

BRF AVENBOKEN 1

Org nr 769613-5586

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Brf Avenboken 1
769613-5586

Styrelsen för Brf Avenboken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sjöstöveln 5 i Stockholms kommun den 29 maj 2006. Entreprenaden godkändes den 15 juni 2007 efter slutbesiktning. Garantitiden är två år och gick ut den 15 juni 2009.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus, hus fem och sex med nio våningar och hus åtta med två våningar med totalt 60 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 914 m². Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamhetsanläggningar

Körvägar , GA 1

Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen ingår även anordning för belysning och avvattning. Deltagande fastigheter blir Sjöstöveln 2 och 3 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Gård, garage mm, GA 2

Gård, gästparkering och garage inkl. alla anordningar för dess funktionella drift. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Gemensamhetslokaler belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. Anläggningen omfattar utrymmen för styrelserum, gemensamhetslokaler, gästlägenhet, gästrum, poolanläggning och tvättstugor.

Sopsuganläggning, sopsorteringsrum och vattenservisledning inom fastigheten Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Undercentral mm, GA 3

Lägenhetsförråd och cykelrum, vattenservisledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning. Undercentral inkl. tekniska anordningar för utrymmets drift, värmeväxlarenhet och energimätare för totalförbrukning samt gemensamt utnyttjade tekniska anordningar för driften av dessa.

Deltagande fastigheter i ga 3 i dess helhet skall vara Sjöstöveln 4 och 5.

Andelstalen är för GA1 – 8%, GA2 – 23% och GA3 – 68%. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av samfällighetsförening/ar. För GA2 är det Solberga Gårds Samfällighetsförening som bildades 2010-06-14.

Gemensamhetsanläggningarna färdigställdes i sin helhet i samband med utbyggnaden av Solberga Gård. Driften av gemensamhetsanläggningarna GA2 och GA3 övertogs av nybildade och registrerade Solberga Gårds Samfällighetsförening vid halvårsskiftet.

Väsentliga servitut

Föreningen har två belastande servitut avseende ledningar för fjärrvärme och el samt underhåll avseende telerum. Föreningen har tre förmånsservitut avseende rätt att anlägga och bibehålla vatten- och värmeleverans från undercentralen, balkonger, uteplatser och skärmtak samt tekniska försörjningsledningar (kall- o varmvatten, varmvattencirkulation och värme).

Föreningen har av entreprenören JM i samband med slutbesiktning och slutredovisning fakturerats med 795 760 kr för perioden juli 2009 till september 2010 för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna GA1-GA3.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har sedan 2009 fortsatt avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighets- och jour.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare från 2009 är UBC Ekonomisk Förvaltning AB.

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens hyreskontrakt löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Antal platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	Ja	42	2011-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för externa hyresgäster för garageplatser.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift. För lokaler/garage belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler/garage.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 168 372 kronor. Räntebidraget kommer att minska och vara helt avvecklat fr.o.m. 2012. År 2011 beräknas räntebidraget bli 96 214 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade sedan höjningen fr o m 2009. Den genomsnittliga årsavgiften under 2009 var 698 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 93 (93) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har elva (fem) överlåtelser skett.

§ OB

Verksamhet under året

Föreningen har under året installerat motorlås på entrédörrarna samt över gått till elektronisk öppning. Dörrarna till förråden i hus 6 + 1 dörr under Tulpanträdet har förstärkts för att minimera inbrottsrisken. Filterbyte har skett under året, föreningen stod för kostnaden och medlemmarna för arbetet. Nytt avtal för bredband har tecknats mellan Solberga Gärd Samfällighetsföreningen och Ownit och månadskostnanden tas nu av föreningen. Energibesiktning har gjorts under året. Föreningen har under året skaffat en hemsida som nu är under uppbyggnad.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2010 haft följande sammansättning :

Eva Bergstrand	Ledamot	Ordförande
Morgan Nilsson	Ledamot	(avgått augusti 2010)
Sofia Bexelius	Ledamot	Sekreterare
Lejla Tuco	Ledamot	Ekonomiansvarig
David Abresparr	Ledamot	
Torbjörn Modin	Suppleant	
Magdalena Källström	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit elva (femton) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå	Ordinarie
Huvudansvarig Anna Stenberg	
Åsa Thelin	Suppleant
Mazars SET Revisionsbyrå	

Valberedning

Sten Falk	Sammanställande
Johan Berggren	Flyttade december 2010

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 december 2005.



Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	33 486	33 500	33 511
Lån per m ² bostadsyta	12 555	12 590	12 602
Genomsnittlig skuldränta %	3,30	3,94	4,49
Fastighetens belåningsgrad %	36,70	37,58	37,60

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fyra år.

Vi föreslår ändå att en extra avsättning görs till den yttre fonden eftersom årets resultat medger det.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	749 746
årets resultat	686 117
	1 435 863

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	122 850
till föreningens fond för yttre underhåll, utöver stadgarna avsättes	500 000
i ny räkning överföres	813 013
	1 435 863

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med noter.

RESULTATRÄKNING	NOT	100101	090101
		-101231	-091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 741 504	3 429 712
Hysesintäkter garage, p-platser	1	281 519	281 863
Hysesintäkter övriga objekt		17 503	5 612
Övriga rörelseintäkter	2	121 103	117 750
Summa intäkter		4 161 629	3 834 937
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-994 449	-742 035
Taxebundna kostnader	4	-162 749	-166 344
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-33 602	-33 536
Kabel-TV och Bredband		-113 708	-135 250
Fastighetsskatt		-18 190	-19 164
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 322 698	-1 096 329
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-24 696	-32 637
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-75 698	-93 536
Revisionsarvode		-33 829	-16 188
Arvode för ekonomisk förvaltning		-74 411	-70 110
Övriga externa kostnader		-2 350	-1 493
Summa övriga externa kostnader		-210 984	-213 964
Avskrivningar	6,7	-88 919	-70 798
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 539 028	2 453 846
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		19 949	17 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 235	-5 405
Räntekostnader för fastighetslån		-2 038 997	-2 439 649
Avgår räntebidrag		168 372	241 504
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 852 911	-2 186 009
RESULTAT FÖRE SKATT		686 117	267 837
Skatt		0	-4 480
ÅRETS RESULTAT		686 117	263 357



BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	164 554 816	164 617 408
Inventarier	7	151 710	0
Bredband	7	95 572	109 225
Summa materiella anläggningstillgångar		164 802 098	164 726 633

Summa anläggningstillgångar

164 802 098 164 726 633

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto		24 060	29 547
Övriga fordringar		9 933	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	129 460	104 750
Avräkningskonto förvaltare		2 410 463	1 472 437
Summa kortfristiga fordringar		2 573 916	1 606 734

Kassa och bank

Handkassa		530	0
Bank		711 955	700 000
Summa kassa och bank		712 485	700 000

Summa omsättningstillgångar

3 286 401 2 306 734

SUMMA TILLGÅNGAR

168 088 499 167 033 367

B
EB

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		32 839 000	32 839 000
Upplåtelseavgifter		69 991 000	69 991 000
Föreningens fond för yttre underhåll		307 145	184 295
Summa bundet eget kapital		103 137 145	103 014 295
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		749 746	609 238
Årets resultat		686 117	263 357
Summa fritt eget kapital		1 435 863	872 595
Summa eget kapital		104 573 008	103 886 890
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	61 506 562	61 782 603
Summa långfristiga skulder		61 506 562	61 782 603
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 644	31 570
Skuld JM AB		795 760	126 447
Kortfristig del av fastighetslån	10	190 000	86 160
Skatteskulder		41 836	48 299
Momsskuld		3 493	11 950
Övriga kortfristiga skulder		17 270	10 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	946 926	1 049 396
Summa kortfristiga skulder		2 008 929	1 363 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 088 499	167 033 367

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar		62 000 000	62 000 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

EB
8

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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 fr.o.m. 2008 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.

Årets avskrivningar uppgår till 62 592 kr. Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 69 391 kr

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredband 10 år
Inventarie/passagesystem 7 år

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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

NOTER

1 Hyra garage

	2010	2009
Hysesintäkter garage	369 545	362 875
Garage outhyrt	-35 673	-27 323
Kostnad för parkeringsadministration	-52 353	-53 689
	281 519	281 863

2 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Hysesintäkter för övernattningslägenhet	26 100	31 400
Bredbandsavgifter	90 000	82 500
Övriga intäkter	5 001	3 852
	121 101	117 752

3 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Fastighetsskötsel	64 552	73 702
Trädgårdsskötsel	23 281	12 516
Städning	55 743	6 790
Gemensamhetsanläggning	668 152	563 355
Hiss, reparationer	15 052	0
Hiss, besiktning	1 725	1 692
Hiss serviceavtal	22 091	5 522
Mindre reparationer	61 245	65 847
Periodiskt underhåll	79 335	0
Förbrukningsinventarier o -material	3 272	12 610
	994 448	742 034


I kostnaden för Gemensamhetsanläggning ingår drift och underhåll för perioden juli-09 till sept-10.
Kostnaderna redovisas i samband med slutbesiktning.

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	84 289	75 833
Sophämtning	78 460	90 511
	162 749	166 344

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvoden	59 000	71 667
Sociala kostnader	16 698	21 870
	75 698	93 537

 EB

6 Byggnader och mark

	101231	091231
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	136 084 000	136 084 000
Utgående anskaffningsvärden byggnader	136 084 000	136 084 000
Akkumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivningar byggnader	-132 592	-75 447
Årets avskrivningar byggnader	-62 592	-57 145
Utgående ack avskrivningar byggnader	-195 184	-132 592
Anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 666 000	28 666 000
Utgående anskaffningsvärden mark	28 666 000	28 666 000
Bokfört värde byggnader och mark	164 554 816	164 617 408
Taxeringsvärden byggnader	56 819 000	57 916 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	12 200 000
	73 819 000	70 116 000

7 Bredband och inventarier

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 531	136 531
Inköp inventarier	164 384	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 915	136 531
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 306	-13 653
Årets avskrivningar bredband och inventarier	-26 327	-13 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 633	-27 306
Utgående balans	247 282	109 225

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förutbetald försäkringspremie	5 593	5 636
Förutbetald kabel-TV	12 235	11 630
Förutbetalt bredband	0	22 140
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	18 574
Uppl intäkt Brf Korstörnet	78 893	0
Upplupna räntebidrag	32 739	46 770
	129 460	104 750

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	UpplåtelseFond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat	
Belopp vid årets ingång	32 839 000	69 991 000	184 295	609 239	263 357
Disposition av föregående års resultat			122 850	140 507	-263 357
Årets resultat					686 117
Belopp vid årets utgång	32 839 000	69 991 000	307 145	749 746	686 117

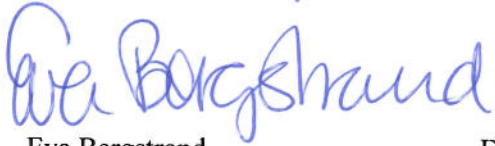
10 Långfristiga skulder

	101231	091231
Nordea, rörlig ränta	7 923 191	7 983 065
Nordea, rörlig ränta	12 901 267	12 972 484
Nordea, rörlig ränta	7 975 043	7 983 065
Nordea, ränta 4,33 %, bundet till 2011-06-29	10 313 726	10 324 099
Nordea, ränta 5,00 %, bundet till 2012-04-18	9 928 936	9 938 920
Nordea, ränta 4,53 %, bundet till 2012-06-29	7 975 043	7 983 065
Nordea, rörlig ränta	4 679 356	4 684 065
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-190 000	-86 160
	61 506 562	61 782 603

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	101231	091231
Utgiftsräntor	315 395	308 096
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Uppl sociala kostnader	19 000	19 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	304 542	300 185
Interimsskulder	227 989	342 114
	946 926	1 049 395

Stockholm den 23/5 2011



Eva Bergstrand
Ordförande



David Abresparr
Ledamot



Sofia Bexelius
Ledamot



Torbjörn Modin
skriver under i egenskap av suppleant i st f ledamot som avgått



Magdalena Källström
skriver under i egenskap av suppleant i st f ledamot som avgått

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 maj 2011



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Mazars SET Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Avenboken 1

org nr: 769613-5586

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Brf Avenboken 1** för år **2010**. 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.

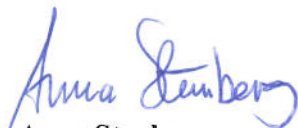
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningsskyldig 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 för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2011

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor