

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA FRIHETEN

organisationsnummer 769617-6200

ÅR 2010

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

Sida

2
8
9
10
11
15

 
MUE AU

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Friheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 oktober 2007. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2007 och gällande ekonomiska plan registrerades den 3 mars 2009. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Friheten 2, Stockholms kommun.

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade år 2008 fastigheten Friheten 2, Stockholms kommun.

Fastighetens värdeår och nybyggnadsår är 2009. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med 5 våningsplan med totalt 46 lägenheter. Samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2971 kvm.

	2010	2009
Taxeringsvärde:	46 400 000	26 000 000
Varav byggnader:	35 000 000	17 200 000
Varav mark:	11 400 000	8 800 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Lägenhetsfördelning för lägenheter:

- 1 rok 2 st
- 2 rok 20 st
- 3 rok 21 st
- 4 rok 3 st

STYRELSE

Fram till ordinarie föreningsstämma 2010-04-14 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Håkan Johansson
Jan-Erik Fransson
Monica Bergman

Ordförande

Suppleant:

Eva Andersson

Från ordinarie föreningsstämma 2010-04-14 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Torsten B Rosengren
Birgitta Uhlén
Jimmie Hjærtström
Kristiina Jansson
Ulla Elison

Ordförande

Suppleanter:

Alessandro Cadario
Handan Candeger

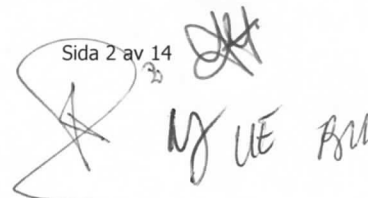
Elva protokollförda ordinarie, samt två extra, styrelsemöten har hållits under verksamhetsåret.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

BRF Norra Friheten, Ljusnevägen 4, 128 48 Bagarmossen



Revisorer har varit:

Ordinarie: Jan-Ove Brandt, KPMG AB Auktoriserad revisor
Suppleant: KPMG AB

Valberedning:

Kjell Nilsson Sammanställande
Karolina Rogström-Timm
Madelene Geiborg

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Norra Friheten har upprättat en arbetsordning som utgör ett komplement till bestämmelserna i bostadsrättslagen, lagen om ekonomisk förening och föreningens stadgar.

Styrelsen för en *Verksamhetslogg* som matchas mot ärenden som loggas i SKANSKA Nya HEM's ärendehantering. Ärenden som gäller ännu ej åtgärdade punkter från slutbesiktningen 2010-06-01, nya ärenden som tillkommer gällande fastigheterna samt ärenden gällande lägenheter som anmälts av medlemmar. Besiktning av garantiåtgärder kommer att utföras av SKANSKA 2011-10-21.

Styrelsen har löpande besiktning av fastigheterna som loggas i föreningens *Verksamhetslogg*. I denna löpande besiktning ingår också besiktning inför föreningsstämman.

Styrelsen beslutade på styrelsemöte 2010-11-17 om en budget baserad på en avgiftshöjning med 1 % för år 2011. Vinter 2010-2011 har lett fram till en budgetrevision. Kostnader för snöröjning, fjärrvärme och el har ökat på ett sätt som inte kunnat förutses. På styrelsemöte 2011-02-23 beslutades om en reviderad budget baserad på en avgiftshöjning med 6 % från 2011-07-01.

Styrelsen har förhandlat ränta och villkor för krediter hos SWEDBANK. En kontokredit och fyra krediter hos SWEDBANK Hypotek. De senare har ränta bunden till år 2011, 2012, 2014 respektive år 2015.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

MEDLEMMAR

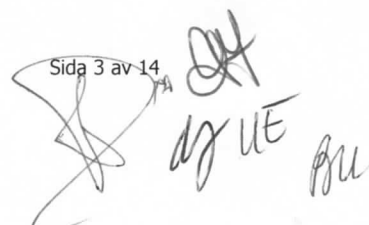
Antal medlemmar per den 31 december 2010 var 64 stycken.

Information har lämnats till medlemmarna veckan efter varje styrelsemöte. Dels på föreningens hemsida. Dels på anslagstavla i respektive fastighet.

Två "fixardagar" har genomförts; den 6:e maj och den 17:e oktober 2010. Städning, tillsyn och brandskydd har då gjorts. Grillning och gemenskap på föreningens grillplats är en uppskattad del av "fixardagarna".

Medlemmar har rabatterad timkostnad vid beställning av tjänster hos Veterankraft  veterankraft.se.

En trädgårdskompost har placerats i den lilla dungen mellan Ljusnevägen 4 och 6.



FÖRENINGEN

Föreningen har egen logotyp: 

Föreningens hemsida www.brfnorrafriheten.se öppnades 2010-05-26. Hemsidan uppdateras löpande.

Föreningens fastighetsförsäkring har utökats till att även innehålla ett gemensamt bostadsrättstillägg för medlemmarnas lägenheter.

Föreningen är medlem i SBC; Sveriges Bostadsrätts Centrum  .
SBC erbjuder medlemsförmåner för BRF Norra Friheten's medlemmar; www.sbc.se .

Tre överlåtelse har skett under verksamhetsåret; Lägenhet 222-1202, 223-1203 samt lägenhet 434-1304.

- Föreningen har tecknat leverantörsavtal med:

Ekomentor AB från 2011-01-01 om föreningens ekonomiska förvaltning.
Tidigare avtal med Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB avslutades 2010-12-31.

STM Städ AB från 2010-09-01 om städning av fastigheterna enligt till avtalet bifogat städschema.
Tidigare avtal med Lerici Consulting AB avslutades 2011-08-31.

Utemiljö AB om snöröjning under säsongen 2010-2011.
Tidigare avtal med Plectra Mark och Trädgård AB förlängdes inte.

Veterankraft AB från 2010-12-15 om löpande underhåll och tillsyn tre till fyra gånger per månad.
Avtal med NKG Fastighetsservice AB gäller till och med 2011-11-09.

Electrolux AB från 2011-01-01 avseende service och underhåll av tvättstugans maskiner.

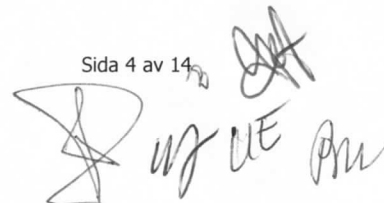
Ett föreningskontor/styrelserum har iordningställt i fastigheten Ljusnevägen 4.

Samtliga lägenheter har märkts med lägenhetsnummer enligt Lantmäteriverkets nationella register.
Märkningen finns dels på respektive lägenhetsdörr, dels på anslagstavlan i respektive fastighet.

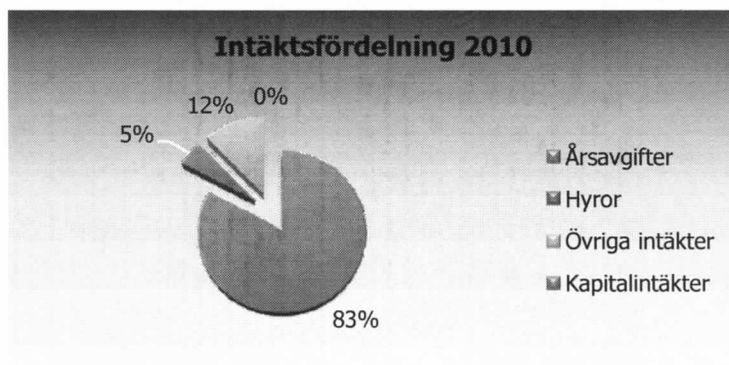
Hissbesiktning utförs en gång per kalenderår. Senaste hissbesiktning utfördes 2010-05-12.

För att förhindra snödumpning har ett staket satts upp vid södra gaveln av fastigheten Ljusnevägen 6.
Vintern 2010 dumpades snö på föreningens mark med markskador som följd. En snöpinne utanför soprummet Ljusnevägen 6 skall förhindra att stentrappan skadas av snöröjningen som skedde vintern 2010.

Problem med distribution av varmvatten har lösts genom byte av värmepump.
En pump med större kapacitet installerades, som en garantiåtgärd, av SKANSKA.



Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	596 kr
Hyror	36 kr
Övriga intäkter	87 kr
Kapitalintäkter	0 kr



Kostnader per kvadratmeter

Fastighetsskötsel	73 kr
Rep-/underhåll	10 kr
Taxebund. kost.	285 kr
Övr. driftkost.	155 kr
Övr. förv. och drift kost.	41 kr
Avskrivning	13 kr
Kapitalkostnader	127 kr

Flerårsjämförelse	2010	2009
Nettoomsättning	2 145 329	605 275
Res. efter finansiella poster	55 102	164 713
Balansomslutning	99 293 311	99 755 726
Soliditet i %	84,8	78,2
Kassalikviditet i %	70,7	18,0

Nyckeltal genomsnitt	2010	2009
Årsavgift kr per kvm	608	608
Lån kr/kvm boyta	4 682	4 695
Snittränta lån i %	2,68	2,46
Elkostnad kr/kvm boyta	112	88
Värmekostnad kr/kvm boyta	136	99
Vattenkostnad kr/kvm boyta	19	3

Föreningen överlämnades på avräkningsdagen den 1 oktober 2009 varvid föreningens resultaträkning endast avser perioden 1 oktober till 31 december 2009. Detta bör beaktas vid en jämförelse mellan åren. Dock är nyckeltalen 2009 omräknade till helårssiffror.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	130 049
årets vinst	55 102
	185 151
disponeras så att	
till fond för framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med stadgarna, avsätts	89 130
i ny räkning överföres	96 021
	185 151

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

		2010-01-01	2009-01-01
	Not	2010-12-31	2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 875 449	512 164
Övriga rörelseintäkter	2	269 880	93 111
		2 145 329	605 275
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-217 693	-55 862
Reparationer	4	-28 389	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-848 021	-149 993
Övriga driftkostnader	6	-459 541	-116 168
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-90 635	-18 695
Personalkostnader	8	-30 000	0
Rörelseresultat före avskrivningar		471 050	264 557
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-40 000	-10 000
Rörelseresultat		431 050	254 557
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		93	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 041	-89 926
Resultat efter finansiella poster		55 102	164 713
Resultat före skatt		55 102	164 713
Årets resultat		55 102	164 713

BALANSRÄKNINGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	9	99 050 000	99 090 000
Summa anläggningstillgångar		99 050 000	99 090 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 802	0
Övriga kortfristiga fordringar	10	104 000	531 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	128 509	134 092
		243 311	665 726
Summa omsättningstillgångar		243 311	665 726
SUMMA TILLGÅNGAR		99 293 311	99 755 726
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		84 010 000	77 885 440
Fond för framtida fastighetsunderhåll		34 664	0
		84 044 664	77 885 440
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		130 049	0
Årets resultat		55 102	164 713
		185 151	164 713
Summa eget kapital		84 229 815	78 050 153
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 700 tkr)		435 294	929 761
Skulder till kreditinstitut	13	13 910 000	13 950 000
Summa långfristiga skulder		14 345 294	14 879 761

BALANSRÄKNINGAR
Not
2010-12-31
2009-12-31
Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		90 172	23 307
Skatteskulder		104 000	104 000
Övriga kortfristiga skulder	14	1 375	6 315 747
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		157 984	154 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	324 671	187 784
Summa kortfristiga skulder		718 202	6 825 812

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL
99 293 311
99 755 726
Ställda säkerheter
För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		15 490 000	15 490 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progresiv modell. Progresiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 80 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Jämförelse mellan åren

Föreningen överlämnades på avräkningsdagen den 1 oktober 2009 varvid föreningens resultaträkning endast avser perioden 1 oktober till 31 december 2009. Detta bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	1 769 599	486 739
	Hysesintäkter lokaler	11 100	0
	Hysesintäkter garageplatser	94 750	25 425
		1 875 449	512 164
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	El	155 095	36 769
	Tv/bredband/telefoni	103 043	27 965
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 060	0
	Övriga intäkter	10 682	28 377
		269 880	93 111
Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel enligt avtal	36 337	11 536
	Städ	53 065	14 268
	Hiss service	2 813	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	119 923	30 058
	Förbrukningsmaterial	5 555	0
		217 693	55 862

Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	10 975	0
	Reparation tvättstuga	1 113	0
	Reparation installationer	10 351	0
	Reparation värmeinstallationer	5 950	0
		28 389	0
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	331 380	65 419
	Fjärrvärme	403 665	73 688
	Vatten	57 445	1 955
	Sophämtning	55 531	8 931
		848 021	149 993
Not 6	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	21 642	7 227
	Tomträttsavgäld	324 532	81 133
	Tv/bredband/telefoni	113 367	27 808
		459 541	116 168
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
	Förbrukningsinventarier	3 139	0
	Revisionsarvode	10 156	5 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	54 624	12 656
	Övriga externa tjänster	19 315	864
	Övriga omkostnader	3 401	175
		90 635	18 695
Not 8	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2010	2009
	Arvoden till styrelsen	22 828	0
	Arbetsgivaravgifter	7 172	0
		30 000	0

Not 9 Byggnader	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	86 600 000	59 721 000
Årets anskaffningsvärde	0	26 879 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 600 000	86 600 000
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-10 000	0
Årets avskrivningar	-40 000	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 000	-10 000
Tomträtt		
Ingående markvärde	12 500 000	12 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 500 000	12 500 000
Utgående planenligt restvärde	99 050 000	99 090 000
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	17 200 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	8 800 000
	46 400 000	26 000 000
Not 10 Kortfristiga fordringar	2010	2009
Avräkningskonto Skanska	104 000	504 000
Övrigt	0	27 634
	104 000	531 634
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
Tv/bredband/telefoni	26 151	27 105
Försäkring	16 895	12 198
Förvaltningsarvode	0	13 656
Fastighetsskötsel	2 970	0
Tomträtt	81 133	81 133
Övrigt	1 360	0
	128 509	134 092

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	77 885 440	6 124 560	84 010 000
Föreningens fond för framtida fastighetsunderhåll	0	34 664 *	34 664
Balanserat resultat	0	130 049	130 049
Resultat föregående år	164 713	-164 713	0
Årets resultat	0	55 102	55 102

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2010	2009
Swedbank AB, 3,67% omsättning 2014-10-01	3 500 000	3 500 000
Swedbank AB, 2,77% omsättning 2012-10-01	3 500 000	3 500 000
Swedbank AB, 1,99% omsättning 2011-10-03	3 500 000	3 500 000
Swedbank AB, 3,58% omsättning 2015-06-25	3 450 000	3 490 000
Nästa års amortering	-40 000	-40 000
	13 910 000	13 950 000

Årets amortering uppgår till 40 tkr. Beräknad amortering är 40 tkr per år.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna därmed uppgå till 13 750 tkr.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2010	2009
Slutavräkning Skanska	0	181 692
Övriga kortfristiga skulder	1 375	9 495
Revers Skanska	0	6 124 560
	1 375	6 315 747

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Räntekostnader	82 417	74 565
Snöröjning/Halkbekämpning	15 619	30 058
Revisionsarvode	15 000	20 000
Fjärrvärme	153 739	33 245
Städ	4 094	0
El	42 796	29 916
Sophämtning	2 925	0
Övrigt	8 081	0
	324 671	187 784

Stockholm den

2011-03-02

Torsten B Rosengren

TORSTEN B ROSENGREN

Jimmie Hjartström

Ulla Elison

Ulla Elison

Birgitta Uhlén

Birgitta Uhlén

Kristiina Jansson

Kristiina Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2011

Jan-Ove Brandt

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norra Friheten

Org nr 769617-6200

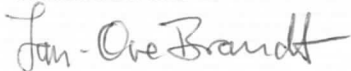
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Norra Friheten för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 mars 2011



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor