

Årsredovisning
för
Brf Bäckvägen 46-52

769604-3319

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bäckvägen 46-52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Föreningen bildades år 2000.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2000-09-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Papperskniven 5 och 6, är belägen i Stockholms kommun. Byggd 1943 och tillbyggd 1988.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 38 lägenheter och 1 lokal, varav 2 lägenheter och 1 lokal är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

21 st	2 rum och kök		
3st	2,5 rum och kök		
13st	3 rum och kök		
1st	4 rum och kök	Total bostadsyta: 2 464 kvm	Total lokalyta: 43 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm
Jan Fanell JF Kontor	43,0

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-04-27 bestått av:

Ordinarie	Rolf Källberg	Ordf.
	Simon Holmgren	
	Roland Sterling	
	Roger Grandell	
	Anna De Vita	
	Per Selldén	
Suppleanter	Niklas Westerlund	
	Maria Willis	

Revisorer

Ordinarie Projf Consulting AB

Suppleant Benny Lennartsson

Valberedning

Ingrid Aareskjold
Sigrid Bergfeldt

Fastighetens tekniska status

I samband med tillbyggnaden 1988 gjordes en total renovering, inklusive stambyte och fasadrenovering. Målning av trapphus och fönster mot Bäckvägen utfördes 2001. Fjärrvärme installerades 2002. Stampsolning utfördes 2003.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har under året inte beviljat några andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 54 (54) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har förutom av medlemmarna ombesörjts av Ingdahls Ståd o Fastighets Service AB.

Städning har skötts av Miljöpalatset.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2010-04-27 är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 1 11 990 kronor samt ianspråktagande med 124 555 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1987.

Fastigheten är beskattad med hel skatt/avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 48 526 kronor, (38 lägenheter x 1 277:- = 48 526 kronor, jämfört med 0,4% av 37 330 000 kronor = 149 320:-).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret - Fg års text

En uppdatering av föreningens långsiktiga ekonomisk plan, inklusive underhållsplan, gjordes under våren. Med utgångspunkt i denna beslutade styrelsen att sänka medlemmarnas avgifter med totalt 10% fördelat på två tillfällen.

Uthygnad av balkonger på de lägenheter som saknar detta utreddes, men i enlighet med årsstämmobeslut lades projektet ned eftersom intresset för projektdeltagandet var för lågt.

Bredband av typen Fiberlan installerades med Telia som leverantör. Föreningen har nu två fasta nät för höghastighetsåtkomst till internet, ett levererat av Comherm och ett med Telia som leverantör.

2 gemensamma städdagar har genomförts med god uppslutning av föreningens medlemmar. Tillfällena var förlagda till en vår- respektive höstdag. I anslutning till höststädningen gjordes en större gallring av träd på föreningens tomt.

Under året har sopentreprenör Liselotte Lööf AB såväl skriftligt som vid tillsyn påtalat arbetsmiljömässiga brister i befintlig sophantering. Styrelsen påbörjade arbetet att hitta acceptabel lösning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång - Fg års text

Under 2010 planeras ett flertal projekt att genomföras, varav vissa redan är initierade. Dessa är:

Radonmätning (klart maj 2010)

Lagstadbade förändringar av sofffaciliteter (klart hösten 2010)

Renovering hyreslägenheter (klart 2012)

Översyn av fönsterbågar (klart 2010)

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 5% fr.o.m 1 januari 2010.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2010 = 1 060 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2010 = 424 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med kronor 150 vid sen betalning. Efter två påminnelser går försenad betalning till inkasso.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 669 303	1 799 151	1 842 104	1 820 892
Resultat före reservering	69 867	369 101	413 050	293 817
Reservering yttre reparationsfond	111 990	85 152	85 152	85 152
Saldo yttre reparationsfond	576 765	589 330	504 178	419 026
Lån per kvm yta	3 307	3 342	3 374	4 083

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007
Kassalikviditet (%)	316	260	165	97
Årsavgift bostäder kronor/kvm	632	665	700	685

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	761 935
årets vinst	69 867

831 802

disponeras så att

i ny räkning överföres	831 802
------------------------	---------

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
Föreningens intäkter	1	1 669 303	1 799 151
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-176 062	-38 584
Driftkostnader	3	-897 991	-836 823
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-142 988	-157 556
Avskrivningar	5	-92 321	-75 521
Resultat före finansiella poster		359 941	690 667
Ränteintäkter	6	376	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-290 450	-321 622
Resultat efter finansiella poster		69 867	369 129
Resultat före skatt		69 867	369 129
Statlig skatt		0	-28
Årets resultat		69 867	369 101

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	29 585 073	29 765 269
Markanläggningar	9	102 025	0
Maskiner och inventarier	10	56 600	0
		29 743 698	29 765 269
Summa anläggningstillgångar		29 743 698	29 765 269
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar / Skattekontot		2 273	5 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	58 149	57 156
		60 422	62 505
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 650	1 650
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		963 631	911 633
		965 281	913 283
Summa omsättningstillgångar		1 025 703	975 788
SUMMA TILLGÅNGAR		30 769 401	30 741 057

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser	13	-931 843	-931 843
Inbetalda insatser		20 275 000	20 275 000
Upplåtelseavgifter	14	1 389 315	1 389 315
Yttre reparationsfond		576 765	589 330
		21 309 237	21 321 802
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		761 935	380 269
Årets resultat		69 867	369 101
		831 802	749 370
Summa eget kapital		22 141 039	22 071 172
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	8 173 410	8 295 050
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		118 352	85 475
Leverantörsskulder		74 089	20 168
Skatteskulder		4 333	5 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	258 178	263 243
Summa kortfristiga skulder		454 952	374 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 769 401	30 741 057
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		21 148 500	21 148 500
		21 148 500	21 148 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Ändrade redovisningsprinciper

Fjärrvärme har omklassificerats till markanläggning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år/progressiv plan
Fjärrvärmeundercentral	20 år/rak plan
Inventarier	5 år/rak plan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	121 572	120 434
Hysesintäkter lokaler	48 000	48 000
Hysesintäkter p-platser	4 000	9 600
Hysesintäkter övriga objekt	601	450
Årsavgifter bostäder	1 488 420	1 607 988
Ersättningar och intäkter	3 300	1 650
Fakturerade kostnader	3 410	11 029
	1 669 303	1 799 151

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	51 507	34 084
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	124 555	4 500
	176 062	38 584

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	62 640	62 981
Besiktning/serviceavtal	20 740	18 363
Yttre skötsel/snöröjning	48 122	33 253
Fastighetsel	74 252	66 918
Uppvärmning	381 992	333 793
Vatten	57 754	54 972
Sophämtning	43 108	69 699
Fastighetsförsäkring	18 151	16 864
Avgälder, arrenden och avgifter	121 745	118 495
Kabel-TV	6 149	5 364
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	51 826	50 176
Övriga driftkostnader	11 513	5 945
	897 992	836 823

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	9 214	18 046
Styrelse- och mötesarvoden	42 800	42 801
Revisionsarvode	6 500	12 500
Lagstadgade sociala avgifter	13 333	13 448
Förvaltningsarvode	59 524	55 971
Övriga externa tjänster	11 617	14 790
	142 988	157 556

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad enligt progressiv plan år 7/80	68 896	66 246
Fjärrvärme år 9/20	9 275	9 275
Sopbod år 1/5	14 150	0
	92 321	75 521

Not 6 Ränteintäkter

	2010	2009
Ränteintäkter	377	106
Överskatteränta ej skattepliktig	-1	-22
	376	84

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	290 130	321 302
Övriga skuldrelaterade poster	320	320
	290 450	321 622

Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 956 675	30 956 675
Omklassificering fjärrvärme	-185 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 771 175	30 956 675
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 191 406	-1 115 885
Omklassificering fjärrvärme	83 475	
Årets avskrivningar enligt plan	-78 171	-75 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 186 102	-1 191 406
Utgående redovisat värde	29 585 073	29 765 269
Taxeringsvärden byggnader	22 730 000	19 184 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	9 200 000
	37 330 000	28 384 000

Not 9 Markanläggningar

Fjärrvärmeundercentral

	2010-12-31	2009-12-31
Omklassificeringar	185 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 500	0
Omklassificeringar	-74 200	0
Årets avskrivningar	-9 275	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 475	0
Utgående redovisat värde	102 025	0

Not 10 Maskiner och inventarier

Sopbod 2010

	2010-12-31	2009-12-31
Inköp	70 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 750	0
Årets avskrivningar	-14 150	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 150	0
Utgående redovisat värde	56 600	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	14 275	13 392
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	43 873	43 764
	58 148	57 156

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 343 157	1 389 315	589 330	380 269	369 101
Årets ianspråktagande			-124 555	124 555	
Årets reservering			111 990	-111 990	
Disposition av föregående års resultat:			0	369 101	-369 101
Årets resultat					69 867
Belopp vid årets utgång	19 343 157	1 389 315	576 765	761 935	69 867

Not 13 Ej inbetalda insatser

Avser lgh 23 och 28.

Not 14 Upplåtelseavgifter

Hysesrätt nr 15 ombildades 2001 till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 270 445 kronor.

Hysesrätt nr 24 ombildades 2006 till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 514 435 kronor.

Hysesrätt nr 12 ombildades 2008 till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 639 435 kronor.

Avgår kronor 35 000 avseende erlagt mäklararvode.

Not 15 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 4,8% - 2011-02-16	1 988 637	2 018 225
Nordea - 2,95% - 2013-06-19	4 964 125	5 023 300
Nordea - rörligt	1 339 000	1 339 000
Avgår kortfristig del ./.	-118 352	-85 475
	8 173 410	8 295 050

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	42 800	42 800
Upplupna sociala avgifter	13 448	13 448
Upplupna räntekostnader	22 807	24 633
Förskottsbetalda hyror/avgifter	105 255	112 073
Upplupna uppvärmningskostnader	52 993	43 089
Upplupna elavgifter	7 664	6 350
Upplupna renhållningsavgifter	0	9 819
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 711	4 781
Beräknat arvode för revision	6 500	6 250
	258 178	263 243

Hägersten 2011-03-

Rolf Källberg

Simon Holmgren

Roland Sterling

Roger Grandell

Anna De Vita

Per Selldén

Min revisionsberättelse har lämnats .

Projf Consulting AB
Revisor