

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

| Innehåll | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse | 1 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| - tilläggsupplysningar | 8 |
| - underskrifter | 11 |

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

Förvaltnings AB Graden har under året haft hand om föreningens ekonomiska förvaltning. Fastighetsskötseln har, vad avser den tekniska delen, utförts av Driftia Förvaltning och Davéns Åkeri har utfört städningen. NON Farmartjänst har skött fastighetens grönytor och snöröjning. Q-park har övervakat parkeringen på Verandastigen. Vattenfall har varit föreningens leverantör av el. Hissar har skötts av Kone och besiktningar av Inspecta. Comhem och Telia har skött föreningens telenät. När det gäller renhållning, avlopp, vatten och fjärrvärme har föreningen varit hänvisade till kommunala leverantörer.

Föreningen är medlem i SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB.

Vid årets utgång fanns 154 medlemmar fördelade på 105 lägenheter. Under året har 26 avtal om överlåtelse 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. En hemsida har under året varit igång med en publik sida, där föreningen har presenterats, och en sida för medlemmar med nyheter och information. Nyhetssidan var avsedd att ersätta infobladen, men en återgång har skett till utdelad information i postfacken.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

| | | |
|-------------|------------------|-------------------|
| Ordförande | Christer Udén | |
| Sekreterare | Karin Lundberg | fr o m 2009-04-23 |
| | Lars Öster | t o m 2009-09-22 |
| | Ritva Kautto | fr o m 2009-04-23 |
| | Maria Swanesjö | t o m 2009-04-23 |
| | Nicklas Eriksson | t o m 2009-04-23 |

Suppleanter

| | |
|-------------------|-------------------|
| Ray Olsson | |
| Christer Lundberg | fr o m 2009-04-23 |
| Ritva Kautto | t o m 2009-04-23 |
| Karin Lundberg | t o m 2009-04-23 |
| Magnus Neuman | t o m 2009-04-23 |

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers med Robert Holm som huvudansvarig.

Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| Valberedning | Ann-Christin Eriksson |
| | Mårten Landström fr o m 2009-04-23 |
| | Arne Lundqvist t o m 2009-04-23 |
| | Martin Wallenberg t o m 2009-04-23 |

Som beslutsordning har gällt att föreningens firma tecknas av styrelsen, eller två styrelseledamöter i förening. Fr o m 2009-11-26 äger även Christer Lundberg i förening med styrelseledamot att teckna firman.

Fastigheten

| | |
|-----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Salem Parken 1 |
| Adress: | Verandastigen 1 och 3 |
| Byggår: | Ursprungligt färdigställandeår 1910. Ombyggnaden till nuvarande planlösning påbörjades 2005 och avslutades 2007. |
| Taxeringsvärde: | 85 000 000 kronor varav byggnadsvärde 74 000 000 kronor, enligt 2008 års taxering. Föreningen har under året erhållit ett förslag till taxering för år 2010 som innebär ett totalt taxeringsvärde på 90 000 000 kronor, varav byggnadsvärde 75 000 000 kronor. |
| Lägenhetsfördelning: | 105 stycken lägenheter i en huskropp |
| Total boyta: | 8 002 m ² |
| Fastighetens areal: | 9 670 m ² |

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

| | 2009 |
|-------------------------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 239 024 |
| Res. efter finansiella poster | -219 122 |
| Res. i % av nettoomsättningen | -3,5% |
| Balansomslutning | 229 858 284 |
| Soliditet (%) | 59,1% |

Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

Nyckeltal i kr

| | |
|----------------------------------|--------|
| Årsavgift/m ² boyta | 735 |
| Lån/m ² boyta | 11 599 |
| Elkostnad/m ² yta | 21 |
| Värmekostnad/m ² yta | 129 |
| Vattenkostnad/m ² yta | 35 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av golv har under året genomförts av NCC i 14 lägenheter på plan 1 på grund av fuktproblem. Vid byggnationen missade NCC att golven skulle vara ventilerade varför fuktskador uppstod i vissa lägenheter. Mekanisk ventilation har nu införts i 12 lägenheter, de två först renoverade har självdrag.

Under tiden maj - oktober har en garantibesiktning skett av fastigheterna. Lägenheterna visade sig inte vara behäftade med några allvarliga fel. I slutet på året har snickare och målare åtgärdat huvuddelen av de fel som skall åtgärdas enligt besiktningsprotokollen. Tyvärr finns det mycket kvar av både garantifel och restpunkter från tidigare besiktningar när det gäller allmänna utrymmen. Föreningen har dock förhoppningen att det på sikt åtgärdas, men är missnöjda med takten.

Ljudmätningar, både beträffande stegljud som luftljud, har genomförts av Akustikbyrån i ett antal lägenheter under året. Tio lägenheter uppfyller inte ljudnormen varför de måste åtgärdas. En lägenhet provisolerades under december månad med gott resultat. Åtgärden bestod i att en speciell "ljudmatta" limmades mot befintligt tak varefter en ny gipsskiva sattes dit. Återstående lägenheter kommer att åtgärdas i början av 2010.

Värmeproblem i fastigheten är en följetong. Några har för varmt, andra för kallt. Vid två kontroller har värmefördelningen till lägenheterna varit ojämnt fördelade utan att NCC har kunnat peka på orsaken. Nytt prov sker i januari 2010.

Föreningen har under året gjort justeringar i belysningsinstallationen som har visat sig komplex i uppbyggnaden och delvis felkopplad. NCC har till stor del bekostat detta, men arbete återstår.

En energideklaration har tagits fram av ÅF-Infrastruktur. Slutsatsen är att energianvändningen är rimlig efter den norm som gäller för äldre hus. Energiåtgången ligger dock klart högre än normen för nybyggnation.

Lantmäteriet har under året gjort en slutlig justering av tomtgränserna och även skiftat ägandet av Verandastigen 1 från HB Söderby Fastigheter (NCC) till föreningen som nu har lagfart på hela fastigheten. Vidare har en omnumrering av lägenheter skett och som föreningen enligt lag är skyldiga att lämna till Lantmäteriet.

En park med lekplats på den norra sidan har skapats av NCC och har överlämnats till föreningen som tillsammans med Brf Söderby Torg skall ansvara för driften enligt den fördelning som Lantmäteriet beslutat.

Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

Föreningen har hos Handelsbanken löst ett lån på 27,8 Mkr som förföll 2009-12-01. Nytt lån har tagits hos SBAB varvid detta delades (13/14,8 Mkr) med löptiden 3 månader respektive 3 år. Räntan blev markant lägre än tidigare.

Avgifter, parkerings- och garagehyror har i stort inkommit till föreningen utan problem.

En boende har under lång tid inte betalat avgifterna, varför styrelsen har tvingats till rättsliga åtgärder vilket är en tidsödande process. Sannolikt kommer föreningen under 2010 att få igen merparten av skulderna genom Kronofogdens beslut om avhysning och möjlighet till tvångsförsäljning av lägenheten.

Under året har en "gröngrupp", bestående av boende, arbetat med att hålla ogräs borta från entréer med mera. Av besparingskäl har inte några större insatser beträffande beskärning av buskar m.m. genomförts.

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 2009 har varit 600 kr, dock inget för tid över två timmar. Bilersättning har lämnats med 27 kr per mil. Arvodering, motsvarande ett sammanträdesarvode, har skett av 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 | -144 814 |
| årets resultat | -221 977 |
| | <hr/> |
| | -366 791 |
| 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 | 255 000 |
| i ny räkning överföres | -621 791 |
| | <hr/> |
| | -366 791 |

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

Brf Parken 1, Söderby

Org.nr. 769601-8725

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2009-01-01 2009-12-31 | 2008-01-01 2008-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 6 239 024 | 5 689 700 |
| Övriga rörelseintäkter | | 25 996 | 230 175 |
| | | <u>6 265 020</u> | <u>5 919 875</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -2 327 771 | -1 792 203 |
| Personalkostnader | | -67 358 | -66 644 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 4 | -205 204 | -171 004 |
| | | <u>-2 600 333</u> | <u>-2 029 851</u> |
| Rörelseresultat | | 3 664 687 | 3 890 024 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter | | 11 000 | 16 634 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -3 894 809 | -3 825 039 |
| | | <u>-3 883 809</u> | <u>-3 808 405</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -219 122 | 81 619 |
| Aktuell skatt | | <u>-2 855</u> | <u>-4 433</u> |
| Årets resultat | | -221 977 | 77 186 |

Resultaträkningen år 2008 omfattar endast intäkter och kostnader som är hänförliga till perioden 2008-02-01 -- 2008-12-31, dvs perioden efter avräkningen med entreprenören.

BALANSRÄKNING

2009-12-31

2008-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| 4 | <u>227 873 292</u> | <u>228 078 496</u> |
| | 227 873 292 | 228 078 496 |

Summa anläggningstillgångar

227 873 292 228 078 496

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

53 236 70 232

Övriga fordringar

28 526 56 183

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 347 43 385

118 109 169 800

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

| | | |
|---|----------------|----------|
| 5 | <u>601 700</u> | <u>0</u> |
| | 601 700 | 0 |

Kassa och bank

1 265 183 2 398 760

Summa omsättningstillgångar

1 984 992 2 568 560

SUMMA TILLGÅNGAR

229 858 284 230 647 056

| BALANSRÄKNING | | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | 6 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 135 967 000 | 135 967 000 |
| Fond fastighetsunderhåll | | 286 438 | 64 438 |
| | | <u>136 253 438</u> | <u>136 031 438</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -144 814 | 0 |
| Årets resultat | | -221 977 | 77 186 |
| | | <u>-366 791</u> | <u>77 186</u> |
| Summa eget kapital | | 135 886 647 | 136 108 624 |
| Långfristiga skulder | 7 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 92 812 500 | 92 812 500 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>92 812 500</u> | <u>92 812 500</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Deposition från medlemmar | | 1 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 140 285 |
| Skuld till entreprenör | | 0 | 418 |
| Aktuell skatteskuld | | 7 287 | 42 961 |
| Övriga skulder | | 11 156 | 15 910 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 1 139 694 | 1 526 358 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>1 159 137</u> | <u>1 725 932</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 229 858 284 | 230 647 056 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 92 812 500 | 92 812 500 |
| Ansvarsförbindelser | | 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 årsstämma 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 | 2009 | 2008 |
|-------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | Årsavgifter bostäder | 5 882 100 | 5 391 925 |
| | Garagehyror | 105 000 | 98 625 |
| | Bilplatshyror med el | 234 984 | 198 004 |
| | Bilplatshyror utan el | 2 100 | 1 150 |
| | Övriga fakturerade kostnader | 14 838 | 0 |
| | Öresutjämning | 2 | -4 |
| | | <hr/> 6 239 024 | <hr/> 5 689 700 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 2 | Övriga kostnader | 2009 | 2008 |
|--------------|------------------------------|------------------|------------------|
| | Drift-, underhåll p-platser | 195 | 17 038 |
| | El | 164 751 | 179 149 |
| | Värme | 1 029 605 | 763 458 |
| | Vatten och avlopp | 277 896 | 135 879 |
| | Renhållning | 80 260 | 72 212 |
| | Snöröjning | 11 738 | 7 840 |
| | Fastighetsskötsel inhyrd | 302 435 | 370 937 |
| | Trappstädning, fönstervätt | 31 500 | 0 |
| | Försäkringsskada | 5 625 | 0 |
| | Reparation och underhåll | 51 236 | 39 325 |
| | Övriga driftskostnader | 65 791 | 16 941 |
| | Hisskostnader | 42 913 | 3 535 |
| | Larm, hiss, porttelefon | 6 685 | 3 404 |
| | Fastighetsförsäkringspremier | 45 932 | 39 721 |
| | Gemensam tv-anläggning | 25 296 | 20 273 |
| | Förbrukningsinventarier | 4 912 | 0 |
| | Datakommunikation | 6 413 | 1 358 |
| | Kostnader föreningsstämma | 500 | 860 |
| | Övriga föreningskostnader | 16 752 | 18 511 |
| | Administrationskostnad | 106 115 | 92 661 |
| | Extern revisionskostnad | 35 438 | 0 |
| | Bankkostnader | 5 207 | 4 288 |
| | Övriga främmande tjänster | 3 450 | 0 |
| | Kravkostnader | 7 126 | 4 814 |
| | | <u>2 327 771</u> | <u>1 792 203</u> |

| Not 3 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2009 | 2008 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Räntekostnader | -4 228 973 | -4 253 881 |
| | Räntebidrag | 334 164 | 428 842 |
| | | <u>-3 894 809</u> | <u>-3 825 039</u> |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 4 Byggnader och mark | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 228 249 500 | 228 249 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 228 249 500 | 228 249 500 |
| Ingående avskrivningar | -171 004 | 0 |
| Årets avskrivningar | -205 204 | -171 004 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -376 208 | -171 004 |
| Utgående redovisat värde | 227 873 292 | 228 078 496 |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 186 173 292 | 186 378 496 |
| Bokfört värde mark | 41 700 000 | 41 700 000 |
| | 227 873 292 | 228 078 496 |
| | | |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: | 85 000 000 | 85 000 000 |
| avseende byggnader: | 74 000 000 | 74 000 000 |

| Not 5 Övriga kortfristiga placeringar | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kategori | | |
| SBAB sparkonto | 601 700 | 0 |
| | 601 700 | 0 |

Not 6 Eget kapital

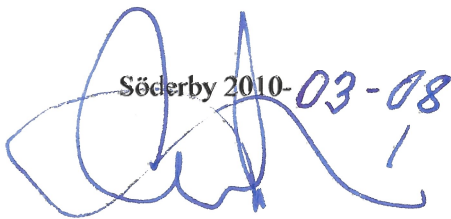
| | Insatser | Fond fastighets- underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 135 967 000 | 64 438 | 0 | 77 186 |
| Res disp enl stämmobeslut | | | 77 186 | -77 186 |
| Fond avs enl stämmobeslut | | 222 000 | -222 000 | 0 |
| Årets förlust | | | | -221 977 |
| Belopp vid årets utgång | 135 967 000 | 286 438 | -144 814 | -221 977 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

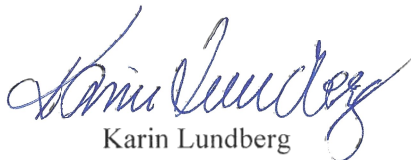
| Not 7 | Långfristiga skulder | | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|-------|---------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | Lån | Löptid | Ränta | |
| | Handelsbanken nr 558912 | | | 27 820 547 |
| | Handelsbanken nr 558914 | 2010-12-01 | 5,08% | 37 094 062 |
| | SBAB nr 19340716 | 2011-01-13 | 4,19% | 13 000 000 |
| | SBAB nr 19340775 | 2012-01-11 | 4,41% | 14 897 891 |
| | SBAB nr 20598530 | rörligt | 1,22% | 13 000 000 |
| | SBAB nr 20598549 | 2012-10-11 | 2,96% | 14 820 547 |
| | | | <u>92 812 500</u> | <u>92 812 500</u> |
| | Kortfristig del inom 1 år | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Kvarstår långfristig del | | <u>92 812 500</u> | <u>92 812 500</u> |

| Not 8 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|-------|---|----------------|----------------|
| | Upplupna räntekostnader | 521 570 | 911 983 |
| | Förutbetalda avgifter/hyresintäkter | 429 730 | 443 463 |
| | Övriga upplupna kostnader/företbetalda intäkter | <u>188 394</u> | <u>170 912</u> |
| | | 1 139 694 | 1 526 358 |

Söderby 2010-03-08



Christer Udén




Karin Lundberg



Ritva Kautto

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2010.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



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 2009. 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.

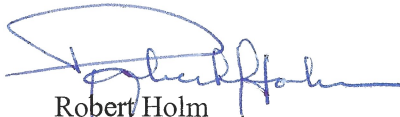
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 30 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor