

Årsredovisning

för

Brf Bäckén 1

769601-8758

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Bäckén 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 163 000 000 kronor varav markvärdet uppgick till 36 000 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 127 000 000 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 samt lokalvården har ombesörjts av SLB Fastighetsservice AB. Med Comhem finns avtal tecknat gällande kabel-tv.

Föreningsfrågor

Föreningen hade den 31 december 2008 168 (170) medlemmar fördelade på 111 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 21 (8) överlåtelser skett till ett snittpris om 35 634 (34 201) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under det gångna räkenskapsåret

- *2008-01-01 övertog den nya styrelsen driften av föreningen. Ekonomisk avräkning gjordes under sommaren 2008.
- *Avtalet med SLB sades upp.
- *Nya avtal tecknades med Nordstaden och Rubin städ.
- *Föreningslokalen iordningställdes och utrustades.
- *Container för grovsopor hyrdes tillsammans med Brf Klinten i samband med vårstädningen.
- *Sommarfest anordnades tillsammans med Brf Kolonnen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- * Nytt underhållsavtal för hissarna har träffats med ITKAB.
- * Upphandling av markskötsel genomförs gemensamt med Brf Kolonnen.

| Nyckeltal | 2008 | 2007 |
|--|-------|-------|
| Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr | 9 773 | 9 773 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 29,51 | 29,47 |
| Lån i förhållande till tax.värdet % | 49,08 | 87,91 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 4,25 | |
| Genomsnittlig årsavgift kr/kvm | 590 | |

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008-05-07 haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|-----------|
| Krister Wall | Ledamot |
| Roger Björk | Ledamot |
| Marc Roman | Ledamot |
| Ulrika Magnusson | Ledamot |
| Ulla Hasselgren | Suppleant |
| Tina Paajala | Suppleant |
| Sven Riddarström | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med godkänd revisor Niklas Jonsson som huvudansvarig

Valberedning

Eric Paulsen, sammankallande
Göran Karlsson
Fredrik Flyren

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens har tre fastighetslån placerade hos Swedbank, den totala lånesumman uppgick vid räkenskapsårets utgång till 80 000 000 kr, räntesatser samt omsättningstillfällen framgår av tilläggsupplysningarna.

Entreprenören, NCC AB, svarade för alla kostnader och intäkter, förutom en del mindre kostnader för förbrukningsinventarier som föreningen enligt entreprenadavtalet skulle stå för, fram till den dagen då entreprenaden avslutades, 2007-12-31.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

| | |
|--------------------|------------------|
| balanserad förlust | -16 656 |
| årets förlust | - 511 854 |
| | - 528 510 |

behandlas så att

| | |
|------------------------------|------------------|
| till yttre fonden reserveras | 381 000 |
| i ny räkning överföres | - 909 510 |
| | - 528 510 |

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

| | | 2008-01-01 -2008-12-31 | 2007-01-01 -2007-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Resultaträkning | Not | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | | 4 829 724 | 0 |
| Hysesintäkter | | 424 867 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 535 659 | 0 |
| Summa nettoomsättning | | 5 790 250 | 0 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Reparationer och underhåll | 1 | -130 886 | 0 |
| Driftskostnader | 2 | -2 600 455 | -16 656 |
| Administrationskostnader | 3,4 | -212 034 | 0 |
| Personalkostnader | 4 | -27 639 | 0 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -2 971 014 | -16 656 |
| Avskrivning byggnad | | -472 548 | 0 |
| Summa avskrivningar | | -472 548 | 0 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | 2 346 688 | -16 656 |
| Ränteintäkter | | 9 731 | 0 |
| Räntekostnader | | -3 399 522 | 0 |
| Räntebidrag | 5 | 538 720 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -7 471 | 0 |
| Summa kapitalnetto | | -2 858 542 | 0 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -511 854 | -16 656 |
| ÅRETS RESULTAT | | -511 854 | -16 656 |

| Balansräkning | Not | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnad | 6 | 203 927 452 | 204 400 000 |
| Mark | | 65 000 000 | 65 000 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 268 927 452 | 269 400 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 268 927 452 | 269 400 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Kundfordringar | | 10 248 | 0 |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 5 439 | 520 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 459 082 | 842 695 |
| Avräkningskonto förvaltare | | 1 668 599 | 1 397 607 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 143 368 | 2 240 822 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 143 368 | 2 240 822 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 271 070 820 | 271 640 822 |

| Balansräkning | Not | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 8 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatskapital | | 190 000 000 | 190 000 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 190 000 000 | 190 000 000 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | -16 656 | 0 |
| Årets resultat | | -511 854 | -16 656 |
| Summa fritt eget kapital | | -528 510 | -16 656 |
| Summa eget kapital | | 189 471 490 | 189 983 344 |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 80 000 000 | 80 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 80 000 000 | 80 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 189 111 | 87 191 |
| Skatteskulder | | 112 421 | 109 699 |
| Skuld entreprenör | | 0 | 216 681 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 1 297 798 | 1 243 907 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 599 330 | 1 657 478 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 271 070 820 | 271 640 822 |
| 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.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

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 främst 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

0,23 %

1 Reparationer och underhåll

| | 2008 | 2007 |
|--------------------------|----------------|----------|
| Reparationer hiss | 4 516 | 0 |
| Hiss, besiktning | 5 250 | 0 |
| Löpande reparationer | 85 379 | 0 |
| Inköp ventilationsfilter | 32 176 | 0 |
| Reparationer tvättstuga | 1 549 | 0 |
| Trädgårdskostnader | 2 016 | 0 |
| | 130 886 | 0 |

2 Driftskostnader

| | 2008 | 2007 |
|--|------------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 179 059 | 0 |
| Städning Entreprenad | 113 657 | 0 |
| El | 628 838 | 0 |
| Uppvärmning | 576 828 | 0 |
| Vatten | 171 484 | 0 |
| Sophämtning | 153 306 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 53 034 | 0 |
| Kabel-TV/Bredband | 206 864 | 0 |
| Hyra garage & parkering | 441 000 | 0 |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 76 385 | 16 656 |
| | 2 600 455 | 16 656 |

3 Administrationskostnader

| | 2008 | 2007 |
|--------------------------------|----------------|----------|
| Kreditupplysning | 3 375 | 0 |
| Telefon & porto | 7 545 | 0 |
| Arvode förvaltning | 72 534 | 0 |
| Övr administrationskostnader | 16 025 | 0 |
| Ek.förv.,uppdrag utöver avtal | 4 266 | 0 |
| Advokat- o rättegångskostnader | 4 500 | 0 |
| Övr främmande tjänster | 19 014 | 0 |
| Föreningsavgifter | 2 775 | 0 |
| | 130 034 | 0 |

4 Personalkostnader och arvoden

| | 2008 | 2007 |
|---|----------------|----------|
| Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader | | |
| Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse | 82 000 | 0 |
| Övriga sociala kostnader | 25 764 | 0 |
| Utbildning | 1 875 | 0 |
| | 109 639 | 0 |

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 14 %.

Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2009 utgår bidrag med 10 % av bidragsunderlaget, vilket kommer att ge ett räntebidrag om 384 800 kr.

6 Byggnad

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 204 400 000 | 111 830 596 |
| Inköp | 0 | 92 569 404 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 204 400 000 | 204 400 000 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -472 548 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -472 548 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 203 927 452 | 204 400 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 127 000 000 | 55 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 36 000 000 | 36 000 000 |
| | 163 000 000 | 91 000 000 |

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntebidrag | 133 184 | 599 151 |
| Interimsfordringar | 40 702 | 125 884 |
| Upplupna elavgifter | 285 196 | 117 660 |
| | 459 082 | 842 695 |

8 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 190 000 000 | | -16 656 |
| Disposition av föregående års resultat: | | -16 656 | 16 656 |
| Årets resultat | | | -511 854 |
| Belopp vid årets utgång | 190 000 000 | -16 656 | -511 854 |

9 Långfristiga skulder

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank AB, 3,98 % ffd 2010-11-01 | 24 000 000 | 24 000 000 |
| Swedbank AB, 4,84 % ffd 2009-11-09 | 24 000 000 | 24 000 000 |
| Swedbank AB, 4,00 % ffd 2012-11-01 | 32 000 000 | 32 000 000 |
| | 80 000 000 | 80 000 000 |

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Förskottsbet. intäkter | 467 174 | 381 397 |
| Interimsskulder | 160 033 | 300 172 |
| Upplupna rev.arvoden | 25 000 | 25 000 |
| Upplupna styrelsearv | 82 000 | 0 |
| Beräknade soc.avg. | 25 764 | 0 |
| Upplupna utg.räntor | 537 827 | 537 338 |
| | 1 297 798 | 1 243 907 |

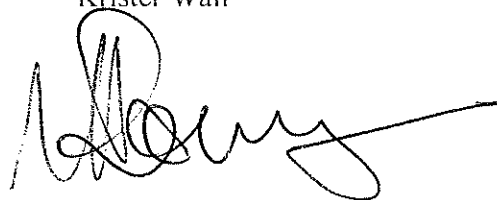
Solna den 27/4 2009




Krister Wall



Roger Björk



Marc Roman



Ulrika Magnusson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2009
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bäckén 1

Org nr 769601-8758

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bäckén 1 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Stockholm 27 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor