

Årsredovisning

för

Brf Bäckén 1

769601-8758

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Bäckén 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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

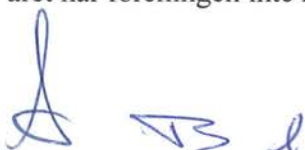
UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nordstaden AB och lokalvården av AB Rubin städ. Trädgårdsskötseln har ombesörjts av Rubb & Stubb AB. Med Comhem finns avtal tecknat gällande kabel-tv. Ownit levererar bredband. Sita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

Föreningsfrågor

Föreningen hade den 31 december 2012 171 (166) medlemmar fördelade på 111 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 (23) överlåtelser skett till ett snittpris om 38 183 (36 016) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.



Väsentliga händelser under det gångna räkenskapsåret

- * OVK slutfördes med bra resultat under oktober 2012.
- * Föreningen omsatte ett lån på 32Mkr, lånet delades i två delar och bands om på 4 år resp. 5 år.
- * Brandskydsinspektion har genomförts.
- * Lekplatsinspektion har genomförts.
- * Fortsatta förbättringsarbeten i trädgården.
- * Matavfallssortering infördes för att främja miljön och minska sophanteringskostnaderna.
- * Elavläsningsystemet uppdaterades och serviceavtal tecknades med SVM Metering för att säkerställa driften och uppdatering av mjukvara.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avgifterna höjdes med 2 % från och med 1 januari 2013.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	9 577	9 577	9 626	9 773	9 773
Fastighetens belåningsgrad %	29,21	29,20	29,24	29,57	29,51
Lån i förhållande till tax.värdet %	51,24	51,24	51,50	49,08	49,08
Genomsnittlig skuldränta %	3,59	3,53	3,17	4,09	4,25
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	680	651	638	625	590

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 april 2012 haft följande sammansättning:

Torbjörn Ström	Ordförande
Seyed Sadeghi	Sekreterare
Jad Ishaq	Kassör
Sofie de Besche	Ledamot, flyttat och avgått i september 2012
Daniel Hultgren	Ledamot, flyttat och avgått i oktober 2012
Stefan Lindblom	Suppleant
Zorka Joviecic	Suppelant, flyttat och avgått i oktober 2012

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

Krister Wall
Karin Westerberg
Peter Götne

sammankallande

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 fyra fastighetslån placerade 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	-2 633 541
årets förlust	- 255 510
	-2 889 051

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	381 000
i ny räkning överföres	-3 270 051
	-2 889 051

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



Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		5 565 902	5 326 709
Hysesintäkter	1	496 730	484 810
Övriga rörelseintäkter	2	460 214	753 562
Summa nettoomsättning		6 522 846	6 565 081
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-114 490	-112 340
Periodiskt underhåll	4	-104 188	-239 357
Driftskostnader	5	-2 957 408	-2 817 591
Administrationskostnader	6	-156 944	-186 444
Personalkostnader	7	-115 013	-111 216
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 448 043	-3 466 948
Avskrivning byggnad		-521 605	-508 883
Summa avskrivningar		-521 605	-508 883
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 553 198	2 589 250
Ränteintäkter		3 515	2 447
Räntebidrag	8	0	153 920
Räntekostnader		-2 811 129	-2 777 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 094	-1 215
Summa kapitalnetto		-2 808 708	-2 622 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-255 510	-33 365
ÅRETS RESULTAT		-255 510	-33 365



Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	9	201 916 131	202 437 736
Mark		65 000 000	65 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		266 916 131	267 437 736

Summa anläggningstillgångar

266 916 131 267 437 736

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	14 319
Skattekonto		2	2
Övriga fordringar	10	3 899	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	322 882	185 461
Avräkningskonto förvaltare		890 923	833 101
Summa kortfristiga fordringar		1 217 706	1 032 883

Kassa och bank

Kassa och bank		301 125	0
Summa kassa och bank		301 125	0

Summa omsättningstillgångar

1 518 831 1 032 883

SUMMA TILLGÅNGAR

268 434 962 268 470 619



Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Insatskapital

190 000 000

190 000 000

Föreningens fond för yttre underhåll

1 524 000

1 143 000

Summa bundet eget kapital

191 524 000

191 143 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 633 541

-2 219 175

Årets resultat

-255 510

-33 365

Summa fritt eget kapital

-2 889 051

-2 252 540

Summa eget kapital

188 634 949

188 890 460

Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

78 400 000

78 400 000

Summa långfristiga skulder

78 400 000

78 400 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

178 025

7 563

Övriga skulder

14

0

47 781

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 221 988

1 124 815

Summa kortfristiga skulder

1 400 013

1 180 159

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

268 434 962

268 470 619

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

0,26 %

1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyresintäkter, garage	405 700	396 000
Hyresintäkter, p-plats	91 030	88 810
	496 730	484 810

2 Övriga rörelseintäkter

	2012	2011
Övernattnings-/gästlägenhet	30 150	23 680
El, debiterad på medlemmar	399 643	452 828
Återbetad för högt debiterade vattenavgifter	0	276 414
Ersättning för filter mm	22 640	640
Ersättning för bulleråtgärder	7 781	0
	460 214	753 562

