

Årsredovisning

för

Brf Bäckén 1

769601-8758

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Bäckén 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 178 000 000 kronor varav markvärdet uppgick till 57 000 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 121 000 000 kronor.

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

Fastighetsförvaltning

Fastum UBC Förvaltning 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 2013 162 (171) medlemmar fördelade på 111 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 14 (8) överlåtelser skett till ett snittpris om 39 028 (38 183) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UP", "PM", and "J".

Väsentliga händelser under det gångna räkenskapsåret

- * Stamspolning av föreningens stammar genomfördes i december 2013.
- * Fastighetens hängrännor har rensats under försommaren 2013.
- * Löpande förbättringsarbeten har genomförts i trädgården inklusive dammen.
- * Nytt försäkringsavtal har tecknats med Trygg Hansa.
- * TV avtalet med Comhem har omförhandlats och förlängts med 3 år.
- * Översyn av avtal med HSAB om hissbesiktning har genomförts och beslut fattats om att tillsvidare fortsätta avtalet med HSAB.
- * Översyn av avtal med bredbands leverantören Ownit har genomförts och styrelsen har beslutat att tillsvidare fortsätta med Ownit som leverantör.
- * Föreningen omsatte ett lån på 24 miljoner kronor. Lånet delades i två delar där 10 miljoner kronor bands på ett år och 14 miljoner kronor på 5 år.
- * Under verksamhetsåret har ett lån amorterats med 300 000 kronor.
- * Beslut har fattats att lämna avgifterna oförändrade för verksamhetsåret 2014.

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i Fastum UBC Förvaltning AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. Fastum UBC Förvaltning AB har 14 309 aktier och Brf Bäckén 1 har den 29 januari 2013 tilldelats 38 aktier. Se not 10.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	9 541	9 577	9 577	9 626	9 773
Fastighetens belåningsgrad %	29,07	29,21	29,20	29,24	29,57
Lån i förhållande till tax.värdet %	43,88	51,24	51,24	51,50	49,08
Genomsnittlig skuldränta %	3,15	3,59	3,53	3,17	4,09
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	694	680	651	638	625

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 april 2013 haft följande sammansättning:

Peter Göthe	Ordförande
Seyed Sadeghi	Sekreterare
Jad Ishaq	Kassör
Petter Moldenius	Ledamot
Yasemin Adsten	Ledamot
Hans Olsson	Suppleant
Daniel Westlin	Suppleant
Baris Turkoglu	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (12) st protokollförda sammanträden.

Trädgårdsgruppen

Föreningens Trädgårdsgrupp arbetar aktivt med bl.a. bevattning under sommaren , underhåll av dammen, ser över avtal samt kommer med förslag till förbättringar och åtgärder. Under 2013 har följande medlemmar varit involverade:

Yasemin Adsten Daniel Westlin, Daniel Andersson, Daniel Brolen, Verone Enock, Pontus Wallny och Saba Habtemariam.

Revisorer

Ordinarie

Finnhammars Revisionsbyrå, Bengt Beergrehn

Valberedning

Krister Wall sammankallande

Karin Westerberg

Sven Riddarström

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 fem fastighetslån placerade hos Handelsbanken Stadshypotek. Den totala lånesumman uppgick vid räkenskapsårets utgång till 78 100 000 kr. Räntesatser samt omsättningstillfällen framgår av tilläggsupplysningarna.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-3 270 051
årets vinst	174 257
	-3 095 794

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	381 000
i ny räkning överföres	-3 476 794
	-3 095 794

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '1' and several illegible marks.

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		5 677 320	5 565 902
Hysesintäkter	1	502 200	496 730
Övriga rörelseintäkter	2	386 427	460 214
Summa nettoomsättning		6 565 947	6 522 846
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-177 954	-114 490
Periodiskt underhåll	4	-90 000	-104 188
Driftskostnader	5	-2 855 536	-2 957 408
Administrationskostnader	6	-164 670	-156 944
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	7	-115 575	-115 013
Kommunal fastighetsavgift	8	-67 155	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 470 890	-3 448 043
Avskrivning byggnad	9	-534 645	-521 605
Summa avskrivningar		-534 645	-521 605
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 560 412	2 553 198
Övriga finansiella intäkter	10	72 200	0
Ränteintäkter		5 456	3 515
Räntekostnader		-2 463 811	-2 811 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1 094
Summa kapitalnetto		-2 386 155	-2 808 708
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		174 257	-255 510
ÅRETS RESULTAT		174 257	-255 510

PM
400
13
2

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	9	201 381 486	201 916 131
Mark		65 000 000	65 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		266 381 486	266 916 131
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	10		
Långfristiga värdepappersinnehav		72 200	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	0
Summa anläggningstillgångar		266 453 686	266 916 131
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		2	2
Övriga fordringar	11	0	3 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	419 275	322 882
Avräkningskonto förvaltare		1 048 233	890 923
Summa kortfristiga fordringar		1 467 510	1 217 706
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		705 556	301 125
Summa kassa och bank		705 556	301 125
Summa omsättningstillgångar		2 173 066	1 518 831
SUMMA TILLGÅNGAR		268 626 752	268 434 962

an
WA PS
✓

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Insatskapital

190 000 000

190 000 000

Föreningens fond för yttre underhåll

1 905 000

1 524 000

Summa bundet eget kapital

191 905 000

191 524 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 270 051

-2 633 541

Årets resultat

174 257

-255 510

Summa fritt eget kapital

-3 095 794

-2 889 051

Summa eget kapital

188 809 206

188 634 949

Långfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

77 700 000

78 400 000

Summa långfristiga skulder

77 700 000

78 400 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

14

400 000

0

Leverantörsskulder

501 098

178 025

Skatteskulder

67 155

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 149 293

1 221 988

Summa kortfristiga skulder

2 117 546

1 400 013

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

268 626 752

268 434 962

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

80 000 000

80 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

[Handwritten signatures and initials]

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

	2013	2012
Hyresintäkter, garage	410 400	405 700
Hyresintäkter, p-plats	91 800	91 030
	502 200	496 730

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PM", "WA", "R", and a circular stamp.

2 Övriga rörelseintäkter

2013

2012

Övernattnings-/gästlägenhet
El, debiterad på medlemmar
Ersättning för filter mm
Ersättning för bulleråtgärder

28 900
357 527
0
0
386 427

30 150
399 643
22 640
7 781
460 214

3 Reparationer och underhåll

2013

2012

Reparationer hiss
Hiss, besiktning
Hiss, serviceavtal
Löpande reparationer
Ventilationsarbeten efter OVK
Reparationer tvättstuga
Trädgårdskostnader
Reparation vattenskada

24 786
5 700
17 377
71 059
0
1 059
45 716
12 257
177 954

36 756
5 625
16 963
19 941
14 060
10 139
11 006
0
114 490

4 Periodiskt underhåll

2013

2012

Spolning av avloppsledningar
Utbyte av kodlås
OVK-besiktning
Planteringar, träd och buskar

90 000
0
0
0
90 000

0
37 125
40 000
27 063
104 188

Handwritten signature and initials in blue ink.

5 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	76 524	90 683
Trädgårdsskötsel	135 874	155 215
Snöröjning/sandning	0	23 019
Städning Entreprenad	159 424	156 855
El	480 123	449 022
Uppvärmning	867 723	870 835
Vatten	177 528	200 633
Sophämtning	87 781	136 635
Container/tippavgift	5 573	3 343
Fastighetsförsäkring	53 309	34 747
Kabel-TV	185 714	190 436
Bredband	118 548	118 548
Hyra garage & parkering	498 552	496 596
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 014	30 841
Översyn av brandluckor	3 849	0
	2 855 536	2 957 408

6 Administrationskostnader

	2013	2012
Kreditupplysning	1 202	2 865
Telefon & porto	9 472	7 790
Arvode förvaltning	99 815	95 000
Förvaltning extradebiteringar	6 796	8 525
Revisionsarvode	15 000	17 500
Övr administrationskostnader	12 982	13 732
Övr främmande tjänster	0	4 866
Föreningsavgifter	3 088	1 800
Bankkostnader	2 500	1 125
IT-kostnader	3 815	3 741
Juridisk konsultation	10 000	0
	164 670	156 944

7 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	2013	2012
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	89 000	88 000
Övriga sociala kostnader	26 575	27 013
	115 575	115 013

PM
NA
B

Brf Bäckén 1
769601-8758

10(12)

8 Kommunal fastighetsavgift

2013

2012

Fastighetsavgift 111 lägenheter á 605 kronor

67 155

0

9 Byggnad

2013

2012

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

205 000 000

205 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

205 000 000

205 000 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

-3 083 869

-2 562 264

Årets avskrivningar

-534 645

-521 605

Utgående ackumulerade avskrivningar

-3 618 514

-3 083 869

Utgående redovisat värde

201 381 486

201 916 131

Taxeringsvärden byggnader

121 000 000

113 000 000

Taxeringsvärden mark

57 000 000

40 000 000

178 000 000

153 000 000

10 Övriga finansiella intäkter/Långfristiga värdepappersinnehav 2013

2012

Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB (556730-0883)
38 aktier á 1 900 kronor.

72 200

0

11 Övriga fordringar

2013-12-31

2012-12-31

Brf Kolonnen, delad kostnad för julgran

0

3 899

Handwritten signature and initials in blue ink.

Brf Bäckén 1
769601-8758

11(12)

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31

2012-12-31

ITK AB	4 373	4 258
IF Försäkring	0	31 101
Trygg Hansa	44 414	0
Nordstaden	18 506	18 506
Com hem	40 386	47 634
Fastum UBC	31 526	30 306
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	122 881	158 505
Hemsidan Com	2 935	2 935
Ownit	29 637	29 637
Hyrer garageplatser	124 617	0
	419 275	322 882

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 000 000	1 524 000	-2 633 541	-255 510
Disposition av föregående års resultat:		381 000	-636 510	255 510
Årets resultat				174 257
Belopp vid årets utgång	190 000 000	1 905 000	-3 270 051	174 257

14 Långfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Stadshypotek, 3,03 % ffd 2013 11 01	0	24 000 000
Stadshypotek 2,20 % ffd 2014 10 30	10 000 000	0
Stadshypotek, 3,86 % ffd 2015 06 30	22 100 000	22 400 000
Stadshypotek, 2,70 % ffd 2016 10 30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek, 2,86 % ffd 2017 10 30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek, 3,18 % ffd 2018 10 30	14 000 000	0
avgår kortfristig skuld	-400 000	0
	77 700 000	78 400 000

Handwritten signatures and initials:
pm
UP MS
x

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	549 416	498 996
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	76 578	75 113
Beräknade upplupna soc avg	24 061	23 600
Upplupna utgiftsräntor	327 177	352 973
Norrenergi	105 382	129 781
Vattenfall	46 679	52 288
SITA	0	3 237
Reserverad renhållningskostnad	0	66 000
	1 149 293	1 221 988

Solna den 2014 - 04 - 02


Peter Göthe



Jad Ishaq


Seyed Sadeghi


Petter Moldenius


Yasemin Adsten

Min
Vår revisionsberättelse har lämnats den . 7/4 2014
Finnhammars Revisionsbyrå AB


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BÄCKEN 1 för år 2013-01-01-2013-12-31.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 den 31 december 2013 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BÄCKEN 1 för år 2013-01-01-2013-12-31.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 ersättningsskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-04-07



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor