

Styrelsen för Brf Barisen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2010-01-01 – 2010-12-31.

Verksamhetsberättelse för Brf Barisen 1 2010-03-19 – 2011-05-25

Historia

Fastigheten *Stockholm Barisen 1* ägdes och förvaltades fram tills mars 2010 av Stockholmshem AB.


Föreningen Brf Barisen 1 registrerades den 24 september 2007. Avsikten var att utforska möjligheten att friköpa fastigheten och ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. De dåvarande styrelsemedlemmarna och initiativtagarna bestod av Camilla Skogsberg, Margareta Lundström, Mats Öhlund och Grazyna Karlsson. Eftersom det fanns tillräckligt stort intresse hos boende att få fastigheten prissatt sände styrelsen in intresseanmälan till Stockholmshem.

Ombildningsprocessen var långdragen. Till vår hjälp anlätades ombildningskonsultbolaget Bjurfors & Thörner AB. Prissättningen lades på is pga rådande finanskris. Vi fick hålla oss till tåls i väntan på pris. Den 12 mars 2009 fick vi äntligen erbjudandet att friköpa husen vi bodde i för 37 miljoner kr, vilket motsvarar ca 10.000 kr/kvm. Vi hade begränsad tid på oss att ta ställning till om föreningen ville anta erbjudandet eller inte. Det var inget lätt beslut. Efter två köpstämmor som av olika anledningar drog ut på tiden, uppnådde vi precis två tredjedelars majoritet som röstade igenom förslaget att förvärva fastigheten. Förutsättningen för att möjliggöra köpet var sedan att minst 65 % av hyreslägenheterna ombildades till bostadsrätter på tillträdesdagen. Den 19 mars 2010 friköpte Brf Barisen 1 fastigheten Stockholm Barisen 1.

Brf Barisen 1

Föreningen består av 54 lägenheter med jämn fördelning mellan ettor (46 kvm), tvåor (59 kvm) och treor (72 kvm), dvs 18 st av vardera. 38 av dessa är bostadsrätter och 16 hyresrätter. Fastigheten rymmer även 4 uthyrningsbara lokaler på källarplan, varav en är uthyrd. De övriga används för närvarande i stambytesprojektet. De ska snarast hyras ut till hågade spekulanter när stambytet är slutfört. Den femte lokalen på hörnet av port 18 kommer att rymma en nybyggd tvättsuga samt föreningslokal med gästrum.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten uppfördes under åren 1949-1951 och omfattar Stöttingsgränd 4-20. Fastigheten genomgår 2011 stambyte som preliminärt beräknas vara klart i september. Samtidigt sker nybyggnation av tvättstuga och föreningslokal. Uppvärmning sker genom hetvatten från Västertorp Energi AB. Elleverantör är Fortum 

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Birkagården fastighetsförvaltning AB. Förvaltningen består av tre områden: ekonomisk, teknisk och drift. Rondering görs varje onsdag där fastighetens skick kontrolleras. Telefonnummer för felanmälan och ekonomiska frågor finns anslaget i trapphusen.

Vinterunderhållet har skötts av Spades AB.

Sommarunderhåll har vi ännu ingen fast entreprenör till. Vissa tjänster som gräsklippning/krattning har köpts in. Egna insatser har gjorts av boende höst och vår för att hålla gården fin.

Städentreprenör under året har varit Samhall som senare ersatts av Pousette Städservice.

Kortfattad resultatrapport för året

Fastigheten har några år på nacken och har som känt ett stort renoveringsbehov. När föreningen tog över fastigheten lånade vi gemensamt 17,5 miljoner kronor samtidigt som vi höjde insatsen för medlemmarna. Detta gjordes dels för att kunna finansiera köpet och dels för att föreningen därigenom skulle få in kapital till att genomföra de nödvändiga restaureringar som fastigheten är i behov av. Vid övertagandet fanns två tomma lägenheter som avyttrades relativt omgående. Ytterligare en lägenhet har sålts av föreningen. Sparkapitalet har under året använts till framförallt stambyte, men även till mindre aktiviteter som inhyrning av container vid städdag och inköp av diverse trädgårdsredskap. Föreningen kommer som planerat få lov att låna mer pengar för att finansiera badrumsrenoveringen samt nybyggnationen av tvättstugan.

Vi befinner oss mitt i den största och mest kostsamma renoveringen som föreningen troligtvis någonsin kommer att genomgå. När vi avklarat den och kan hyra ut föreningens lokaler så kommer vi ha en stabil grund för en fortsatt sund ekonomisk situation i Brf Barisen 1.

Inkomsterna under året uppgick till 1.420.625 kr och utgifterna till 1.839.910 kr (inkl. finansiella poster). Årets verksamhet redovisar alltså en förlust av 419.285 kr.

Till yttre reparationsfonden avsätts dessutom enligt stadgarna 41.816 kr varvid till ny räkning överförs ett underskott av 461.101 kr.

Efter dispositionen kommer den yttre reparationsfonden att uppgå till 41.816 kr.

I övrigt hänvisas till årsredovisningen för 2010.

Skett under året

- **Brandskyddsron**d - Under 2010 gjordes en brandskyddsron. Det påvisades brister som ska åtgärdas så snart stambytet är klart.
- **Träd** - Gårdens trädbestånd har beskurits. De boende i framför allt 18-20 har fått mer ljusinsläpp och nedskräpning av gården kommer minska.
- **Vår och höststädning 2010** - Vi hade en städdag där alla cykelrum rensades. I samband med detta så hade vi en container som snabbt fylldes med allehanda skräp. Tyvärr så förekommer det fortfarande att allsköns bråte lämnas i källargångarna. Detta är inte tillåtet!

- **Vår och höststädnig 2011** - I år avstår vi från vårstädnig pga rådande stambyte. Vi satsar istället på höststädnig med container i slutet av oktober med grillning som avslutning.
- **Låsbyte** - Alla lås i offentliga utrymmen har bytts.
- **Störningsjouren** - Störningar har kommit till styrelsens kännedom. Vi har gått runt och försökt definiera vilka störningar som förekommer. Ett resultat av detta är att det nu dygnet runt är möjligt att ringa Störningsjouren vid kraftiga upprepade störningar. Vi vill dock påpeka att det fortfarande är önskvärt att ta direkt kontakt med den/dem som orsakar störningar och försöka lösa det på så sätt. Vi bor i en fastighet som är tämligen lyhörd.
- **Robust säkerhetsdörr** - Det har erbjudits att förmånligt köpa säkerhetsdörr för ökad säkerhet och minskade störningar. Hyresgäster kan välja det som tillval.
- **Uteplats** - Piskställning har tagits ner. Planen antogs på förra föreningsstämman att göra om den till uteplats, eventuellt med grill.

Styrelsens sammansättning, samt revisorer under året

Ordförande: Camilla Skogsberg

Sekreterare: Björn Andreasson

Kassör: Tomas Risberg

Ledamot: Margareta Lundström

Suppleanter: Johnny Eriksson och David Wiksten.

Margareta Lundström ersattes vid årsskiftet av Johnny Eriksson.

Valberedningen har bestått av John Hedkvist.

Extern revisor har varit Leif Andersson och intern revisor Bengt Holmgren.
(Bengt avgick dock under året)

Nyinflyttade under året

Föreningen hälsar följande nyinflyttade under året välkomna:

Carolina Eriksson/David Wiksten	Stöttingsgränd 18
Hristo Penev	Stöttingsgränd 10
Erik Broberg	Stöttingsgränd 6
Johan Krantz/Sara Lidström	Stöttingsgränd 10
Frida Boström/Stefan Jonsson	Stöttingsgränd 8
Lena Plogby	Stöttingsgränd 10

Styrelsen

Brf Barisen 1

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31
Föreningens intäkter	1	1 420 625
Föreningens kostnader		
Underhållskostnader	2	-325 063
Driftskostnader	3	-917 872
Administration	4	<u>-223 065</u>
		-1 466 000
Resultat före avskrivningar		-45 375
Avskrivningar	5	-155 530
Resultat efter avskrivningar		-200 905
Resultat från finansiella poster	6	-218 380
Resultat före skatt		-419 285
Årets inkomstskatt		0
Årets resultat		-419 285

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	7	15 398 089
Mark	7	24 276 377
Maskiner, verktyg och inventarier	8	792 344
Pågående ombyggnad	9	<u>287 168</u>
		40 753 978
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses-/avgifts fordran		30 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>55 215</u>
		85 322
Kassa och bank	11	11 425 451
Summa tillgångar		52 264 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		32 960 058
Upplåtelseavgifter		<u>1 898 786</u>
		34 858 844
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		<u>-419 285</u>
		<u>-419 285</u>
		34 439 559
Långfristiga skulder	13	
Skulder till kreditinstitut		17 500 000
Övriga skulder		<u>18 150</u>
		17 518 150
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		24 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>282 566</u>
		307 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 264 751

AA

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr 2010-12-31

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Uttagna pantbrev i fastigheterna:

Barisen 1	2 st	SEB	17 500 000
Summa ställda säkerheter			17 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelser förekommer framgår det av notanteckningarna nedan.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter, som exempelvis värdehöjande renoveringar, läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Fordringar

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

Intäktsredovisning

Föreningen tillämpar intäktsredovisning enligt BFNAR 2003:3. Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Medlemsavgifter och hyror redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att intäkten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.



Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på 0,1% av fastighetens taxeringsvärde, enligt föreningens stadgar.

Föreningens beskattning

Föreningen beskattas på följande sätt:

Kommunal fastighetsavgift, tas ut för bostadslägenheter. För 2010 var avgiften kr 1 277 per lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Statlig fastighetsskatt tas ut för lokaler motsvarande 1% av taxeringsvärdet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Maskiner och Inventarier	5%
Pågående ombyggnad	Ingen avskrivning
Mark	Ingen avskrivning

Not 1	Föreningens intäkter	2010
Hyres- och avgiftsintäkter		
	Årsavgifter bostadsrätter	689 796
	Hyresintäkter bostäder	636 433
	Hyresintäkter lokaler	34 112
	Hyresintäkter Parkeringsplatser	37 920
Sidointäkter		
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 048
	Övriga sidointäkter	316
		1 420 625

Not 2	Underhållskostnader	2010
	Löpande underhåll/reparationer	129 374
	Periodiskt underhåll/reparationer	195 689
		325 063

22

Not 3 Driftskostnader	2010
Städning	35 082
Fastighets el	25 392
Uppvärmning	455 762
Vatten och avlopp	47 337
Sophämtning	49 208
Hyra tvättstuga	60 913
Fastighetsförsäkring	25 566
Förvaltningskostnader	128 968
Fastighetens internetuppkoppling	18 029
Kommunalavgift/Fastighetsskatt	68 564
Övriga driftskostnader	<u>3 051</u>
	917 872

Not 4 Administration	2010
Förbrukningsinventarier/material	4 842
Kontorsmaterial	859
Data/Internet	99
Styrelsearvode	42 750
Sociala avgifter	13 432
Revisionsarvode	15 000
Konsultarvode	4 650
Störningsjouren	7 188
Föreningsverksamhet	4 615
Bankavgifter	294
Övriga externa kostnader	1 161
Kostnader för försäljning av hyresrätt	<u>128 175</u>
	223 065

Not 5 Avskrivningar	2010
Byggnader	122 874
Bredbandsutbyggnad	<u>32 656</u>
	155 530

Not 6 Resultat från finansiella intäkter och kostnader	2010
Intäkter	
Ränteintäkter	24 995
Krav- & ränteintäkter, boende	<u>700</u>
	25 695
Kostnader	
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>244 075</u>
	244 075
	218 380

Not 7 Byggnader och Mark 2010

Byggnader

Föreningens fastighet består av Barisen 1. Fastigheten hade år 2010 ett taxeringsvärde på tkr 41 816 varav markvärde tkr 16 276.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0
Nyanskaffningar	
Byggnad	15 520 963

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0
Årets avskrivning enligt plan	
Byggnader	122 874
	122 874

Planenligt restvärde vid årets slut 15 398 089

Mark

Bokfört värde vid årets slut 24 276 377

39 674 466

Not 8 Maskiner, verktyg och inventarier 2010

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0
Nyanskaffningar	
Bredbandsutbyggnad	825 000
	825 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0
Årets avskrivning enligt plan	
Bredbandsutbyggnad	32 656
	32 656

Planenligt restvärde vid årets slut 792 344

Not 9 Pågående ombyggnad 2010

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0
Nyanskaffningar	
Stambyte, tvättstuga	287 168
	287 168

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0
Årets avskrivning enligt plan	
Stambyte, tvättstuga	0
	0

Planenligt restvärde vid årets slut 287 168

M

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010
Förutbetalda försäkringspremie	6 728
Förutbetald Stokab	5 738
Förutbetalt Förvaltningsavtal	42 069
Förutbetald Sita	<u>680</u>
	55 215

Not 11 Kassa och bank

	2010
Bank, företagskonto	327 485
Bank, sparkonto	<u>11 097 966</u>
	11 425 451

Not 12 Förändring Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Under året	32 960 058	1 898 786			
Årets resultat					-419 285
Belopp vid årets utgång	32 960 058	1 898 786	0	0	-419 285

Från och med räkenskapsåret 2004 behandlas fonden för yttre underhåll enligt BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet kapital i balansräkningen. Reservering respektive ianspråkstagande skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Beslut om disponering skall fattas av föreningstämman.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

		Räntesats	Amortering	Villkors änd.	Skuld
SEB	32082203	2,660%	0	3-mån lån	6 000 000
SEB	32082270	2,960%	0	3-mån lån	6 000 000
SEB	32082076	2,660%	0	3-mån lån	<u>5 500 000</u>
					17 500 000
Avgår kortfristig del					<u>0</u>
Summa långfristig skuld					17 500 000

3-månaders lån med rörlig ränta, %-sats anger ränteläge 2010-12-31

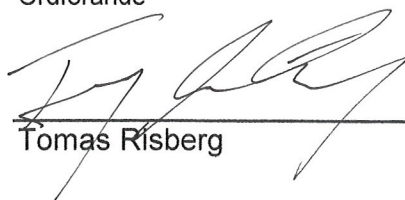
2

**Not 14 Upplupna kostnader och
Förutbetalda intäkter**

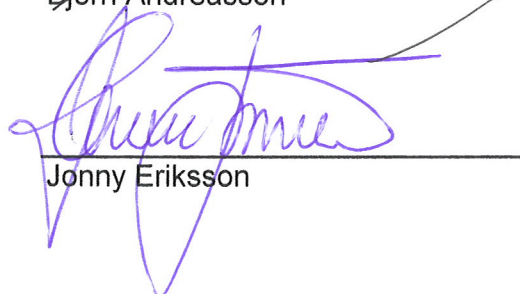
	2010
Upplupet arvode	42 750
Upplupna sociala avgifter	13 432
Upplupna räntekostnader	22 519
Förutbetalda avgifter/hyra	154 301
Upplupet revisor arvode	15 000
Upplupen elkostnad	4 194
Upplupen hyra tvättstuga	19 440
Upplupna grovsopor	1 930
Upplupen kostnad Brandskyddslaget	9 000
	282 566

Hägersten 2011- *05-11*

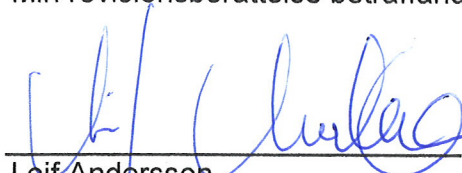

Camilla Skogsberg
Ordförande


Tomas Risberg


Björn Andreasson


Jonny Eriksson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-*05-20*


Leif Andersson
Revisor, BpRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barisen 1

Org.nr 769617-4395

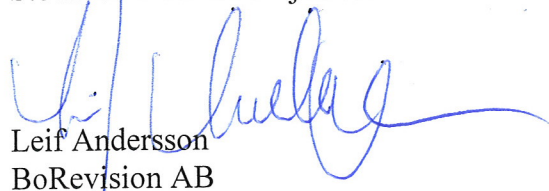
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Barisen 1 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt 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 de 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Stockholm den 20 maj 2011


Leif Andersson
BoRevision AB