ishaq

Seyed Sadeghi



Sven Riddarström

Revisorspåteckning

min
Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2012
Finnhammars Revisionsbyrå AB



Bengt Bergrehn
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Bäckén 1**

Org.nr. 769601-8758

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bäckén 1 för år 2011-01-01—2011-12-31

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 av 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bäckén 1 för år 2011-01-01—2011-12-31.

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

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 ersättningsskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 17 april 2012

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor