

Årsredovisning

för

Brf Sundby Park 1

769612-8664

Räkenskapsåret

2011

Handwritten signatures in blue ink:
A vertical signature on the left.
A signature below it.
A signature below that.

Styrelsen för Brf Sundby Park 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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

Föreningen tillträdde fastigheten Erik 3 i Stockholms kommun den 30 oktober 2006 och den 16 januari 2007 erhöll föreningen lagfart på fastigheten. Den 30 oktober 2006 undertecknades ett köpe- och entreprenadkontrakt med Småa AB.

Föreningens fastighet består av 33 kedjehus och 7 flerbostadshus med 28 stycken bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök

14 st 4 rum och kök

33 st kedjehus 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 7 232 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 103 190 000 kr varav markvärdet motsvarar 32 580 000 kr och byggnadsvärdet 70 610 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen har 104 (108) medlemmar fördelade på 33 kedjehus och 28 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 10 (4) överlåtelse av bostadsrätter skett till ett snittpris av 30 331 kr/kvm

Siffror i parentes avser förra året. Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- o 2011-03-30, föreningen binder om lån på 2 år med en ränta på 4,04%. Det löper ut 2012-11-19.
- o 2011-12-20, föreningen binder om lån på 3 år med en ränta på 3,13%. Det löper ut 2014-10-24.
- o Underhållsplan har färdigställts av JS Besiktningsstjänst AB. Styrelsen har för avsikt att låta UBC sköta underhållet (dvs framtida uppdateringar) av planen.

- o Efterbesikning skedde i den 11:e oktober. Tyvärr har vi fortfarande ett antal utestående punkter där SMÅA ej har färdigställt sina åtgärder. Styrelsen kommer att träffa SMÅA i början av 2012 för att försöka avsluta detta ärende.
- o Styrelsen har överfört 1,000,000 kr (överskott på klientmedelskonto hos UBC) till ett fasträntekonto (med en ränta på 2,85%) hos Swedbank.
- o Då vår ordförande Sara Kockum flyttade under hösten, tog Peter Eriksson över fr o m den 1:a september.
- o En långtidsradonmätning startade i december 2011 och skall vara färdig under första kvartalet 2012.

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,95	3,69	4,21	x)
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 322	8 334	8 347	8 359
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	58,32	58,41	60,98	74,48
Fastighetens belåningsgrad %	30,29	30,36	30,47	30,56
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	477	477	477	351

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. x) Genomsnittlig skuldränta är inte beräknad på 2008 då föreningen endast har haft lån under en del av året.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 april 2011 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Peter Eriksson	Ordförande
Mats Johansson	Kassör
Magnus Solem	Ledamot
Sara Kockum	Ordförande tom 2011-08-31

Johan Franzén	Suppleant
Mattias Norberg	Suppleant
Anita Svensson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 9 (7) st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 50 177 kronor inkl sociala avgifter.

Revisorer

Christer Ahnlund	ordinarie
Solveig Turunen	suppleant

Valberedning

Richard Cervin	Sammanställande
Jessica Hermansson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket den 5 december 2006.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 60 182 368 kronor.

Föreningen erhåller räntebidrag baserat på ett bidragsunderlag om 53 990 000 kronor. Subventionsräntan är 4,66 % och bidragsdelen uppgick per 31 december till 4 %. År 2011 är det sista året räntebidraget betalades ut.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	315 738
årets vinst	162 716
	478 454
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	342 000
i ny räkning överföres	136 454
	478 454

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



Brf Sundby Park 1
769612-8664

4(10)

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 449 712	3 449 712
Övriga rörelseintäkter		163 968	1
Summa nettoomsättning		3 613 680	3 449 713
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-138 021	-110 063
Driftskostnader	2	-525 601	-416 060
Administrationskostnader	3	-167 174	-133 839
Styrelsearvoden och sociala kostnader	4	-46 701	-56 095
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-877 497	-716 057
Avskrivning byggnad	5	-326 077	-317 566
Summa avskrivningar		-326 077	-317 566
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 410 106	2 416 090
Resultat från aktier och andelar		18 790	-10 465
Ränteintäkter		12 265	25 670
Räntebidrag		100 636	176 116
Räntekostnader		-2 377 244	-2 225 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 837	-2 742
Summa kapitalnetto		-2 247 390	-2 036 461
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		162 716	379 629
ÅRETS RESULTAT		162 716	379 629

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	145 745 875	146 071 952
Mark		49 525 000	49 525 000
Summa materiella anläggningstillgångar		195 270 875	195 596 952
Summa anläggningstillgångar		195 270 875	195 596 952
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	301
Övriga fordringar		12 131	19 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	124 779	149 174
Avräkningskonto förvaltare		1 129 136	1 532 539
Summa kortfristiga fordringar		1 266 046	1 701 843
<u>Kortfristiga placeringar</u>	7.8		
Kortfristiga placeringar		2 028 848	1 010 058
Summa kortfristiga placeringar		2 028 848	1 010 058
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		111 085	213 753
Summa kassa och bank		111 085	213 753
Summa omsättningstillgångar		3 405 979	2 925 654
SUMMA TILLGÅNGAR		198 676 854	198 522 606
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		116 350 000	116 350 000
Upplåtelseavgift		20 175 000	20 175 000
Föreningens fond för yttre underhåll		678 714	452 476
Summa bundet eget kapital		137 203 714	136 977 476
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		315 738	162 347
Årets resultat		162 716	379 629
Summa fritt eget kapital		478 454	541 976
Summa eget kapital		137 682 168	137 519 452

Brf Sundby Park I
769612-8664

6(10)

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		60 091 616	60 182 368
Summa långfristiga skulder		60 091 616	60 182 368
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		90 752	90 752
Leverantörsskulder		73 090	88 589
Skatteskulder		0	7 790
Övriga skulder		160 084	160 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	579 144	473 571
Summa kortfristiga skulder		903 070	820 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 676 854	198 522 606
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		60 500 000	60 500 000
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.

Övriga fodringar år 2010, kr 1 010 058:- flyttas till kortfristiga placeringar i balansräkningen för att få bättre överensstämmelse mellan räkenskapsåren.

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

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 0 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

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 har tidigare skrivits av enligt den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Styrelsen beslutade att från och med räkenskapsåret 2008 i stället skriva byggnaden 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 77 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Noter

1 Reparationer och underhåll	2011	2010
Fastighetsskötsel grundavtal	69 877	63 756
Fastighetsskötsel extradeb	1 800	0
Trädgårdsskötsel	28 733	31 126
Reparationer	37 611	15 181
	138 021	110 063

Brf Sundby Park 1
769612-8664

8(10)

2 Driftskostnader	2011	2010
Städning	17 241	0
Snöröjning/sandning	39 488	72 101
Fastighetsel	27 303	37 393
Vatten- och avlopp	117 109	78 163
Avfallshantering	4 043	2 136
Fastighetsförsäkring	72 276	67 767
Kabel-tv/bredband	238 722	148 856
Hyra för kontorslokal	750	750
Förbrukningsmaterial	5 294	1 275
Förbrukningsinventarier	0	7 619
Hyra av maskiner/fordon	3 375	0
	525 601	416 060
3 Administrationskostnader	2011	2010
Datorkommunikation	0	459
Postbefordran	3 882	5 290
Revisionsarvode extern revisor	31 000	13 000
Förvaltning grundavtal	68 624	67 000
Övriga förvaltningskostnader	2 730	3 275
Bankkostnader	1 875	715
Övriga externa tjänster	57 463	42 500
Medlem/föreningsavg. avdragsg	1 600	1 600
	167 174	133 839
4 Styrelsearvoden och sociala avgifter	2011	2010
Styrelsearvode	36 682	42 495
Sociala kostn arvode	10 019	13 600
	46 701	56 095
5 Byggnad	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	147 000 000	147 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 000 000	147 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-928 048	-610 482
Årets avskrivningar	-326 077	-317 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 254 125	-928 048
Utgående redovisat värde	145 745 875	146 071 952
Taxeringsvärden byggnader	70 610 000	70 610 000
Taxeringsvärden mark	32 580 000	32 580 000
	103 190 000	103 190 000



Brf Sundby Park 1
769612-8664

9(10)

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Ekonomisk förvaltning	17 531	17 156
Kabel-TV	15 527	15 036
Bredband	40 946	54 595
Fastighetsförsäkring	25 002	22 272
Upplupna räntebidrag	22 923	40 115
Upplupna ränteintäkter	2 850	0
	124 779	149 174

7 Kortfristiga placeringar	2011-12-31	2010-12-31
Fasträntekonto Swedbank	1 000 000	1 010 058

8 Korfristiga placeringar	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
AMF, Fondkonto 54800204440	1 028 847	1 028 847	1 035 302
	1 028 847	1 028 847	

9 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 350 000	20 175 000	452 476	162 348	379 629
Disposition av föregående års resultat:			226 238	153 390	-379 628
Årets resultat					162 716
Belopp vid årets utgång	116 350 000	20 175 000	678 714	315 738	162 717

10 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank 2851140679, ränta 4,04%, ffd 2012-11-19	21 175 000	21 175 000
Swedbank 0854476603, ränta 3,13%, ffd 2014-10-24	17 832 368	17 923 120
Swedbank 2758757989, ränta 3,08%, 2013-06-25	21 175 000	21 175 000
avgår kortfristig del av lång skuld	-90 752	-90 752
	60 091 616	60 182 368

Brf Sundby Park I
769612-8664

10(10)

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	3 000	4 225
Vatten (avstämning fom 2008)	46 548	7 800
Snöröjning	0	4 275
Utgiftsräntor	170 970	114 110
Revisionsarvoden	18 000	17 000
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	50 175	56 095
Förskottsbetalda hyror/avgifter	290 451	270 066
	579 144	473 571

Spånga den 15 2012



Peter Eriksson



Mats Johansson



Magnus Solem

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Christer Ahnlund
Revisor



Balansrapport

	2011-01-01	Förändring	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	147 000 000,00	0,00	147 000 000,00
1111 Ack avskr byggnader	-928 048,00	-326 077,00	-1 254 125,00
1130 Mark	49 525 000,00	0,00	49 525 000,00
Summa anläggningstillgångar	195 596 952,00	-326 077,00	195 270 875,00
Omsättningstillgångar			
1511 Hyres-/avg fordr ej reskontraf	301,00	-301,00	0,00
1630 Avräkn. för skatter och avg.	19 829,00	-7 698,00	12 131,00
1760 Upplupna ränteintäkter	0,00	2 850,00	2 850,00
1762 Upplupna räntebidrag	40 115,00	-17 192,00	22 923,00
1790 Övriga förutbetalda kostnader	109 059,36	-10 053,36	99 006,00
1688 Övriga kortfristiga fordringar	1 010 057,88	-1 010 057,88	0,00
1880 Andra kortfristiga placeringar	0,00	2 028 847,74	2 028 847,74
1932 Swedbank	213 752,83	-102 667,83	111 085,00
1981 Avräkn fordr UBC från Crom	1 532 538,59	-403 402,64	1 129 135,95
Summa omsättningstillgångar	2 925 653,66	480 325,03	3 405 978,69
SUMMA TILLGÅNGAR	198 522 605,66	154 248,03	198 676 853,69
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-116 350 000,00	0,00	-116 350 000,00
2087 Upplåtelseavgifter	-20 175 000,00	0,00	-20 175 000,00
2088 Fond för yttre underhåll	-452 476,00	-226 238,00	-678 714,00
2091 Balanserad vinst eller förlust	-162 347,39	-153 390,77	-315 738,16
2099 Årets resultat	-379 628,77	216 912,32	-162 716,45
Summa eget kapital	-137 519 452,16	-162 716,45	-137 682 168,61
Långfristiga skulder			
2351 Fastighetslån, långfristig del	-60 182 368,00	90 752,00	-60 091 616,00
Summa långfristiga skulder	-60 182 368,00	90 752,00	-60 091 616,00
Kortfristiga skulder			
2417 Kortfr del av långfr skulder	-90 752,00	0,00	-90 752,00
2441 Leverantörsskuld ej reskontra	-88 589,00	15 499,00	-73 090,00
2476 Skuld till Småa	-160 083,90	0,00	-160 083,90
2510 Skatteskulder	-7 790,00	7 790,00	0,00
2911 Upplupna styrelsearvoden	-42 495,00	4 314,00	-38 181,00
2940 Upplupna lagst soc avg	-13 600,00	1 606,00	-11 994,00
2960 Upplupna räntekostnader	-114 109,60	-56 860,58	-170 970,18
2971 Förutb hyror/avgifter, ej moms	-270 066,00	-20 385,00	-290 451,00
2980 Övr uppl kostn och förutb int.	-16 300,00	-33 247,00	-49 547,00
2992 Ber arvode för revision extern	-17 000,00	-1 000,00	-18 000,00
Summa kortfristiga skulder	-820 785,50	-82 283,58	-903 069,08
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-198 522 605,66	-154 248,03	-198 676 853,69

Resultatrapport

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter		
3021 Årsavgifter bostäder	3 449 712,00	3 449 712,00
Summa Årsavgifter	3 449 712,00	3 449 712,00
Hysesintäkter		
3074 Hysesintäkt bredband, ej moms	163 968,00	0,00
Summa Hysesintäkter	163 968,00	0,00
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	3 613 680,00	3 449 712,00
RÖRELSENS KOSTNADER		
Reparationer och underhåll		
4111 Fastighetsskötsel grundavtal	-69 877,00	-63 755,50
4112 Fastighetsskötsel extradeb	-1 800,00	0,00
4113 Trädgårdsskötsel grundavtal	0,00	-31 125,50
4115 Städ dagar kostn i samband med	-1 491,00	0,00
4116 Snöröjning/sandning	-39 488,00	-72 101,00
4122 Städning extradebiteringar	-15 750,00	0,00
4300 Reparationer (samlingskonto)	-37 611,00	-15 182,00
4360 Reparation av markytor	-28 733,00	0,00
Summa Reparationer och underhåll	-194 750,00	-182 164,00
Driftskostnader		
4611 Fastighetsel	-27 303,00	-37 393,00
4631 Vatten- och avlopp	-117 109,00	-78 163,00
4640 Avfallshantering	-3 668,00	-2 136,00
4646 Container/tippavgift	-375,00	0,00
4711 Fastighetsförsäkring	-72 276,36	-67 767,00
4761 Kabel-tv/bredband	-238 721,75	-148 856,00
5011 Hyra för kontorslokal	-750,00	-750,00
5410 Förbrukningsinventarier	0,00	-7 619,00
5461 Förbrukningsmaterial	-5 294,00	-1 275,00
Summa driftskostnader	-465 497,11	-343 959,00
Administrationskostnader		
5614 Hyra av maskiner/fordon	-3 375,00	0,00
6230 Datorkommunikation	0,00	-458,64
6251 Postbefordran	-3 882,00	-5 290,00
6421 Revisionsarvode extern revisor	-31 000,00	-13 000,00
6481 Förvaltning grundavtal	-68 624,00	-67 000,00

Resultatrapport

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
6490 Övriga förvaltningskostnader	-2 730,00	-3 275,00
6571 Bankkostnader	-1 875,00	-715,00
6591 Övriga externa tjänster	-57 463,00	-42 500,00
6981 Medlem/föreningsavg, avdragsg	-1 600,00	-1 600,00
Summa Administrationskostnader	-170 549,00	-133 838,64
Styrelsearvoden och sociala kostnader		
6411 Fast arvode	-36 682,00	-42 495,00
7516 Sociala avgifter på arvoden	-10 019,00	-13 600,00
Summa Personalkostnader	-46 701,00	-56 095,00
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	2 736 182,89	2 733 655,36
Avskrivningar		
7821 Avskr av byggnader	-326 077,00	-317 566,00
Summa avskrivningar	-326 077,00	-317 566,00
RESULTAT FÖRE FIN. POSTER	2 410 105,89	2 416 089,36
Resultat från finansiella poster		
8211 Utdelning fonder	18 789,86	0,00
8371 Nedskr av kortfr placeringar	0,00	-10 464,61
Summa Resultat aktier och andelar	18 789,86	-10 464,61
8311 Ränteintäkter från bank	11 712,28	25 351,62
8314 Skattefria ränteintäkter	553,00	318,00
Summa Ränteintäkter	12 265,28	25 669,62
8415 Räntekostn för fastighetslån	-2 377 243,58	-2 225 039,60
8422 Dröjsmålsräntor på lev.skulder	-1 387,00	-1 707,00
8441 Erhållna räntebidrag	100 636,00	176 116,00
8491 Övriga finansiella kostnader	-450,00	-1 035,00
Summa Räntekostnader	-2 278 444,58	-2 051 665,60
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	162 716,45	379 628,77
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISP. OCH SKATT	162 716,45	379 628,77
REDOVISAT RESULTAT	162 716,45	379 628,77