

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skvadronen Ett

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

BRF Skvadronen Ett bildades i maj år 2007. Drygt två år senare, augusti 2009, köpte föreningen fastigheten Skvadronsbacken gård 1 från Fastighets AB Förvaltaren (nedan "Förvaltaren").

Fastigheten är uppförd år 1982.

Föreningen består av 70 st lägenheter, varav 61 upplåts som bostadsrätt och 9 är hyreslägenheter. Föreningen har 2 lokaler, en hyrs ut som kontor och den andra hyrs ut som plats för mobilantenn på fastighetens tak. Föreningen har ett varmgarage som består av 11 bilplatser. Föreningen ingår i en samfällighet som ger tillgång till bilplatser, för närvarande 35, i ett externt garage vid Skvadronsbacken 4-6. Alla bilplatser är uthyrda till föreningens medlemmar/hyresgäster per den 31 december 2010.

Det finns en gemensam möteslokal samt tvättstuga i anslutning till port 18. Tvättstugan är utrustad med 6 tvättmaskiner, 2 centrifuger, 2 torktumlare och 2 torkrum.

Föreningen har en grönskande fin innergård med lekutrustning, möbler, grill samt cykelställ.

Tillsammans med Förvaltaren ingår föreningen i flera samfälligheter kring garage, sopsug, källsortering samt den väg som går genom Skvadronsbacken.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen för året 2010 har utförts av SBC.

Förvaltning av fastigheten inkl städning, samt den tekniska förvaltningen har utförts av Borg & Merio.

Fastigheten i allmänhet

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

Fastighetens tekniska status

Besiktning genomfördes under sommaren 2009 i samband med övertagande av fastigheten.

Sophantering

Den sopsug som finns ansluten till sopnedkasterna i portarna hanteras i en samfällighet där Förvaltaren och områdets bostadsrättsföreningar ingår. Källsorteringen på Skvadronsbacken ingår även den i en samfällighet som vi har tillsammans med Förvaltaren. Föreningens sortering skall ske i den röda stationen som står till vänster efter vändplanen. För grovsopor hänvisas till ReTuren som drivs av Sundbybergs Kommun (se hemsida).

Energideklaration

En besiktning genomfördes den 26/5-2009, protokoll finns anslagna i respektive port.

Garage

Till det egna och det externa garaget finns en intern kö som föreningens medlemmar och hyresgäster kan ställa sig i kö till. Man kan tacka nej till erbjuden bilplats 2 gånger med bibehållen köplats. Om man tackar nej 3 gånger hamnar man sist i kön.

Styrelsen 2010

Styrelsen har under år 2010 haft 5 ordinarie medlemmar och 2 suppleanter.

Richard Nordfeldt	Ordförande
Stefan Hansson	Kassör
Lars B Karlsson	Sekreterare
Mats Vahlsten	Ledamot
Jörgen Karlsson	Ledamot

Suppleanter:

David Horn
Solveig Olsson (t o m 2/9-2010)

Revisor

Fredrik Thorell

Valberedning

Christina Johansson

- * Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda möten samt 5 arbetsmöten
- * Arvoden till Styrelsen under 2010 var 400 kronor per lägenhet.

Året som gick - 2010

Under våren 2010 arbetade styrelsen intensivt med att renovera och sälja de lägenheter som var outhyrda vid föreningens övertagande. Den sista (av de 8) såldes i juni 2010.

Vi har även fortsatt att utveckla samarbetet med SBC för den ekonomiska förvaltningen samt haft driftsmöten med Borg & Merio för övrig förvaltning.

En Gårdsfest genomfördes den 28/8 för att fira att det är 1 år sedan föreningen tog över fastigheten. Vår- och höststädning har arrangerats med bra deltagande.

Teknisk Plan

Ett prioriterat område för 2010 var att tillsammans med Borg & Merio ta fram en Teknisk Plan för fastigheten. Styrelsen samlades en lördag i september för att revidera planen. Den innehåller en kartläggning av genomförda åtgärder, planerade åtgärder, tidsplan för dessa samt en uppskattad kostnad. Planen är ett 'levande dokument' vilket innebär att den revideras kontinuerligt och fungerar som ett stöd i det löpande styrelsearbetet.

Reparation/Underhåll

Under våren reparerades trappen ned till källaren vid port nr 11. Vändplanen på fram och baksidan spärrmålades för att förtydliga parkeringsförbudet. Under hösten genomfördes en stamspolning med gott resultat. Rörelsestyrda lampor har installerats i bl a tvättstugan. En vägg på vinden har bytts ut.

Föreningens lån

Föreningens likviditet stärktes under året i och med försäljningen av de tomma lägenheter som övertogs i samband med ombildningen. Föreningen kunde därför under 2010 amortera av 2 lån med rörlig ränta på totalt 16 miljoner kronor.

Föreningen har per den 31 december 2010 lån på totalt 24 miljoner kronor hos SBAB fördelat så här;

- 1) 8 Miljoner kronor med rörlig ränta per den 31 december 2010 på 2,32 %
- 2) 8 Miljoner kronor med fast ränta 3,21 % till juni 2012
- 3) 8 Miljoner kronor med fast ränta 4,38 % till juni 2014

Skvadronen Ett AB

När föreningen köpte fastigheten var det i form av ett köp av ett aktiebolag. Föreningen har under året, via ombud, arbetat med avveckling (likvidation) av detta bolag. Detta beräknas ske i april 2011.

Trivselregler

Styrelsen har under våren presenterat föreningens gemensamma trivselregler.

Parkeringsplatser

Från och med den 1 juni tog föreningen över administrationen av de platser som BRF Skvadronen Ett's hyresgäster och medlemmar hyr i externa garaget vid Skvadronsbacken 4-6.

Gården

Styrelsen har under året startat ett samarbete tillsammans med en Gårdsgrupp som kan arbeta aktivt med att föreslå hur vår gård och ytterområden ska se ut och förvaltas.

Hemsida Brf Skvadronen Ett

Föreningen har en hemsida där Curre Ögren tjänstgjort som webbmaster. Under året har hemsidan flyttats till en portal med fler interaktiva tjänster som SBC kostnadsfritt erbjuder sina medlemmar. I samband med flytten har Mats Vahlsten tagit över rollen som webbmaster.

www.skvadronenett.se

Information till de boende

Ett nyhetsbrev har distribuerats 5 gånger under 2010.

Planer för det kommande året - 2011

Teknisk Plan

Styrelsen arbetar vidare med den Tekniska Planen (se sid 2). Beslut har tagits att installera ett elektroniskt låssystem för föreningens alla gemensamma dörrar. Till denna, av fastigheten värdehöjande, investering har 400000 kr reserverats i fonden för yttre underhåll.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:1. Föreningens andel är 17%. Samfälligheten förvaltar garage och markskötsel.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sundbyberg Skvadronen 1	2009	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

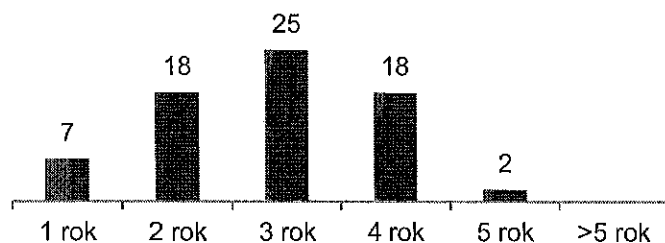
Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10471 kvadratmeter, varav 5526 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4945 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 61 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

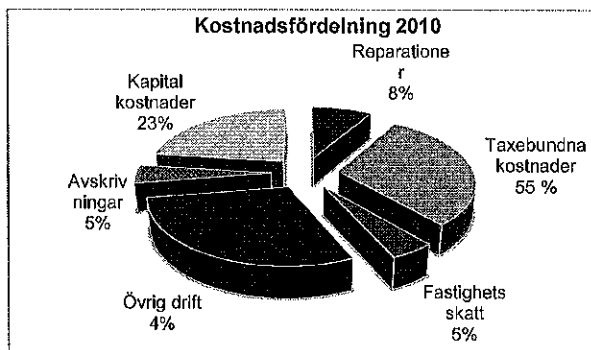
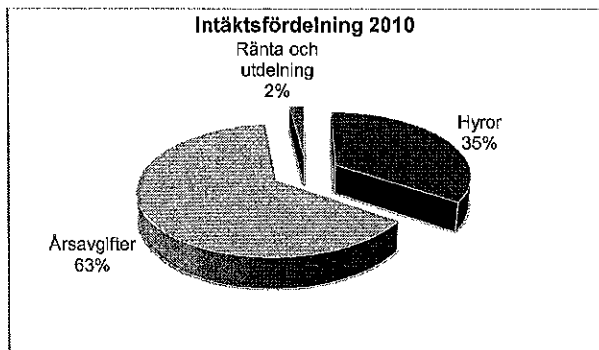
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 maj 2010.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	226 kr
Årsavgifter	431 kr
Ränta och utdelning	6 kr
Övriga intäkter	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	30 kr
Taxebundna kostnader	198 kr
Fastighetsskatt	16 kr
Övrig drift	14 kr
Avskrivningar	16 kr
Kapitalkostnader	82 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5526 kvm bostäder och 4945 kvm lokaler (varav 4760 kvm avser externt garage i sammfällighet)

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	431	115	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 062	7 239	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (ej garageyta)	50	42	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (ej garageyta)	116	105	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (ej garageyta)	32	30	0	0

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.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-549 799
ansamlad förlust före reservering	-300 344
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	- 1 350 143

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-1 350 143
----------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI – 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 159 540	1 065 632
Övriga rörelseintäkter		26 841	379 143
		3 186 381	1 444 775
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-571 801	-243 214
Reparationer		-319 174	-306 209
Periodiskt underhåll		0	-235 641
Taxebundna kostnader		-1 132 181	-346 245
Övriga driftskostnader		-216 853	-64 348
Fastighetsskatt		-167 640	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-263 271	-133 097
Personalkostnader		-106 154	-15 363
Avskrivningar		-164 975	-54 992
		-2 942 047	-1 399 109
RÖRELSERESULTAT		244 334	45 666
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		64 101	14 974
Räntekostnader		-858 234	-317 783
		-794 133	-302 809
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-549 799	-257 143
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-3 258
		0	-3 258
ÅRETS RESULTAT		-549 799	-260 401

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	85 805 725	85 680 316
Pågående byggnation	Not 4	285 812	0
		86 091 537	85 680 316
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 091 537	85 680 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		38 318	21 381
Övriga fordringar		52 454	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	91 077	87 544
		181 849	108 925
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		100 000	100 000
		100 000	100 000
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 616 753	12 583 681
SBC klientmedel i SHB		345 662	685 656
		4 962 415	13 269 337
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 244 264	13 478 262
SUMMA TILLGÅNGAR		91 335 801	99 158 578

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL Not 7			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		63 868 228	56 777 714
Upplåtelseavgifter		3 203 099	1 647 620
Fond för yttre underhåll	Not 8	538 333	38 333
		67 609 660	58 463 667
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-800 344	-39 943
Årets resultat		-549 799	-260 401
		-1 350 143	-300 344
SUMMA EGET KAPITAL		66 259 517	58 163 323
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	24 000 000	40 000 000
		24 000 000	40 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		381 762	368 363
Skatteskulder		170 898	3 258
Övriga kortfristiga skulder		92 040	266 175
Upplupna kostnader	Not 10	125 603	126 096
Förutbetalda avgifter och hyror		305 982	231 363
		1 076 284	995 255
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		91 335 801	99 158 578
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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. 2009-08-26 köpte föreningen samtliga aktier i Sunden Sundbyberg nr 8 Bostads AB. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten Sundbyberg Skvadronen 1 från det då helägda dotterbolaget. Bostadsrättsföreningen har följt FAR SRS uttalande REDU 9.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25	0,25

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 043 159	638 007
Hysesintäkter	1 116 381	427 625
	3 159 540	1 065 632

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	113 119	91 422
Fastighetsskötsel enl beställn	186 929	39 064
Fastighetsskötsel gård beställ	7 109	0
Snöröjning/sandning	112 767	0
Städning entreprenad	68 055	63 264
Städning enligt beställning	22 682	35 572
Mattvätt/Hyrmattor	18 020	0
Hissbesiktning	6 062	0
Gemensamma utrymmen	1 340	0
Garage	0	431
Gård	10 282	932
Serviceavtal	17 671	0
Förbrukningsmateriel	7 764	12 530
	571 801	243 214

Reparationer

Fastighet förbättringar	5 792	0
Hyreslägenheter	0	16 808
Gemensamma utrymmen	40 161	30 131
Tvättstuga	29 674	0
Sophantering/återvinning	0	16 075
Källare	24 549	0
Entré/trapphus	438	1 074
Lås	22 221	2 997
VVS	0	5 974
Värmeanläggning/undercentral	2 030	2 156
Ventilation	66 528	70 691
Elinstallationer	4 870	6 099
Hiss	13 044	62 872
Tak	0	91 335
Mark/gård/utemiljö	19 679	0
Garage/parkering	3 543	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 309	0
Vattenskada	84 335	0
	319 174	306 209

Periodiskt underhåll

Lägenhet	0	235 641
	0	235 641

Taxebundna kostnader

El	283 324	77 565
Värme	661 461	198 500
Vatten	183 748	58 137
Sophämtning/renhållning		12 044
Grovsopor	3 649	0
	1 132 181	346 245

Övriga driftskostnader

Försäkring	34 033	31 471
Samfällighetsavgift	75 640	0
Kabel-TV	53 299	14 917
Bredband	53 881	17 961
	216 853	64 348

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	167 640	0
--	----------------	----------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	0	299
Revisionsarvode extern revisor	24 512	0
Föreningskostnader	28 049	1 500
Styrelseomkostnader	13 444	179
Fritids och Trivselkostnader	567	0
Förvaltningsarvode	93 089	32 432
Förvaltningsarvoden övriga	9 598	7 247
Administration	13 480	4 675
Korttidsinventarier	2 583	10 873
Konsultarvode	74 948	75 000
Övriga driftskostnader	3 000	891
	263 271	133 097

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	81 910	11 690
Sociala kostnader	24 244	3 673
	106 154	15 363

Avskrivningar

Byggnad	164 975	54 992
	164 975	54 992

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 877 197** **1 399 109**

Not 3 **2010-12-31** **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	85 735 308	0
Nyanskaffningar / fastighetsförbättringar	290 384	85 735 308
Utgående anskaffningsvärde	86 025 692	85 735 308

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-54 992	0
Årets avskrivningar enligt plan	-164 975	-54 992
Utgående avskrivning enligt plan	-219 967	-54 992

Planenligt restvärde vid årets slut **85 805 725** **85 680 316**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 19 745 364 19 745 364

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	45 024 000	29 464 000
Taxeringsvärde mark	16 801 000	8 869 000
	61 825 000	38 333 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	54 000 000	37 800 000
Lokaler	7 825 000	533 000
	61 825 000	38 333 000

Not 4 **2010-12-31** **2009-12-31**

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	285 812	0
	285 812	0

Not 5 **2010-12-31** **2009-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Kabel-TV	0	10 447
Bredband	0	53 881
Förvaltningsarvode	0	23 216
Fastighetsskötsel	45 367	0
Städning	15 504	0
Samfällighetsavgift	30 206	0
	91 077	87 544

Not 7				
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	63 868 228	7 090 514	0	56 777 714
Upplåtelseavgifter	3 935 358	2 287 738	0	1 647 620
Ack kostnad för nyupplåtelse	-732 260	-732 260	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	538 333	500 000	0	38 333
Summa bundet eget kapital	67 609 660	9 145 992	0	58 463 667
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-800 344	-500 000	-260 401	-39 943
Årets resultat	-549 799	-549 799	260 401	-260 401
Summa ansamlad förlust	-1 350 143	-1 049 799	0	-300 344
Summa eget kapital	66 259 517	8 096 193	0	58 163 323

Not 8	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	38 333	0
Reservering enligt stadgar	500 000	38 333
Vid årets slut	538 333	38 333

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag
SBAB	4,380 %	8 000 000	8 000 000	2014-06-12
SBAB	1,360 %	0	8 000 000	
SBAB	2,320 %	8 000 000	8 000 000	Rörligt 3 mån
SBAB	3,210 %	8 000 000	8 000 000	2012-06-14
SBAB	0,000 %	0	8 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		24 000 000	40 000 000	
		24 000 000	40 000 000	

Not 10	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	25 546	24 959
Värme	100 057	79 158
Sophämtning	0	6 128
Styrelsearvode	0	11 690
Uppl. sociala kostnader	0	3 673
Låneräntor	0	488
	125 603	126 096

SUNDBYBERG den

31 / 3

2011

Stefan Hansson
Ledamot

Jörgen Karlsson
Ledamot

Lars B Karlsson
Ledamot

Richard Nordfeldt
Ledamot

Mats Vahlsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

/

2011

Fredrik Thorell
Godkänd revisor