3 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparationer hiss	36 756	31 256
Hiss, besiktning	5 625	5 625
Hiss, serviceavtal	12 502	11 253
Hiss, larmavtal	4 461	1 406
Löpande reparationer	19 941	60 479
Ventilationsarbeten efter OVK	14 060	0
Reparationer tvättstuga	10 139	2 321
Trädgårdskostnader	11 006	0
	114 490	112 340

4 Periodiskt underhåll

	2012	2011
Utbyte av kodlås	37 125	0
OVK-besiktning	40 000	0
Bredband	0	163 277
Temperaturgivare till sex fläktar	0	41 250
Planteringar, träd och buskar	27 063	34 830
	104 188	239 357

5 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	90 683	71 989
Trädgårdsskötsel	155 215	143 392
Snöröjning/sandning	23 019	32 078
Städning Entreprenad	156 855	158 530
El	449 022	514 535
Uppvärmning	870 835	787 645
Vatten	200 633	132 647
Sophämtning	136 635	132 672
Container/tippavgift	3 343	3 328
Fastighetsförsäkring	34 747	29 846
Kabel-TV	190 436	179 869
Bredband	118 548	123 728
Hyra garage & parkering	496 596	484 200
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	30 841	23 132
	2 957 408	2 817 591

6 Administrationskostnader

	2012	2011
Kreditupplysning	2 865	4 256
Telefon & porto	7 790	12 856
Arvode förvaltning	95 000	93 686
Förvaltning extradebiteringar	8 525	18 382
Revisionsarvode	17 500	10 100
Övr administrationskostnader	13 732	27 429
Övr främmande tjänster	4 866	13 081
Föreningsavgifter	1 800	4 575
Bankkostnader	1 125	1 125
IT-kostnader	3 741	954
	156 944	186 444

7 Personalkostnader och arvoden

	2012	2011
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	88 000	88 000
Övriga sociala kostnader	27 013	23 216
	115 013	111 216



8 Räntebidrag

Räntebidragen har helt upphört 2011 12 31.

9 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	205 000 000	205 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 000 000	205 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 562 264	-2 053 381
Årets avskrivningar	-521 605	-508 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 083 869	-2 562 264
Utgående redovisat värde	201 916 131	202 437 736
Taxeringsvärden byggnader	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	153 000 000	153 000 000

10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Brf Kolonnen, delad kostnad för julgran	3 899	0



11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntebidrag	0	38 052
ITK AB	4 258	4 188
IF Försäkring	31 101	20 924
Nordstaden	18 506	18 440
Com hem	47 634	47 609
UBC	30 306	23 750
Upplupna elavgifter augusti-december	158 505	0
Hemsidan Com	2 935	2 861
Ownit	29 637	29 637
	322 882	185 461

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 000 000	1 143 000	-2 219 176	-33 365
Disposition av föregående års resultat:		381 000	-414 365	33 365
Årets resultat				-255 510
Belopp vid årets utgång	190 000 000	1 524 000	-2 633 541	-255 510

13 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek, 3,03 % ffd 2013 11 01	24 000 000	24 000 000
Stadshypotek, 3,86 % ffd 2015 06 30	22 400 000	22 400 000
Swedbank AB, 4,00 % ffd 2012 11 01	0	32 000 000
Stadshypotek, 2,70 % ffd 2016 10 30	16 000 000	0
Stadshypotek, 2,86 % ffd 2017 10 30	16 000 000	0
	78 400 000	78 400 000



14 Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Ersättning för bullerdämpande åtgärder	0	47 781

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	498 996	458 699
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	75 113	69 211
Beräknade upplupna soc avg	23 600	21 746
Upplupna utgiftsräntor	352 973	407 373
Norrenergi	129 781	96 535
Vattenfall	52 288	46 843
SITA	3 237	3 335
Reserverad renhållningskostnad	66 000	0
Nordstaden	0	1 073
	1 221 988	1 124 815

Solna den 2013-04-15



Torbjörn Ström



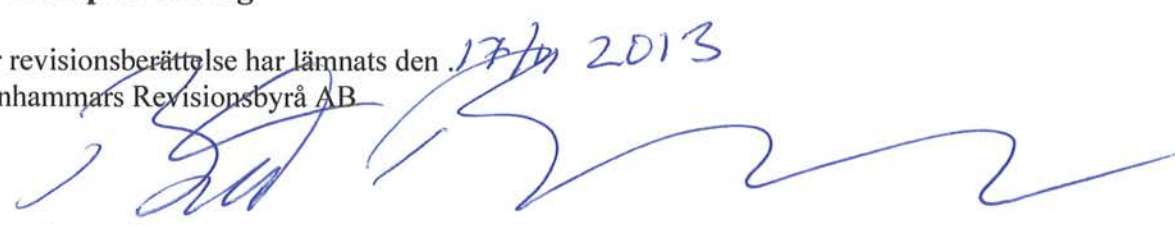
Jad Ishaq



Seyed Sadeghi

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2013
Finnhammars Revisionsbyrå AB



Bengt Beergrehn
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Bäckén 1**
Org.nr. 769601-8758

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bäckén 1 för år 2012-01-01—2012-12-31.

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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bäckén 1 för år 2012-01-01—2012-12-31.

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 2013-04-17


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor