

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken

769603-8657

Räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Brf Nytorgsbacken

Org. nr 769603-8657

Förvaltningsberättelse

Fastighet Sandbacken Mindre 27 i Stockholms kommun.

Styrelse och Revisorer

	2009-05-26 – 2010-05-27	2010-05-27 – 2011-05-12
Ordförande	Caroline Nordström	Caroline Nordström
Sekreterare	Joanna Bergh	Hillevi Thor
Kassör	Sara Hermodsson	Sara Hermodsson
Ledamot	Ola Anderberg	Daniel Larsson
Ledamot	Nina Andersson	Nina Andersson
Ledamot	Karl-Petter Sjösvärd	Karl-Petter Sjösvärd
Ledamot	Imor Hermann	Ola Bergman
Ledamot	Mattias Höjer	Magnus Klackenstam

Mattias Höjer och Imor Hermann avgick från styrelsen innan föreningsstämman och Ola Anderberg valde att avsluta sitt uppdrag efter ett år och avgick vid ordinarie föreningsstämma. Magnus Klackenstam adjungerades in i styrelsen under våren 2010 och valdes sedan till ordinarie ledamot på årsmötet.

På ordinarie föreningsstämma 2010 valdes godkänd revisor Thomas Palmqvist till revisor samt auktoriserad revisor Jakob Tenselius till revisorssuppleant, båda från BDO Nordic Stockholm AB. Till internrevisor valdes Thomas Jerndal.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är:
Karl-Petter Sjösvärd

Föreningsfrågor

Under året har styrelsen förvaltats fastighetens 76 (75) bostadsrätter, 2 (3) hyresrätter samt 2 lokaler. Under 2010 avslutades försäljningen av den tredje hyresrätt som ombildades och såldes under 2009.

De 10 protokollförda styrelsemöten + 1 protokollfört budgetmöte har främst behandlat löpande underhåll, teknisk, ekonomisk förvaltning, planering inför dörrbytet och framtida projekt.

Styrelsen kan konstatera att totalt 10 stycken av föreningens medlemmar valde att byta boende under 2010.

Gemensamma aktiviteter

En vårstädning och en höststädning genomfördes under året.

Fastigheten

Arbetet med ventilationen avslutades under 2010 och som följd av detta kunde även den lagstadgade Energideklarationen utföras. En energideklaration är ett verktyg för att se hur man kan minska energiåtgången i sin byggnad. Deklarationen görs av en energiexpert tillsammans med fastighetsägaren. Den visar hur mycket energi som går åt och ger råd om hur byggnaden kan bli mer

Brf Nytorgsbacken

Org. nr 769603-8657

energismart. Med vår deklARATION som underlag är det glädjande att konstatera att föreningens energiförbrukning är relativt låg i jämförelse med liknande fastigheter. Till följd av detta fick föreningen få förslag till små och större åtgärder som delvis skulle kunna sänka energiförbrukningen ytterligare.

Under året har föreningen bytt ut de kodlås som fungerat otillfredsställande under en tid. De nya kodlåsen har Ir-sändare för brevbärare och ambulanspersonal, vilket gör att tryggheten blir betydligt bättre. I samband med detta passade vi även på att byta portkod.

Samtliga lägenheter i föreningen har moderna lösningar för el (matning, brytare och kontakter) men våra fastighetscentraler har varit av äldre modell. För att öka driftsäkerheten och användarvänligheten byttes dessa ut under 2010 till nya centraler med jordfelsbrytare och automatsäkringar.

Hissarna fick sig också en genomgång där man bytte ut matningen och förbättrade de tekniska delarna i hissarna. Styrelsen har under året även begärt in offerter på renovering av hissarna. Denna är planerad att genomföras under hösten 2011.

Projektet med att byta våra befintliga dörrar till säkerhetsdörrar har pågått under hela 2010. Dörrarna beställdes strax efter årsmötet men tyvärr påverkade semestrar vårt leveransdatum och sedan hade vi ytterligare problem med leveransen. När projektet äntligen sattes igång under december upptäcktes att de installerade dörrarna inte stämde överrens med beställningen. Styrelsen beslutade därför att stoppa ytterligare installation. Svenska Skydd producerar nu nya och rätt utformade dörrar för att sedan avsluta sitt arbete.

Besiktning och brandskyddskontroll av öppna spisar i berörda lägenheter har genomförts. Ännu återstår dock några besiktningar att göra.

Information

Under 2010 delades 2 nummer av föreningens informationsblad "Bladet" ut. Redaktörskapet axlades av Nina Andersson och Ola Bergman. Styrelsen tillsammans med hemsidesansvarig Lisen Almgren har hållit föreningens hemsida (www.nytorgsbacken.se) uppdaterad med information och olika typer av service för medlemmarna.

Ekonomi

Förvaltning

Under året har föreningens ekonomiska förvaltning hanterats av Fastighetsägarna i Stockholm AB. Förvaltare är Annette Hammerheim och hyresadministratör är Eva Reithmeier.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärdet för fastigheten är 78 366 000 (59 978 000 kr) varav 43 000 000 kr (31 500 000 kr) avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 74 000 000 kr (56 000 000 kr) samt lokaler 4 366 000 kr (3 978 000 kr).

Föreningens krediter

Föreningens externa lån uppgick vid årsskiftet till 24 400 000 kr (26 500 000 kr). Då tillträdet för den hyresrätt som ombildades och såldes i slutet av 2009 ägde rum i april 2010 fick föreningen in en större summa pengar. Med dessa pengar valde styrelsen att amortera 2 100 000 kr på föreningens

Brf Nytorgsbacken

Org. nr 769603-8657

krediter. Under 2010 valde även styrelsen att binda ett av de lån som tecknats med rörlig ränta. Detta lån på 7 000 000 kr bands åter på 10 år till en ränta om 4,13 %.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar AB.

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under flera år och så även under 2010.

Eget kapital

Föreningens likvida medel var vid årets utgång 4 566 822 kr (2 758 605 kr).

Resultat

Årets resultat är -312 588 kr (-39 394 kr).

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen fortsatt att jobba med dörrprojektet. Styrelsen har också påbörjat upphandling för framtida projekt innefattande takrenovering och hissrenovering.

Styrelsens kassör Sara Hermodsson avgick innan årsmötet och ersattes tillfälligt av Karl-Petter Sjösvärd.

Resultat och ställning

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	3 187	3 152	3 092	3 111	3 144
Rörelseresultat tkr	355	732	589	872	1 025
Resultat efter finansiella poster	-313	-39	-668	-223	64
Balansomslutning tkr	73 334	71 662	69 209	68 731	68 375

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar. Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	-16 424 465
Årets resultat	<u>-312 588</u>
	-16 737 053

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	235 098
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-136 284
Balanseras i ny räkning	<u>-16 835 867</u>
	-16 737 053



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 187 123	3 151 843
		<u>3 187 123</u>	<u>3 151 843</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-2 313 827	-2 096 415
Underhåll		-136 284	-
Avskrivningar		-381 837	-323 145
Rörelseresultat		<u>355 175</u>	<u>732 283</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 242	955
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-669 005	-772 365
Resultat efter finansiella poster		<u>-312 588</u>	<u>-39 127</u>
Resultat före skatt		<u>-312 588</u>	<u>-39 127</u>
Aktuell skatt		-	-267
Årets resultat		<u>-312 588</u>	<u>-39 394</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	68 545 421	68 613 804
Maskiner och inventarier	6	19 893	38 552
		<u>68 565 314</u>	<u>68 652 356</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 565 314</u>	<u>68 652 356</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		65 483	58 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	136 497	192 631
		<u>201 980</u>	<u>251 323</u>
Kassa och bank	8	4 566 822	2 758 605
Summa omsättningstillgångar		<u>4 768 802</u>	<u>3 009 928</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>73 334 116</u>	<u>71 662 284</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 981 041	49 079 665
Upplåtelseavgifter		14 108 729	11 004 327
Fond för yttre underhåll		827 502	647 568
		<u>64 917 272</u>	<u>60 731 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 424 465	-16 205 137
Årets resultat		-312 588	-39 394
		<u>-16 737 053</u>	<u>-16 244 531</u>
Summa eget kapital		<u>48 180 219</u>	<u>44 487 029</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 400 000	24 400 000
		<u>24 400 000</u>	<u>24 400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	2 100 000
Leverantörsskulder		143 161	137 455
Skatteskulder		4 094	19 912
Övriga skulder		10 415	15 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	596 227	502 704
		<u>753 897</u>	<u>2 775 255</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>73 334 116</u>	<u>71 662 284</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		34 000 000	34 000 000
Summa		<u>34 000 000</u>	<u>34 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------



Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	
-Ombyggnad	0,50
-Fastighetsförbättringar	10,00
-Fjärrvärme	0,51
-Maskiner/Inventarier	5,00
	10,00-20,00

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	2 339 097	2 294 369
Hyror	520 969	572 871
Övriga intäkter	327 057	284 603
Summa	3 187 123	3 151 843

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	244 305	181 897
Reparationer	214 799	195 981
El	346 958	299 149
Uppvärmning	749 489	655 785
Vatten	68 867	72 959
Sophämtning	72 078	75 222
Försäkringspremier	47 458	46 459
Fastighetsskatt	143 266	138 996
Övriga fastighetskostnader	9 778	9 367
Kabel TV	146 625	128 911
Styrelsearvoden	39 900	40 175
Sociala avgifter	12 536	11 794
Revisionsarvoden	19 680	19 680
Förvaltningsarvode	130 738	144 481
Övr externa tjänster	5 384	-330
Övriga driftskostnader	61 966	75 889
Summa	2 313 827	2 096 415

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 242	955
Summa	1 242	955

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	669 005	772 235
Övriga finansiella kostnader	-	130
Summa	669 005	772 365

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad		
-Mark	32 863 147	32 863 147
-Fastighetsförbättringar	27 814 746	27 814 746
-Takunderhåll	7 098 967	7 098 967
-Värmecentral	261 153	261 153
-Bredband	330 624	330 624
-Kabel-Tv	181 691	181 691
-Fjärrvärmecentral	80 677	80 677
-Radiatorer	275 398	275 398
-Ventilation	42 853	42 853
-Nyanskffn.ventilation	1 758 080	1 113 407
	294 795	644 673
	<u>71 002 131</u>	<u>70 707 336</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan	-2 093 532	-1 789 046
	-363 178	-304 486
	<u>-2 456 710</u>	<u>-2 093 532</u>
Redovisat värde vid årets slut	68 545 421	68 613 804
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 366 000	28 478 000
Mark	43 000 000	31 500 000
	<u>78 366 000</u>	<u>59 978 000</u>
Bostäder	74 000 000	56 000 000
Lokaler	4 366 000	3 978 000
	<u>78 366 000</u>	<u>59 978 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Nyanskaffningar Maskiner	168 759	165 684
	-	3 075
	<u>168 759</u>	<u>168 759</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan	-130 207	-111 548
	-18 659	-18 659
	<u>-148 866</u>	<u>-130 207</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 893	38 552

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ei intäkter		
Bredbandbolaget	72 570	132 423
Försäkring	36 005	30 852
ComHem	23 621	23 837
Övrigt	3 071	4 745
	1 230	774
	<u>136 497</u>	<u>192 631</u>

f

Not 8 Kassa och bank

	2010	2009
Swedbank	4 107 343	2 551 458
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	459 479	207 147
	4 566 822	2 758 605

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	49 079 665	11 004 327	647 568	-16 205 137	-39 394	44 487 030
Disposition enligt stämmobeslut Sålda lgh	901 376	3 104 402	179 934	-219 327	39 394	
Årets resultat					-312 588	-312 588
Belopp vid årets utgång	49 981 041	14 108 729	827 502	-16 424 464	-312 588	

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2010-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2009-12-31
Spintabgruppen 2020-06-05		4,130%		7 000 000		7 000 000
Spintabgruppen		3,260%		3 000 000		3 000 000
Spintabgruppen 2015-12-18		3,890%		7 500 000		7 500 000
Spintabgruppen 2013-12-20		3,810%		3 200 000		3 200 000
Spintabgruppen		3,260%		3 700 000		3 700 000
				24 400 000	-	24 400 000

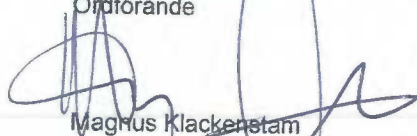
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2010	2009
Förutbetalda hyror och avgifter	222 975	223 452
Räntor	139 389	98 637
El	45 414	51 784
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	109 071	87 767
Renhållningsförvaltningen	4 079	5 141
Skötsel	45 131	-
Panter/överl.	5 866	-
Övrigt	4 302	15 923
	596 227	502 704


Underskrifter

Stockholm 2011-04-28



Caroline Nordström
Ordförande



Magnus Klackenstam


Karl-Petter Sjösvärd


Ola Bergman

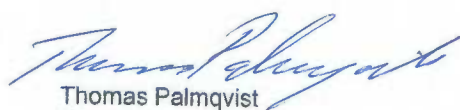

Sara Hermodsson

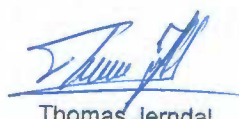

Daniel Larsson


Hillevi Thor


Nina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-08-09


Thomas Palmqvist
Godkänd revisor


Thomas Jerndal
Brf Nytorgsbacken
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nytorgsbacken Org.nr. 769603-8657

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nytorgsbacken för år 2010-01-01 till 2010-12-31.


Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

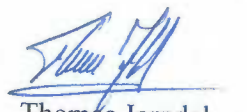
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2011


Thomas Palmqvist
Godkänd revisor


Thomas Jerndal
Brf Nytorgsbacken
Godkänd revisor