

Årsredovisning för
Brf Parken 1, Söderby

769601-8725

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	9
Underskrifter	12

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

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2011-01-01-2011-12-31

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 anlåtts för den löpande verksamheten i föreningen:

- Förvaltnings AB Graden, ekonomisk förvaltning
- Driftia Förvaltning, teknisk förvaltning
- Davéns Åkeri, städning
- Carpeting AB, hyrmattor till entréer
- NON Farmartjänst, snöröjning och skötsel av grönytor, träd och buskar
- Liab Plåtbyggarna AB för snöröjning av tak
- Kone och Inspecta, hisservice resp. besiktning
- Rapid och PMC, larmoperatör resp. revision av larmanläggningen
- Q-park, parkeringsövervakning
- Vattenfall och Södertöms Fjärrvärme AB, elförsörjning respektive värme
- Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring
- Lås-Hantverkarn i Södertälje, nyckelservice
- Salems kommun, vatten och avlopp
- Södertöms Renhållning, sophantering
- Telia och Comhem, tele- och bredband
- One.com webbhotell tillhandahåller domännamn till hemsidan

Föreningen är medlem i SBC, som under året har döpts om till Bostadsrätterna.

Vid årets utgång fanns 156 medlemmar fördelade på 105 lägenheter. Under året har 18 avtal om överlåtelser genom köp undertecknats. Tre 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 senare delen av året fått en nystart med en sida som inte kräver inloggning.

Styrelsen

Ledamöter

Ordförande	Christer Udén	
Sekreterare	Kristina Görander	fr.o.m. 2011-04-28
	Ann Jansson	fr.o.m. 2011-04-28
	Ritva Kautto	t.o.m. 2011-04-27
	Christer Lundberg	
	Fredrik Säfström	

Suppleanter

Ray Olsson	t.o.m. 2011-04-27
Kristina Görander	t.o.m. 2011-04-27
Manal Abu Zarur	fr.o.m. 2011-04-28
Anders Kraemer	fr.o.m. 2011-04-28

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers med Robert Holm som huvudansvarig.

Valberedning

Ann-Christin Eriksson, sammankallande	
Astrid Zunino	
Nils Lind	fr.o.m. 2011-04-28

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 på 75 000 000 kronor, enligt 2011 års taxering
Lägenhetsfördelning:	105 st lägenheter i en huskropp
Total boyta:	8 002 m ²
Fastighetens areal:	9 241 m ² , arealen justerad vid 2011 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

	2011	2010	2009
Nettoomsättning	6 447 221	6 461 468	6 239 024
Res. efter finansiella poster	809 139	138 281	-219 122
Res. i % av nettoomsättningen	12,5%	2,1%	-3,5%
Balansomslutning	230 664 259	229 891 556	229 858 284
Soliditet %	59,3%	59,2%	59,1%

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift (boyta)	764	764	735
Lån (boyta)	11 536	11 567	11 599
Elkostnad (yta)	20	22	21
Värmekostnad (yta)	131	142	129
Vattenkostnad (yta)	38	30	35

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 4 % från och med den 1 januari 2010. Någon höjning under 2011 bedömdes inte nödvändig och bokslutet har givit överskott.

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 några punkter att komma till rätta med och som bör vara slutförda under 2012. Detta gäller bl.a. yttertak och fasad som kan åtgärdas först när väderleken tillåter. Ljudisolering har genomförts i ett antal lägenheter och det som återstår är en kontrollmätning. NCC har under hösten genomfört en justering av värmesystemet för att uppnå en bättre balans mellan de olika delarna av fastigheten och för att få en bättre värmeekonomi. Det återstår en del mindre arbeten med stamventiler i källaren.

Föreningen har i övrigt utfört underhåll på korridor-golv, trappor och andra trätytor som kräver åter-kommande ytbehandling. Vidare har det gjorts en översyn av jordfelsbrytare i parkeringsplatsernas motorvärmarruttag varvid cirka en tredjedel byttes ut på grund av felfunktion.

Planerad fartdämpning på Verandastigen har utretts av en arbetsgrupp där förslagsställarna vid förra årsmötet ingick. Hittills har det resulterat i en skyltning, som efter tillstånd från kommunen, kom upp under 2011. Skyltningen innebär att Verandastigen betraktas som ett gångfartsområde varför bilar inte får hålla högre fart än gående.

Under året har bänkar och en grill anskaffats tillsammans med Brf Söderby Torg och placerats i den norra parken. Gräsytan, träd och buskar har överlämnats från NCC för att skötas gemensamt av båda bostadsrättsföreningarna. Viss förbättring av gräsytan kommer NCC att utföra till våren 2012. Fördelningen av kostnaderna mellan föreningarna bygger på antalet lägenheter, 105 resp 47 st.

Föreningen har under året omförhandlat två lån i fastigheten, det ena i SBAB och det andra hos Handelsbanken. Lånet i SBAB omsattes till en lägre ränta än tidigare medan Handelsbanken gav föreningen en högre, dock är löptiden bara tre månader med förhoppningen att det i mars 2012 ska bli ett gynnsammare utfall. Föreningen har, förutom löpande amortering, även gjort en engångs-amortering på en miljon kronor i början av 2012, eftersom resultatet för 2011 är gott och likviditeten är god.

Inför 2012

Budgeten för 2012 är balanserad och någon avgiftshöjning under 2012 bedöms inte aktuell, dock finns en reservation för vad som händer med räntorna.

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 2011 har varit 650 kr för de två första timmarna. Efter det 160 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

-675 511

årets resultat

809 140

133 629

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

-91 371

133 629

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	1	6 447 221	6 461 468
Övriga rörelseintäkter		7 149	1 000
		<u>6 454 370</u>	<u>6 462 468</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 441 019	-2 402 902
Personalkostnader	3	-78 745	-79 658
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-242 514	-223 859
		<u>-2 762 278</u>	<u>-2 706 419</u>
Rörelseresultat		<u>3 692 092</u>	<u>3 756 049</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 390	16 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 945 343	-3 633 925
		<u>-2 882 953</u>	<u>-3 617 768</u>
Årets resultat		<u>809 139</u>	<u>138 281</u>

04

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	227 406 919	227 649 433
		<u>227 406 919</u>	<u>227 649 433</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>227 406 919</u>	<u>227 649 433</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		308	350
Övriga fordringar		11 528	14 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		309 514	28 926
		<u>321 350</u>	<u>44 136</u>
Kortfristiga placeringar	6	2 258 067	1 510 842
Kassa och bank		677 924	687 144
Summa omsättningstillgångar		<u>3 257 341</u>	<u>2 242 122</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>230 664 260</u>	<u>229 891 555</u>

dy

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		135 967 000	135 967 000
Fond Fastighetsunderhåll		733 438	508 438
		<u>136 700 438</u>	<u>136 475 438</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-675 511	-588 791
Årets resultat		809 139	138 281
		<u>133 628</u>	<u>-450 510</u>
Summa eget kapital		<u>136 834 066</u>	<u>136 024 928</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	91 985 000	92 515 349
		<u>91 985 000</u>	<u>92 515 349</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	330 000	47 151
Leverantörsskulder		540 013	233 066
Skatteskulder		0	2 853
Övriga skulder		10 939	49 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	964 242	1 018 391
		<u>1 845 194</u>	<u>1 351 278</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>230 664 260</u>	<u>229 891 555</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	92 812 500	92 812 500
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

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 årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Månadsavgifter	6 117 288	6 116 877
Lokalhyror	0	10 271
Garagehyror	107 250	102 450
Bilplatshyror med el	220 564	225 693
Bilplatshyror utan el	2 100	2 100
Övriga fakturerade kostnader	0	4 085
Öresutjämning	19	-8
Summa	6 447 221	6 461 468

104

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
El	156 553	173 299
Värme	1 049 821	1 134 226
Vatten och avlopp	304 585	242 238
Renhållning	86 023	79 189
Snöröjning	23 065	22 325
Teknisk förvaltning	130 012	103 167
Städning avtalad	141 229	137 358
Städning övrigt	19 500	30 773
Trädgårdsskötsel	52 810	49 030
Förebyggande underhåll	48 375	61 823
Avhjälpande underhåll	118 968	101 754
Övriga driftskostnader	1 067	0
Hisskostnader	18 549	12 918
Larm, hiss, porttelefon	23 893	6 828
Fastighetsförsäkringpremie	44 398	47 310
Gemensam tv-anläggning	26 728	26 128
Förbrukningsinventarier	23 418	5 611
Kostnader föreningstämma	500	2 250
Övriga föreningskostnader	22 572	24 600
Ekonomisk förvaltning	110 508	107 494
Extern revisionskostnad	35 188	25 813
Bankkostnader	3 256	4 149
Kravkostnader	0	4 619
Summa	2 441 018	2 402 902

Not 3 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelsearvoden	47 364	44 415
Övriga löner och ersättningar	20 341	19 312
Sociala kostnader	11 040	15 931
Summa	78 745	79 658

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Räntekostnader	3 079 008	3 867 840
Räntebidrag	-133 665	-233 915
Summa	2 945 343	3 633 925

44

Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	228 249 500	228 249 500
	<u>228 249 500</u>	<u>228 249 500</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-600 067	-376 208
-Årets avskrivning enligt plan	-242 514	-223 859
	<u>-842 581</u>	<u>-600 067</u>
Redovisat värde vid årets slut	227 406 919	227 649 433
Bokfört värde byggnader	185 706 919	185 949 433
Bokfört värde mark	41 700 000	41 700 000
	<u>227 406 919</u>	<u>227 649 433</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde fastigheter	90 000 000	90 000 000
avseende byggnader	75 000 000	75 000 000

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Ränta	2011-12-31	2010-12-31
SBAB sparkonto	3,05%	1 658 067	910 842
SBAB-konto Brf	1,86%	600 000	600 000
		<u>2 258 067</u>	<u>1 510 842</u>

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	135 967 000	508 438	-588 791	138 281
Resultat disp enl stämmobeslut			138 281	-138 281
Fondavsättning enligt stämmobeslut		225 000	-225 000	
Årets resultat				809 139
Vid årets slut	<u>135 967 000</u>	<u>733 438</u>	<u>-675 510</u>	<u>809 139</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek AB	2014-12-30	3,98%	12 902 500	0
Stadshypotek AB	3 mån/rörligt	4,43%	28 000 000	28 000 000
Stadshypotek AB	2013-12-01	3,37%	8 694 062	8 844 062
SBAB	2012-10-11	2,96%	14 820 547	14 820 547
SBAB	2013-12-02	3,20%	13 000 000	13 000 000
SBAB	2012-01-11	4,41%	14 897 891	14 897 891
SBAB			0	13 000 000
			<u>92 315 000</u>	<u>92 562 500</u>
Varav kortfristig del inom 1 år			-330 000	-47 151
Kvarstående långfristig del			<u>91 985 000</u>	<u>92 515 349</u>

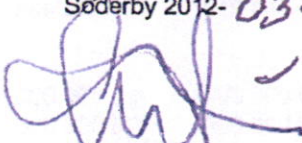
Handwritten signature

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	473 331	375 023
Förutbetalda avgifter	449 548	447 710
Medlem tillgodo	275	0
Övriga upplupna kostnader	41 086	195 659
	<u>964 240</u>	<u>1 018 392</u>

Underskrifter

Söderby 2012-03-15



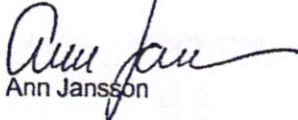
Christer Udén



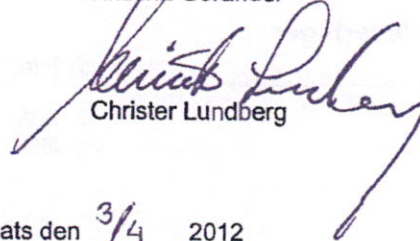
Kristina Görander



Fredrik Säfström



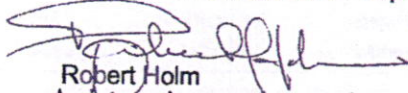
Ann Jansson



Christer Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby org. nr 769601-8725

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby för år 2011.

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.

Revisorernas 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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby för år 2011.

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.

Revisorernas 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

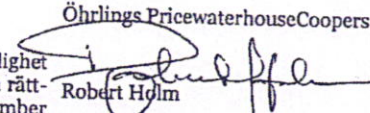
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-04-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm

Auktoriserad revisor