

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brofästet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUNÖ 7:161	1994	Österåker

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF försäkringsbolag.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

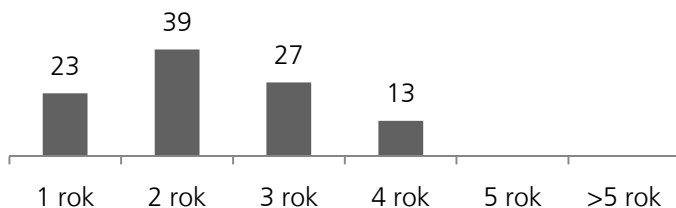
Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7218 kvadratmeter, varav 7218 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	Finns 4 bastun, 2 i varje gemensamhetslokal.
Gemensamhetslokal	Föreningen äger 2 gemensamhetslokaler. En används till fester och medlemsmöten tillika för uthyrning, den andra är utrustad med Dartspel, Bibliotek, gym, biljard- och bordtennisbord, att användas av medlemmarna inom Brf Brofästet 1. I föreningen finns möjlighet för övernattnig för medlemmars nattgäster.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2012. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nya namnskyltar på dörrar	2010 - 2010	Nya eleganta dörrskyltar
Omgjutning och sänkning av dagvattenbrunnar utanför hus 20 och 24.	2009 - 2009	Detta var nödvändigt för att marken sjunkit genom åren.
Nya namnskyltar i trapphusen.	2009 - 2009	Styrelsen planerar även att byta namnskyltar på samtliga dörrar under 2010.
Reparation av mattskarvar i samtliga punkthus.	2009 - 2009	Detta förlänger livslängden på mattorna.
Reparation av trapp mellan hus 24 och 26.	2009 - 2009	Omgjutning och komplettering av utomhustrapp.
Målning av källargolv i alla fyra punkthusen	2009 - 2009	Ny lättstädad golvyta
Byte av poolplank och vindskydd	2008 - 2009	Nytt miljövänligt material från Polyplank

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 och Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband 100/10 hos Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Svefab
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Leverantör av digital kabel-TV	Tele2

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 102 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtit under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Claes Rabenius	Ordförande	
Dag Moberg	Vice ordförande	ställer upp för omval
Georg Nordgren	Sekreterare	ställer upp för omval
Birgitta Jillestam Stefanenko	Kassör	
Per Fastmark	Ledamot	
Ann-Marie Bengtsson	Suppleant	ställer ej upp för omval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dag Moberg, Birgitta Jillestam Stefanenko, Georg Nordgren och Ann-Marie Bengtsson

Styrelsen har under året avhållit 27 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catharina Jacobson	Ordinarie Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
Carina Sjögren	Suppleant Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Valberedning

Agneta Lembrin von Sneidern	
Gunilla Norrby	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Styrelsen lade om ett av våra tre lån på 25.000.000:- till 4,35% ränta, löpande på 5 år.
- Styrelsen sänkte årsavgiften med 5% fr.o.m den 1/7-2010.
- Styrelsen gjorde en omorganisation av vår gästparkering till att gälla hela utrymmet vid miljöstationen. Omorganisationen inbegriper även nytt tidssystem med krav på parkeringstillstånd vid dygnsparkering.
- Styrelsen utökade även gästparkering, genom att, under perioden 1/4 till 30/11, tillåta korttidsparkering utmed vitmålad linje på Kanalvägen.
- Styrelsen har planerat och beställt bygge av två extra p-platser med el, samt en parkeringsficka med plats för tre bilar, mellan hus 26-30, som till viss del ska kunna nyttjas av hemtjänst, samt i övrigt till korttidsparkering. Arbetet med de nya parkeringsplatserna kommer att påbörjas snarast under våren 2011.
- Styrelsens arbete med utbytet av namnskyltarna, slutfördes av Dag Moberg och Georg Nordgren, planenligt under hösten 2010.
- Styrelsen har låtit byta försäkringsbolag till if, p.g.a att bolaget Allians höjde försäkringskostnaden med 16%. Därmed gjorde föreningen en besparing på 30.000:-
- Lådorna för poolplåtar och cirkulationspump, visade sig ha sämre kvalite än förväntat, därför tvingade styrelsen polyplank till ombyggnad av dessa, strax före badsäsong, inom samma kostnadsram.
- Styrelsen har låtit inköpa en högtryckstvätt för rengöring av bl.a poolplanken. Högtryckstvätten kan även lånas ut till medlemmar som önskar rengöra sina vindskydd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Styrelsen planerar för ommålning av källardörrar samt väggar i gemensamhetslokalen i 26:an inklusive gymmet.
- Styrelsen planerar att tilläggsisolera vindarna för en bättre värmeeekonomi samt minskning av istappsbildning..
- Styrelsen har beställt uppsättning av krokor genom Svefab, till våra cykelförråd, för takupphängning av cyklar i platsbesparande syfte. Om platsbesparingen ger utrymme, kommer styrelsen att låta bygga låsbara förråd för korttidsuthyrning.
- Styrelsen har även i kontakten med Svefab, begärt in offert på självtändande belysning i källarutrymmena.

Övrig information

Ordföranden Claes har under verksamhetsåret haft det övergripande ansvaret och skött detta uppdrag klanderfritt. Sekreteraren Georg har skött parkeringsregister, skrivit protokoll, samt medlemsblad. Georg har även varit ansvarig för kabel-TV, bredband, telefoni och IT-frågor. Georg är även hemsidesredaktör och uppdaterar löpande vår hemsida: - www.sbc.se/brofastet1

Birgitta har skött lokaluthyrning, nyckelhantering och försäljning av P-tillstånd.

Övernattningsmöjligheten och aktivitetslokalen har inbringat 21.705:-

Gemensamhetslokalen i hus 18, har haft aktiviteter i form av qigong, canasta, slöjd och vävning, samt frukostakademiens aktiviteter. Poolen och träningslokal har inbringat 11.000:-. Parkeringskort och p-skiva för gästparkering, har inbringat 8.230:-

Ann-Marie Bengtsson har under året varit ansvarig för lekplatsen, samt i övrigt behovberedd.

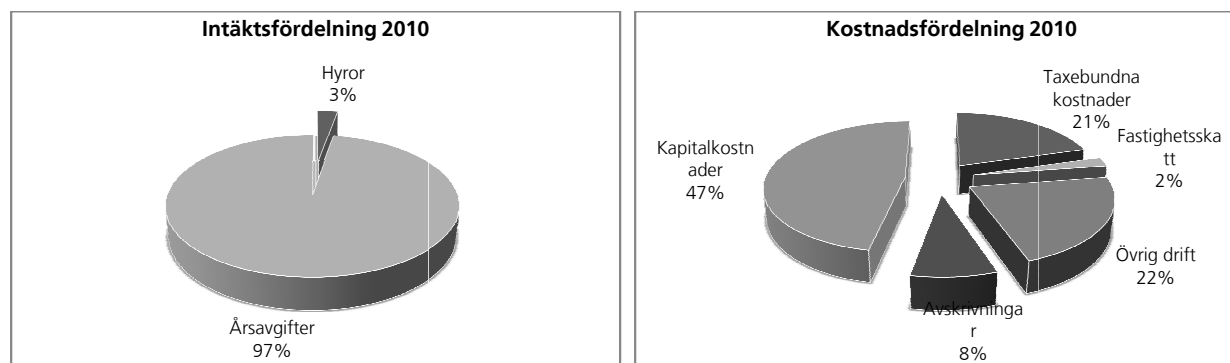
Dag och Per har kompletterat och vikarierat åt varandra angående poolens skötsel.

Styrelsen har under verksamhetsåret, precis som tidigare, haft ett oerhört gott samarbetsklimat.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2010-07-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	850 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Taxebundna kostnader	167 kr
Fastighetsskatt	18 kr
Övrig drift	180 kr
Avskrivningar	67 kr
Kapitalkostnader	383 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7218 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	850	872	830	830
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 501	10 559	10 616	10 673
Elkostnad/kvm totalyta	19	22	18	18
Värmekostnad/kvm totalyta	96	91	85	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	31	34	37

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	434 414
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	13 319 102
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 200
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	13 628 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **13 628 316**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 303 134	6 488 805
Övriga rörelseintäkter		47 553	67 127
		6 350 687	6 555 932
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-565 341	-451 057
Reparationer		-45 470	-125 239
Periodiskt underhåll		0	-258 832
Taxebundna kostnader		-1 206 777	-1 196 765
Övriga driftskostnader		-333 361	-400 510
Fastighetsskatt		-130 254	-129 744
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-151 195	-149 477
Personalkostnader		-246 093	-247 218
Avskrivningar		-480 014	-480 014
		-3 158 505	-3 438 856
RÖRELSERESULTAT		3 192 182	3 117 076
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 052	4 712
Räntekostnader		-2 763 820	-2 645 723
		-2 757 768	-2 641 011
ÅRETS RESULTAT		434 414	476 064

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 97 822 719	98 302 733
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	97 822 719	98 302 733
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	97 827 719	98 307 733
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 842	1 307
Skattefordringar	26 056	26 566
Övriga fordringar	7 347	12 817
Förutbetalda kostnader	Not 5 72 027	93 793
	110 272	134 483
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	20 457	4 689
SBC klientmedel i SHB	2 778 696	2 151 780
	2 799 153	2 156 469
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 909 425	2 290 952
SUMMA TILLGÅNGAR	100 737 145	100 598 685

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 568 280	9 568 280
Fond för yttre underhåll	Not 7	502 368	166 000
		10 070 648	9 734 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		13 193 902	13 054 206
Årets resultat		434 414	476 064
		13 628 316	13 530 270
SUMMA EGET KAPITAL		23 698 964	23 264 550
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	75 383 838	75 797 598
		75 383 838	75 797 598
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	413 756	413 756
Leverantörsskulder		299 383	228 382
Övriga kortfristiga skulder		600	600
Upplupna kostnader	Not 9	469 476	411 605
Förutbetalda avgifter och hyror		471 128	482 194
		1 654 343	1 536 537
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		100 737 145	100 598 685
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	100 000 000	100 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 135 329	6 294 720
Hysesintäkter	167 805	194 085
	6 303 134	6 488 805

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	131 256	132 395
Fastighetsskötsel enl beställn	53 920	15 105
Fastighetsskötsel gård entrepr	126 264	75 755
Fastighetsskötsel gård beställ	22 545	0
Städning entreprenad	123 985	119 595
Städning enligt beställning	20 993	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 126
OVK Obl. Ventilationskontroll	38 750	0
Hissbesiktning	6 815	6 640
Myndighetstillsyn	0	38 281
Gård	7 600	21 584
Serviceavtal	22 452	22 184
Förbrukningsmateriel	10 573	13 347
Störningsjour och larm	0	2 994
Fordon	188	2 051
	565 341	451 057

Reparationer

Gemensamma utrymmen	650	27 083
Sophantering/återvinning	0	631
Bastu/pool	24 937	0
Entré/trapphus	0	3 548
Lås	10 312	26 113
VVS	3 584	16 198
Värmeanläggning/undercentral	0	12 788
Hiss	2 791	13 033
Mark/gård/utemiljö	533	11 841
Garage/parkering	2 663	5 909
Vattenskada	0	8 095
	45 470	125 239

Periodiskt underhåll

Mark/gård/utemiljö	0	258 832
	0	258 832

Taxebundna kostnader

El	136 614	155 470
Gas	19 126	5 145
Värme	693 936	653 999
Vatten	202 580	220 215
Sophämtning/renhållning	154 521	152 376
Grovsopor	0	9 560
	1 206 777	1 196 765

Övriga driftskostnader

Försäkring	45 347	81 046
Kabel-TV	85 861	117 504
Bredband	202 153	201 960
	333 361	400 510

Fastighetskatt/Kommunal avgift

130 254 **129 744**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 750
Föreningskostnader	6 063	896
Fritids och Trivselkostnader	9 738	7 184
Förvaltningsarvode	94 764	94 764
Förvaltningsarvoden övriga	2 220	0
Administration	5 502	7 848
Korttidsinventarier	14 719	21 545
Medlemsavgift SBC ek för	6 940	6 490
	151 195	149 477

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	191 410	193 530
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	546	0
Sociala kostnader	54 137	53 688
	246 093	247 218

Avskrivningar		
Byggnad	480 014	480 014
	480 014	480 014
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 158 505	3 438 856
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	105 688 018	105 688 018
Utgående anskaffningsvärde	105 688 018	105 688 018
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-7 385 285	-6 905 271
Årets avskrivningar enligt plan	-480 014	-480 014
Utgående avskrivning enligt plan	-7 865 299	-7 385 285
Planenligt restvärde vid årets slut	97 822 719	98 302 733
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 500 000	9 500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	9 000 000
	62 600 000	52 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	62 600 000	52 000 000
	62 600 000	52 000 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	104 026	104 026
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	104 026	104 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-104 026	-104 026
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-104 026	-104 026
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	12 867	19 612
Bredband	50 490	50 490
Förvaltningsarvode kv. 1, 2010	0	23 691
Kabel-TV	8 670	0
	72 027	93 793

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 568 280	0	0	9 568 280
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	502 368	125 200	211 168	166 000
Summa bundet eget kapital	10 070 648	125 200	211 168	9 734 280
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	13 193 902	-125 200	264 896	13 054 206
Årets resultat	434 414	434 414	-476 064	476 064
Summa fritt eget kapital	13 628 316	309 214	-211 168	13 530 270
Summa eget kapital	23 698 964	434 414	0	23 264 550

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	166 000	731 214
Reservering enligt stadgar	125 200	86 000
Reservering enligt stämmobeslut	470 000	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-258 832	-651 214
Vid årets slut	502 368	166 000

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Stadshypotek AB	3,980 %	25 206 994	25 620 754	2012-06-01
Stadshypotek AB	3,150 %	25 590 600	25 590 600	2011-06-01
Stadshypotek AB	4,300 %	25 000 000	25 000 000	2015-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		75 797 594	76 211 354	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-413 756	-413 756	
		75 383 838	75 797 598	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 728 800 Kr.

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	8 222	13 697
Värme	90 262	78 307
Extern revisor	11 500	11 500
Arvoden	28 655	17 875
Sociala avgifter	9 000	5 600
Ränta	318 739	283 220
Reparationer	0	957
Gård	0	449
Fastighetskötsel enl best	3 098	0
	469 476	411 605

ÅKERSBERGA den / 2011

Claes Rabenius
Ordförande

Dag Moberg
Vice ordförande

Georg Nordgren
Sekreterare

Birgitta Jillestam Stefanenko
Kassör

Per Fastmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Catharina Jacobson
Extern revisor