

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen av  
föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet.

### Verksamheten

Följande företag har under året anlåtats för den löpande verksamheten i föreningen:

- Förvaltnings AB Graden, ekonomisk förvaltning
- Driftia Förvaltning, teknisk förvaltning
- Davéns Åkeri, städning
- NON Farmartjänst, snöröjning
- Kone och Inspecta, hisservice resp. besiktning
- Ågesta Mark & Trädgårdstjänst HB, skötsel av grönytor, träd och buskar
- Q-park, parkeringsövervakning
- Vattenfall och Södertörns Fjärrvärme AB, elförsörjning respektive värme
- Salems kommun, vatten och avlopp
- Södertörns Renhållning, sophantering
- Telia och Comhem, tele- och bredband

Föreningen är medlem i SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB.

Vid årets utgång fanns 156 medlemmar fördelade på 105 lägenheter. Under året har 20 avtal om överlåtelser undertecknats. Inga lägenheter har under året varit andrahandsuthyrda.

Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma. Fyra informationsblad om verksamheten har delats ut till medlemmarna. Föreningens hemsida har under året fört en tynande tillvaro med en publik sida och en enbart för medlemmar. Det har saknats en intresserad person för att driva hemsidan. Styrelsen kommer att under 2011 försöka få igång en billig och enkel hemsida. Intresse finns för att göra detta.

### Styrelsen

#### Ordinarie ledamot

Ordförande	Christer Udén	
Sekreterare	Karin Lundberg	t.o.m. 2010-09-23
	Ritva Kautto	
	Christer Lundberg	fr.o.m. 2010-04-21
	Fredrik Säfström	fr.o.m. 2010-04-21

#### Suppleanter

Ray Olsson	
Christer Lundberg	t.o.m. 2010-04-20
Kristina Görander	fr.o.m. 2010-04-21

## Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

**Revisor** Öhrlings PricewaterhouseCoopers med Robert Holm som huvudansvarig.

**Valberedning** Ann-Christin Eriksson  
Mårten Landström t.o.m. 2010-04-20  
Astrid Zunino fr.o.m. 2010-04-21

Som beslutsordning har gällt att föreningens firma tecknas av styrelsen, eller två styrelseledamöter i förening.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Salem Parken 1

Adress: Verandastigen 1 och 3

Byggår: Ursprungligt färdigställandeår 1910. Ombyggnaden till nuvarande planlösning påbörjades 2005 och avslutades 2007.

Taxeringsvärde: 90 000 000 kronor varav byggnadsvärde 75 000 000 kronor, enligt 2010 års taxering.

Lägenhetsfördelning: 105 stycken lägenheter i en huskropp

Total boyta: 8 002 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 9 304 m<sup>2</sup>, arealen justerad vid 2010 års taxering

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	19 st
2 rum och kök	33 st
3 rum och kök	31 st
4 rum och kök	19 st
5 rum och kök	3 st

### P-anläggning

P-platser	73 st
Garageplatser	12 st

### Översikt

	2010	2009
Nettoomsättning	6 461 468	6 239 024
Res. efter finansiella poster	138 281	-219 122
Res. i % av nettoomsättningen	2,1%	-3,5%
Balansomslutning	229 891 556	229 858 284
Soliditet (%)	59,2%	59,1%

<b>Nyckeltal i kr</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> boyta	764	735
Lån/m <sup>2</sup> boyta	11567	11 599
Elkostnad/m <sup>2</sup> yta	22	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> yta	142	129
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> yta	30	35

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften höjdes med 4 % från och med den 1 januari 2010. Detta på grund av ökade värmekostnader och övriga taxor.

NCC har under året fortsatt att åtgärda rest- och garantipunkter. En del punkter emanerar från garanti-besiktningen, en del är av äldre datum. Åtgärderna har varit utan kostnad för föreningen. Det återstår fortfarande en del punkter på åtgärdslistan att åtgärda. Föreningens målsättning är att resterande åtgärder blir slutförda under 2011. NCC har hittills visat god vilja att fullfölja sina åtaganden.

Återstående punkter som visat sig besvärliga ur teknisk synvinkel är ojämn värme och ljudisoleringen i vissa lägenheter. Arbetet pågår liksom anslutningen av stuprör till dagvattenledningen och som förmodligen varit en del av problemet när det gäller fukt i källarväggar. Plattsättningen vid entré 1 har årligen rest sig och hindrat dörröppning. NCC kommer att till våren åtgärda cementplattorna i syfte att förhindra resningar under nästa vinter.

Föreningen har i övrigt utfört det underhåll som fastigheten kräver. Bl.a. har utvändiga träytor och invändiga trägolv och trappor oljebehandlats.

I början av september höll föreningen en hundraårsfest som blev lyckad och välbesökt. Den 31 oktober 1910 invigdes Söderby sjukhus varför föreningen var något tidig med firandet, men eftersom festen till viss del hölls utomhus var tidpunkten väl vald. Kalle Danielsson, författare till en bok om Söderby – eller Stockholms Stads Sanatorium som det hette från början – höll en historisk tillbakablick.

Fartdämpning av bilars framfart på Verandastigen var en punkt på stämman i april. En arbetsgrupp tillsattes som fick i uppdrag att utreda om det skulle vara gupp, hinder som kräver slalomkörning, skyltning eller någon annan form. Gruppen har valt att lösa det med skyltning och hinder i form av blomlådor. Skyltning kräver tillstånd från kommunen och ett sådant har vi sent erhållit. Till våren 2011 kommer förslaget att genomföras.

En annan utredning, som föregicks av en enkät hos föreningens medlemmar, avsåg den norra parken och gällde vad som skall finnas där förutom en lekplats och grönytor. Inkomna svar, som i många fall hade önskemål om grillplats och bänkar, kommer att diskuteras tillsammans med Brf Söderby Torg som är medansvarig för parkområdet.

Föreningen har under året omförhandlat två lån i fastigheten, det ena i SBAB och det andra hos Handelsbanken. Trots att räntorna under 2010 successivt gått upp har de nya lånen kunnat erhållas till lägre ränta än de förfallna. Styrelsen har beslutat att maximalt 30 % av det totala lånebeloppet skall ha en bindningstid på ett år eller kortare. Resterade lån fördelas så att de ges en löptid från 2 - 4 år och att förfalldatum sprids över tid. Vidare har styrelsen beslutat att amortera på lånen motsvarande den avskrivning som görs på fastigheten varje år, drygt 200 000 kr.

## Brf Parken 1, Söderby

Org.nr 769601-8725

Avgifter, parkerings- och garagehyror har till stor del inkommit till föreningen utan problem. Tidigare problem med en boende som inte betalade avgifterna löstes genom att lägenheten såldes och att föreningen fick igen i stort sett alla fordringar.

Under året har en ny entreprenör anlåtats för att sköta gräsmattor, träd och buskar. Styrelsen har haft problem med planeringen och redovisningen av upparbetade kostnader från entreprenören och kommer förmodligen att avbryta samarbetet. Föreningens egna medlemmar har liksom tidigare gjort förtjänstfulla insatser i arbetet med buskar och gräs på husets norra sida.

### Inför 2011

Omplaceringen av lån under 2010, och ett lån under januari 2011, har medfört att styrelsen bedömer att det inte krävs någon avgiftshöjning under 2011.

### Övrigt

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar till fullvärde som även omfattar bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare.

### Arvoden

Sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter har motsvarat Salems kommuns arvodestaxa som för 2010 har varit 638 kr för de två första timmarna. Efter det 155 kr/timme. Bilersättning har lämnats med 27 kr per mil.

Arvodering, motsvarande ett sammanträdesarvode, har lämnats till styrelsemedlemmar som på dagtid deltar i möten med NCC eller i andra externa möten och inom den kostnadsram som stämman beslutade om.

### Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningens förfogande står

balanserat resultat	-588 791
årets resultat	<u>138 281</u>
	-450 510
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras, enligt stadgarna, ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens byggnader	225 000
i ny räkning överföres	<u>-675 510</u>
	-450 510

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

## RESULTATRÄKNING

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	6 461 468	6 239 024
Övriga rörelseintäkter		<u>1 000</u>	<u>25 996</u>
		6 462 468	6 265 020
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 402 902	-2 327 771
Personalkostnader	3	-79 658	-67 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-223 859</u>	<u>-205 204</u>
		-2 706 419	-2 600 333
<b>Rörelseresultat</b>		3 756 049	3 664 687
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		16 157	11 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-3 633 925</u>	<u>-3 894 809</u>
		-3 617 768	-3 883 809
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		138 281	-219 122
Aktuell skatt		<u>0</u>	<u>-2 855</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>138 281</b>	<b>-221 977</b>

## BALANSRÄKNING

		2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	<u>227 649 433</u>	<u>227 873 292</u>
		227 649 433	227 873 292
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		227 649 433	227 873 292
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		350	53 236
Övriga fordringar		14 860	28 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>28 926</u>	<u>36 347</u>
		44 136	118 109
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	6	<u>1 510 842</u>	<u>601 700</u>
		1 510 842	601 700
<b>Kassa och bank</b>		687 145	1 265 183
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 242 123	1 984 992
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>229 891 556</b>	<b>229 858 284</b>

## BALANSRÄKNING

		2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		135 967 000	135 967 000
Fond fastighetsunderhåll		508 438	286 438
		<u>136 475 438</u>	<u>136 253 438</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-588 791	-144 814
Årets resultat		138 281	-221 977
	<b>1905</b>	<u>-450 510</u>	<u>-366 791</u>
<b>Summa eget kapital</b>		136 024 928	135 886 647
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		92 515 349	92 812 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>92 515 349</u>	<u>92 812 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		47 151	0
Deposition från medlemmar		0	1 000
Leverantörsskulder		233 066	0
Aktuell skatteskuld		2 853	7 287
Övriga skulder		49 817	11 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 018 392	1 139 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 351 279</u>	<u>1 159 137</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>229 891 556</b>	<b>229 858 284</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		92 812 500	92 812 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### *Anläggningstillgångar*

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.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### *Fordringar*

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### *Inkomstskatter*

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	6 116 877	5 882 100
	Garagehyror	102 450	105 000
	Bilplatshyror med el	225 693	234 984
	Bilplatshyror utan el	2 100	2 100
	Övriga fakturerade kostnader	4 085	14 838
	Öresutjämning	-8	2
	Lokalhyror	10 271	0
		<hr/>	<hr/>
		6 461 468	6 239 024

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2010	2009
	Drift-, underhåll p-platser	0	195
	El	173 299	164 751
	Värme	1 134 226	1 029 605
	Vatten och avlopp	242 238	277 896
	Renhållning	79 189	80 260
	Snöröjning	22 325	11 738
	Fastighetsskötsel inhyrd	0	302 435
	Teknisk förvaltning	103 167	0
	Trappstädning, fönstertvätt	0	31 500
	Städning avtalad	137 358	0
	Städning övrigt	30 773	0
	Trädgårdsskötsel	49 030	0
	Förebyggande underhåll	61 823	0
	Försäkringsskador	0	5 625
	Reparation och underhåll	0	51 236
	Avhjälpande underhåll	101 754	0
	Övriga driftskostnader	0	65 791
	Hisskostnader	12 918	42 913
	Larm-, hiss, porttelefon	6 828	6 685
	Fastighetsförsäkringspremier	47 310	45 932
	Gemensam tv-anläggning	26 128	25 296
	Förbrukningsinventarier	5 610	4 912
	Datakommunikation	0	6 413
	Kostnader föreningsstämma	2 250	500
	Övriga föreningskostnader	24 600	16 752
	Ekonomisk förvaltning	107 494	106 115
	Extern revisionskostnad	25 813	35 438
	Bankkostnader	4 149	5 207
	Övriga främmande tjänster	0	3 450
	Kravkostnader	4 620	7 126
		<u>2 402 902</u>	<u>2 327 771</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 3</b>	<b>Personal</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader och har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Arvoden och ersättningar	44 415	53 044
		<u>44 415</u>	<u>53 044</u>
	Övriga:		
	Löner och ersättningar	19 312	0
	Sociala kostnader	15 931	14 314
	Summa styrelse och övriga	<u>79 658</u>	<u>67 358</u>
<b>Not 4</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Räntekostnader	-3 867 840	-4 228 973
	Räntebidrag	233 915	334 164
		<u>-3 633 925</u>	<u>-3 894 809</u>
<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	228 249 500	228 249 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 249 500	228 249 500
	Ingående avskrivningar	-376 208	-171 004
	Årets avskrivningar	-223 859	-205 204
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-600 067</u>	<u>-376 208</u>
	Utgående redovisat värde	227 649 433	227 873 292
	Bokfört värde byggnader	185 949 433	186 173 292
	Bokfört värde mark	41 700 000	41 700 000
		<u>227 649 433</u>	<u>227 873 292</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	90 000 000	85 000 000
	avseende byggnader:	75 000 000	74 000 000

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Övriga kortfristiga placeringar	2010-12-31	2009-12-31
	<b>Kategori</b>	<b>Ränta</b>	
	SBAB sparkonto	2,05%	910 842
	SBAB-konto Brf	1,86%	600 000
			<u>601 700</u>
			<u>0</u>
			<u>601 700</u>

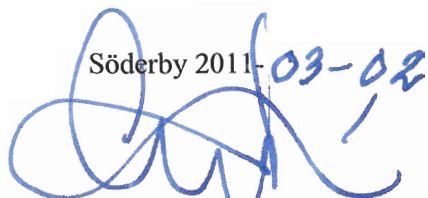
### Not 7 Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 967 000	286 438	-144 814	-221 977
Res disp enl stämmobeslut			-221 977	221 977
Fond avs enl stämmobeslut		222 000	-222 000	0
Årets vinst				138 281
Belopp vid årets utgång	<u>135 967 000</u>	<u>508 438</u>	<u>-588 791</u>	<u>138 281</u>

Not 8	Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
	<b>Lån</b>	<b>Löptid</b>	<b>Ränta</b>
	Handelsbanken nr 758551	2013-12-01	3,37%
	Handelsbanken nr 758550	2011-12-01	2,55%
	SBAB nr 19340716	2011-01-13	4,19%
	SBAB nr 19340775	2012-01-11	4,41%
	SBAB nr 20598530	2013-12-02	3,20%
	SBAB nr 20598549	2012-10-11	2,96%
			<u>8 844 062</u>
			<u>28 000 000</u>
			<u>13 000 000</u>
			<u>14 897 891</u>
			<u>13 000 000</u>
			<u>14 820 547</u>
			<u>92 562 500</u>
			<u>0</u>
	Kortfristig del inom 1 år		47 151
	Kvarstår långfristig del		<u>92 515 349</u>
			<u>92 812 500</u>

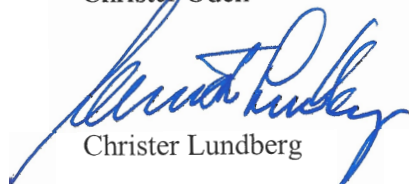
## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Upplupna räntekostnader	375 023	521 570
	Förutbetalda avgifter/hyresintäkter	447 710	429 730
	Övriga upplupna kostnader/föutbetalda intäkter	195 659	188 394
		<u>1 018 392</u>	<u>1 139 694</u>

Söderby 2011-03-02  
  
Christer Uden

  
Fredrik Säfström


  
Kristina Görander

  
Christer Lundberg

  
Ritva Kautto

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2011.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Robert Holm  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby**

Org nr 769601-8725


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby för år 2010. 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 revisions sed 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 den 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 ersättningskyldig 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 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 den 31 mars 2011



Robert Holm  
Auktoriserad revisor