

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mittenbäcken

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 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bäckbornas Samfällighetsförening. Föreningens andel är 41%. Samfälligheten förvaltar parkering, matargator, elsopor.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NATURVÅRDEN 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2011.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.
Fastighetens värdeår är 1992.

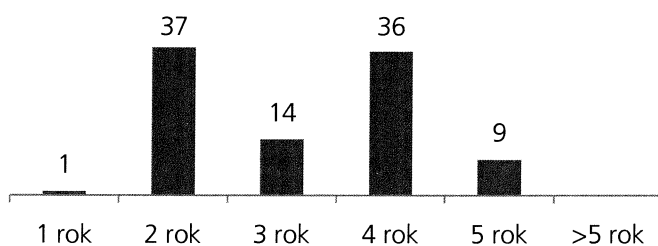
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8640 kvadratmeter, varav 8203 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 437 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

W

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskolan Björntjänst	437 kvm	2014-09-30

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Gårdslokalen. Används vid medlemsmöten, styrelsesammanträden och för uthyrning till medlemmar.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2010-11-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
tilläggsisolering av alla vindar	2009 - 2009
Stampsplning i samtliga lägenheter har ägt rum under året	2004

Planerad åtgärd	År
Renovering av fasaden i portalen, port 25-27	2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss-service	KONE AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 97 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

w

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Strand	Ledamot	
Magnus Selin	Ledamot	Avgått vid stämman 2010-05-09
Rolf Lindström	Ledamot	
Anna-Leena Andersson	Ledamot	Kvarstår till 2012
Christina Kullberg Durén	Ledamot	
Karl Ivar Mats Pallin	Ledamot	Kvarstår till 2012
Carl Ragnar Samuel Rhodiner	Suppleant	
Helen Kassel	Suppleant	Kvarstår till 2012

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Marie Kullberg Durén, Lars Peter Eugén Strand, Carl Ragnar Samuel Rhodiner, Per Magnus Christian Selin och Rolf Anders Lindström

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Jan-Ove Brandt	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Ingrid Nordqvist	Sammanställande
Catrine Masharqa	
Annelie Berggren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2010-09-22. Extra stämma med anledning av ändring i del av föreningens stadgar..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

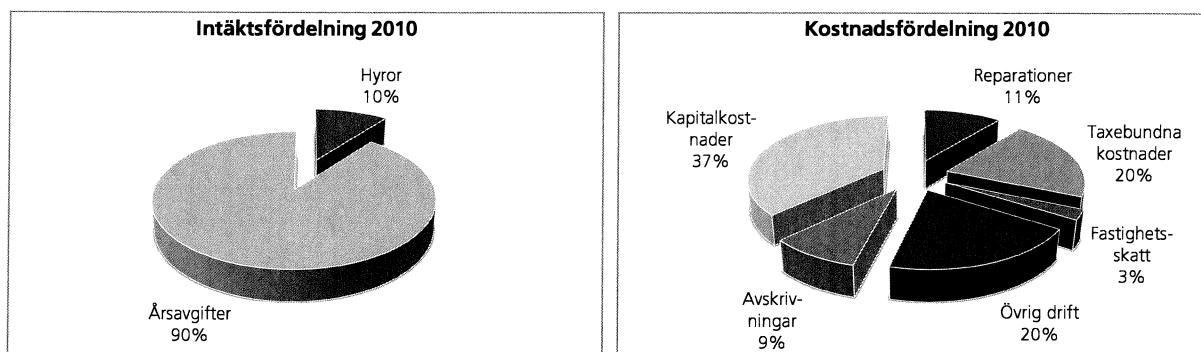
- Under året har föreningen byggt om köket hos hyresgästen Förskolan Björntjänst. Detta eftersom en inspektion visade att köket inte uppfyllde kraven för ett kök i denna typ av verksamhet.
- Föreningens andra hyresgäst, Hår- & Solstudion, upphörde med sin verksamhet. I stället lät föreningen bygga 15 nya förråd i lokalen vilket resulterade i en avsevärt förkortad kö till att hyra förråd.
- Årsstämman 2010-05-09 röstade ja till att stänga ned grovsoprummet. Orsaken till stängningen var reglerna för grovsoprummet inte respekterades, vilket i sin tur medförde höga sophämtningskostnader för föreningen. I stället ombesörjer föreningen extra container en till två gånger om året där medlemmar kan slänga grovsopor.
- Medlemmarna har under året fått fiber/LAN via Tele2 installerat i sina lägenheter.
- Samfälligheten har gemensamt köpt in och monterat hastighetsdämpande gupp på infarts- och matargator.

16

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 812 kr
Årsavgifter	847 kr
Övriga intäkter	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	84 kr
Taxebundna kostnader	160 kr
Fastighetsskatt	20 kr
Övrig drift	156 kr
Avskrivningar	70 kr
Kapitalkostnader	289 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8203 kvm bostäder och 437 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	847	847	933	941
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 049	10 232	10 415	10 598
Elkostnad/kvm totalyta	49	63	44	48
Värmekostnad/kvm totalyta	87	76	69	76
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	17	15	20

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.

cl

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	1 045 903
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	4 874 775
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 500
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	5 739 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 500 000
att i ny räkning överförs	4 239 178

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

u

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 736 217	7 750 812
Övriga rörelseintäkter		40 301	27 326
		7 776 518	7 778 138
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-596 544	-522 748
Reparationer		-332 845	-516 225
Periodiskt underhåll		-394 831	-292 017
Taxebundna kostnader		-1 382 562	-1 639 125
Övriga driftskostnader		-377 213	-377 472
Fastighetsskatt		-173 789	-168 554
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-242 578	-189 654
Personalkostnader		-131 420	-118 219
Avskrivningar		-608 647	-648 942
		-4 240 429	-4 472 956
RÖRELSERESULTAT		3 536 089	3 305 182
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 030	8 098
Räntekostnader		-2 493 216	-3 103 239
		-2 490 186	-3 095 141
ÅRETS RESULTAT		1 045 903	210 042

li

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	111 316 814	111 925 461
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	111 316 814	111 925 461
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	111 320 314	111 928 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	301
Skattefordringar	139 435	119 008
Övriga fordringar	26 343	7 997
Förutbetalda kostnader Not 5	107 275	115 552
	273 053	242 858
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	388 648	612 951
SBC klientmedel i SHB	929 131	692 601
	1 317 779	1 305 553
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 590 832	1 548 411
SUMMA TILLGÅNGAR	112 911 146	113 477 372

h

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 026 600	19 026 600
Fond för yttre underhåll	Not 7	4 316 175	4 134 675
		23 342 775	23 161 275
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 693 275	4 664 734
Årets resultat		1 045 903	210 042
		5 739 178	4 874 775
SUMMA EGET KAPITAL		29 081 953	28 036 050
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	80 935 177	82 435 177
		80 935 177	82 435 177
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		262 200	263 494
Skatteskulder		0	2
Upplupna kostnader	Not 9	428 058	521 498
Förutbetalda avgifter och hyror		703 758	721 150
		2 894 016	3 006 144
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		112 911 146	113 477 372
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		107 000 000	107 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	inga

14

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	0,6%	0,6%
Skyddsrum	10%	10%
Inventarier	20%	20%

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	6 944 376	6 944 395
Hysesintäkter	791 841	806 417
	7 736 217	7 750 812

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	112 123	102 135
Fastighetsskötsel enl beställn	4 774	656
Fastighetsskötsel gård entrepr	30 919	8 500
Fastighetsskötsel gård beställ	12 819	0
Snöröjning/sandning	206 889	97 684
Städning entreprenad	129 250	114 726
Sotning	1 188	0
Hissbesiktning	8 130	1 325
Myndighetstillsyn	0	50 000
Gård	37 582	76 599
Serviceavtal	45 216	21 890
Förbrukningsmateriel	7 654	49 233
	596 544	522 748

u

Reparationer

Fastighet förbättringar	7 500	1 063
Hyreslägenheter	4 270	4 375
Brf Lägenheter	10 010	0
Lokaler	43 809	6 822
Förskola	9 910	10 527
Tvättstuga	24 056	33 701
Entré/trapphus	0	50 486
Lås	26 562	9 781
VVS	46 786	125 094
Värmeanläggning/undercentral	0	6 562
Ventilation	42 391	31 317
Elinstallationer	41 738	19 000
Bredband	6 000	0
Hiss	28 369	108 867
Fönster	0	4 121
Mark/gård/utemiljö	0	72 768
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 553
Vattenskada	41 445	29 188
	332 845	516 225

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	292 017
Förskola	230 603	0
Gemensamma utrymmen	53 625	0
Ventilation	61 853	0
Garage/parkering	48 750	0
	394 831	292 017

Taxebundna kostnader

El	425 117	547 497
Värme	751 182	657 355
Vatten	136 907	143 210
Sophämtning/renhållning	18 456	22 256
Grovsopor	50 900	268 808
	1 382 562	1 639 125

Övriga driftskostnader

Försäkring	78 748	74 487
Tomträttsavgäld	273 200	273 200
Kabel-TV	25 265	29 785
	377 213	377 472

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	173 789	168 554
--	----------------	----------------

!

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	0	3 851
Tele och datakommunikation	1 915	525
Juridiska åtgärder	0	8 750
Revisionsarvode extern revisor 2 år	35 663	913
Föreningskostnader	9 170	17 195
Styrelseomkostnader	10 132	5 265
Fritids och Trivselkostnader	8 053	13 743
Förvaltningsarvode	89 528	89 528
Förvaltningsarvodena övriga	34 910	21 929
Administration	11 343	9 530
Korttidsinventarier	34 994	11 975
Medlemsavgift SBC ek för	6 870	6 450
	242 578	189 654

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	100 000	91 121
Sociala kostnader	31 420	27 098
	131 420	118 219

Avskrivningar

Byggnad	603 547	603 547
Förbättringar	5 100	5 100
Inventarier	0	40 295
	608 647	648 942

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 240 429 **4 472 956**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	120 874 976	120 874 976
Utgående anskaffningsvärde	120 874 976	120 874 976

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-8 949 515	-8 340 868
Årets avskrivningar enligt plan	-608 647	-608 647
Utgående avskrivning enligt plan	-9 558 162	-8 949 515

Planenligt restvärde vid årets slut

111 316 814 **111 925 461**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	77 364 000	67 993 000
Taxeringsvärde mark	36 628 000	22 924 000
	113 992 000	90 917 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	109 000 000	86 400 000
Lokaler	4 992 000	4 517 000
	113 992 000	90 917 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	321 186	321 186
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	321 186	321 186
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-321 186	-280 891
Årets avskrivningar enligt plan	0	-40 295
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-321 186	-321 186
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	26 505	24 870
Tomträtt	68 300	68 300
Förvaltningskostnader SBC Q1 2010	0	22 382
Vattenkostnad	12 470	0
	107 275	115 552



**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	19 026 600	0	0	19 026 600
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	4 316 175	181 500	0	4 134 675
Summa bundet eget kapital	23 342 775	181 500	0	23 161 275
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 693 275	-181 500	210 042	4 664 734
Årets resultat	1 045 903	1 045 903	-210 042	210 042
Summa fritt eget kapital	5 739 178	864 403	0	4 874 775
Summa eget kapital	29 081 953	1 045 903	0	28 036 050

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	4 134 675	3 953 175
Reservering enligt stadgar	181 500	181 500
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	4 316 175	4 134 675

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

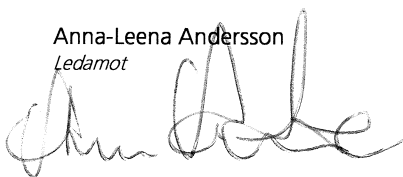
	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,090 %	13 935 177	15 435 177	rörligt
Swedbank Hypotek AB	2,460 %	28 500 000	28 500 000	rörligt
Swedbank Hypotek AB	4,750 %	12 000 000	12 000 000	2013-03-26
Swedbank Hypotek AB	3,830 %	28 000 000	28 000 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		82 435 177	83 935 177	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-1 500 000	
		80 935 177	82 435 177	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 935 177 Kr.

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	41 170	40 021
Värme	106 168	86 597
Sophämtning	5 884	5 623
Extern revisor	20 400	13 000
Ränta	195 330	360 300
Fastighetskötsen beställning Västerorts Glasm.	0	656
Vatten	0	15 301
Snöröjning	37 310	0
Städning	11 000	0
Styrelsearvode	8 215	0
Arbetsgivaravgift	2 581	0
	428 058	521 498

BROMMA den 4/4 2011

Anna-Leena Andersson
Ledamot



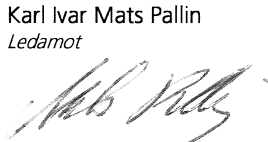
Christina Kullberg Durén
Ledamot



Rolf Lindström
Ledamot



Karl Ivar Mats Pallin
Ledamot

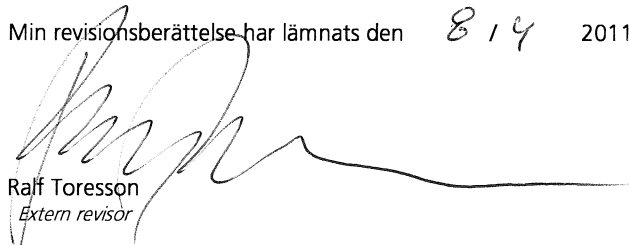


Lars Strand
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2011

Ralf Toresson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mittenbäcken

Org nr 714421-3360

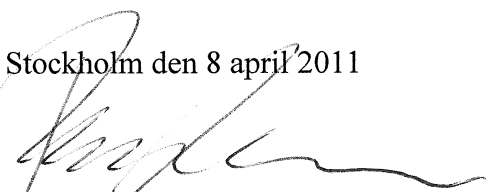
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mittenbäcken för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 april 2011



Ralf Toresson