

**Brf Skogsbrynet i Backa
Org nr 769604-6841
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skogsbrynet i Backa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Martin Hillqvist	Ordförande	Stämman	2012
Maria Söhrman	Sekreterare	Stämman	2011
Fredrik Hallin	Kassör	Stämman	2011

Styrelsesuppleanter

Anders Dareljus		Stämman	2010
Lau Sörensen		Stämman	2010
Marika Meriläinen		Stämman	2010

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		Stämman	2010
------------------------------------	--	---------	------

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Lena Höglund

Revisorssuppleanter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		Stämman	2010
------------------------------------	--	---------	------

Valberedning

Ewa Saskowski	Valberedning	Stämman	2010
Daniel DeFeo	Valberedning	Stämman	2010

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backa 51:10 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 20 st parhus i två plan, total yta 2060 kvm. Byggnaderna är uppförda 1999-2000. Fastighetens adress är Ekdungen 3-22.

Årets taxeringsvärde	18 900 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 900 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 172 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas ommålning av fönsterkarmar som är gjort enligt underhållsplanen. 2011 ska samtliga pannor gå igenom. Då underhåll av dessa skett fortlöpande borde vi kunna hålla nere kostnaderna. När det gäller ekonomin har det sett bra ut de två senaste åren. Vi har dock valt att höja avgiften ytterligare 2 % för att kompensera för ökade kostnader. Vi räknar med att ha justerat det underskott vi har inom ett par år. Samtidigt har vi marginal för de planerade underhåll som ska ske under den närmaste treårsperioden.

Underhållsplan och kommande års underhåll

2011 - Genomgång av värmepumpar, beräknad kostnad 200 000 kr.

2012 - Byte av lekutrustning på lekplats samt underhåll av balkonger, beräknad kostnad 115 000 kr.

2013 - Underhåll av balkonger, beräknad kostnad 8 000 kr.

2014 - Ommålning betonggolv samt oljning av träplattor, beräknad kostnad 10 000 kr.

2015 - Markkomplettering, dörrar samt fönster, beräknad kostnad 110 000 kr.

Styrelsen är medveten om att 2017-2018 kommer att medföra stora kostnader för underhåll.

Eventuella överskott ska därför i första hand gå till att betala av underskott och i andra hand till att sätta av till underhållsfonden.

Ombyggnation

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 maj 2010. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	1 714	1 712	1 662	1 452	1 365
Årets resultat	61	228	- 185	- 880	39
Resultat efter fondförändringar	62	271	- 315	- 399	70
Balansomslutning	25 408	25 703	25 746	26 167	26 667
Soliditet %	23%	23%	22%	22%	26%
Likviditet %	196%	163%	128%	152%	182%

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om en höjning med 2 % av årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 813 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordförande har ordet

Jag tackar som vanligt för ett väl genomfört år. Resultatet ser ut att överträffa budgeten igen och jag tackar alla som varit med och bidragit till detta resultat. Största förändringen under året kommer att vara bytet av ekonomisk förvaltning. Detta kommer gynna oss framförallt ekonomiskt men också ett tillfälle att sätta sig in i allt från början.

Jag vill också passa på att tacka för min tid här då jag lämnar föreningen i juni. Det har varit väldigt lärorikt att ha tagit sig an styrelsearbete, ordförandepost och de problem som fanns när jag tillträdde. Samtidigt vill jag peka ut Marika och Fredrik som ytterst kompetenta personer. Jag hoppas och önskar att resten av föreningen tar tillvara och uppmuntrar det arbete som styrelsen gör. Om så är fallet ser jag en ljus framtid för föreningen.

Ordförande i Brf Skogsbrynet i Backa
Martin Hillqvist

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-379 512
Årets resultat före fondförändring	60 600
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>171 611</u>
Summa över/underskott	-317 301

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-317 301

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 675 733	1 675 733
Övriga avgifter		37 640	35 934
Övriga förvaltningsintäkter		734	633
		<u>1 714 107</u>	<u>1 712 300</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 18 535	- 18 128
Planerat underhåll	3	- 171 611	- 42 675
Fastighetsavgift/skatt		- 63 870	- 57 620
Driftskostnader	4	- 206 754	- 204 976
Övriga kostnader	5	- 8 537	- 14 846
Personalkostnader	6	- 5 100	- 5 298
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 310 658	- 294 990
		<u>- 785 065</u>	<u>- 638 533</u>
Rörelseresultat		929 042	1 073 767
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	2 776	9 657
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		23 938	41 636
Räntekostnader		- 895 156	- 897 022
		<u>- 868 442</u>	<u>- 845 729</u>
Resultat efter finansiella poster		60 600	228 038
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>60 600</u>	<u>228 038</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 170 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond		171 611	42 675
Förändring av underhållsfond		<u>1 611</u>	<u>42 675</u>
Resultat efter fondförändring		62 211	270 713

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	24 374 774	24 685 432
Summa anläggningstillgångar		24 374 774	24 685 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	10	0	3 111
Skattefordringar	11	197	54 231
Övriga fordringar	12	1 640	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 367	9 201
		7 204	66 543
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	0	550 000
Kassa och bank	15		
Kassa och bank		1 025 799	401 252
		1 025 799	401 252
Summa omsättningstillgångar		1 033 003	1 017 795
SUMMA TILLGÅNGAR		25 407 777	25 703 227

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 900 000	5 900 000
Underhållsfond		341 714	343 325
		<u>6 241 714</u>	<u>6 243 325</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 379 512	- 650 226
Årets resultat		60 600	228 038
Avsättning till underhållsfond		- 170 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond		171 611	42 675
		<u>- 317 301</u>	<u>- 379 512</u>
Summa eget kapital		5 924 413	5 863 813
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	18 956 169	19 215 653
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		259 477	258 552
Leverantörsskulder		20 246	26 496
Skatteskulder		127 490	117 620
Övriga skulder, kortfristiga	18	0	66
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	119 982	221 027
		<u>527 195</u>	<u>623 761</u>
Summa skulder		19 483 364	19 839 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 407 777	25 703 227

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 21 100 000 21 100 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 1 892 055 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Progressiv avskrivning tillämpas.



Följande avskrivningstider tillämpas
Materiella anläggningstillgångar
Byggnader

67 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

1 675 733	1 675 733
<u>1 675 733</u>	<u>1 675 733</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder
Lokaler
Reparationer - Installationer
Värme
Ventilation
Elinstallationer
Övriga installationer
Gårdar och grönanläggningar

0	- 3 111
0	1 780
1 617	0
13 567	13 870
1 728	0
1 325	2 393
0	3 196
298	0
<u>18 535</u>	<u>18 128</u>

Not 3 Planerat underhåll

Bostäder
Ventilation
Huskroppar

0	6 125
0	36 550
171 611	0
<u>171 611</u>	<u>42 675</u>

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring
Arvode förvaltning
Kabel-TV
Revisionsarvode, externt
Obligatoriska besiktningar
Snöröjning
Förbrukningsmateriel
Vatten
El
Sophantering

18 440	17 100
42 625	39 500
20 000	24 000
10 813	11 776
8 125	0
15 342	15 526
5 628	3 400
37 640	35 934
24 306	28 262
23 835	29 479
<u>206 754</u>	<u>204 976</u>

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 Övriga kostnader

Fritidsmedel	349	0
Lokalkostnader	270	995
Representation	1 603	7 545
Kontorsmateriel	750	297
Medlems- och föreningsavgifter	4 010	0
Bankkostnader	655	560
Övriga externa kostnader	900	5 449
	<hr/>	<hr/>
	8 537	14 846

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	5 100	6 250
Summa	<hr/>	<hr/>
	5 100	6 250
Sociala kostnader	0	- 952
	<hr/>	<hr/>
	5 100	5 298

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	310 658	294 990
	<hr/>	<hr/>
	310 658	294 990

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	226	553
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 544	1 793
Övriga ränteintäkter	6	7 311
	<hr/>	<hr/>
	2 776	9 657

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	27 013 775	27 013 775
	<hr/>	<hr/>
	27 013 775	27 013 775

Summa anskaffningsvärden

27 013 775 27 013 775

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 328 343	-2 033 353
	<u>-2 328 343</u>	<u>-2 033 353</u>
Årets avskrivning byggnader	- 310 658	- 294 990
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 639 001	-2 328 343
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 374 774	24 685 432
Taxeringsvärden		
bostäder	18 900 000	18 900 000
Totalt taxeringsvärde	18 900 000	18 900 000
varav byggnader	10 620 000	10 620 000
Not 10 Kundfordringar		
Kundfordringar	0	3 111
	<u>0</u>	<u>3 111</u>
Not 11 Skattefordringar		
Skattekonto	197	54 231
	<u>197</u>	<u>54 231</u>
Not 12 Övriga fordringar		
Vattenavräkning, fordran medlemmar	1 640	0
	<u>1 640</u>	<u>0</u>
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	0	64
Upplupna räntebidrag	5 367	9 137
	<u>5 367</u>	<u>9 201</u>
Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	550 000
Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	93 384	189 815
Avräkning med Swedbank	929 414	208 437
	<u>1 025 799</u>	<u>401 252</u>

2010-12-31 2009-12-31

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 900 000	343 325	- 379 512
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			1 611
Avsättning till underhållsfond		170 000	
Uttag ur underhållsfond		- 171 611	
Årets resultat			60 600
Vid årets slut	5 900 000	341 714	- 317 301

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	19 215 646	19 474 205
Avgår nästa års amortering	- 259 477	- 258 552
Skuld vid årets slut	18 956 169	19 215 653

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA BANK SVE	2,51	936 000		936 000	
NORDEA HYPOTEK	2,22	6 528 809		2 523 746	4 005 063
NORDEA HYPOTEK	2,22 2014-01	6 657 442 - 7 400 000		12 741	6 644 701
NORDEA HYPOTEK	3,50 2013-02-20	5 351 954		38 321	5 313 633
NORDEA HYPOTEK	4,65 2014-12-17		3 306 000	53 751	3 252 249
		19 474 205	3 306 000	3 564 559	19 215 646

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga kortfristiga låneskulder	0	66
	0	66

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	99 424	80 598
Upplupna elkostnader	3 137	3 511
Upplupna vattenavgifter	4 162	2 853
Upplupna kostnader för renhållning	2 447	2 009
Upplupna revisionsarvoden	10 812	10 812
Förutbetalda hyror och avgifter	0	121 244
	119 982	221 027

Brf Skogsbrynet i Backa

769604-6841

Göteborg 2011-



Martin Hillqvist



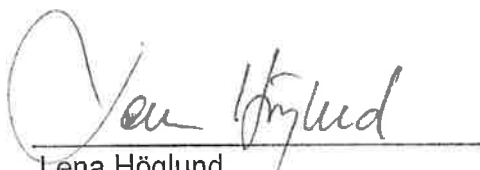
Maria Söhrman



Fredrik Hallin

Vår revisionsberättelse har lämnats den *11 maj 2011*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

Org nr 769604-6841

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa 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 de 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 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

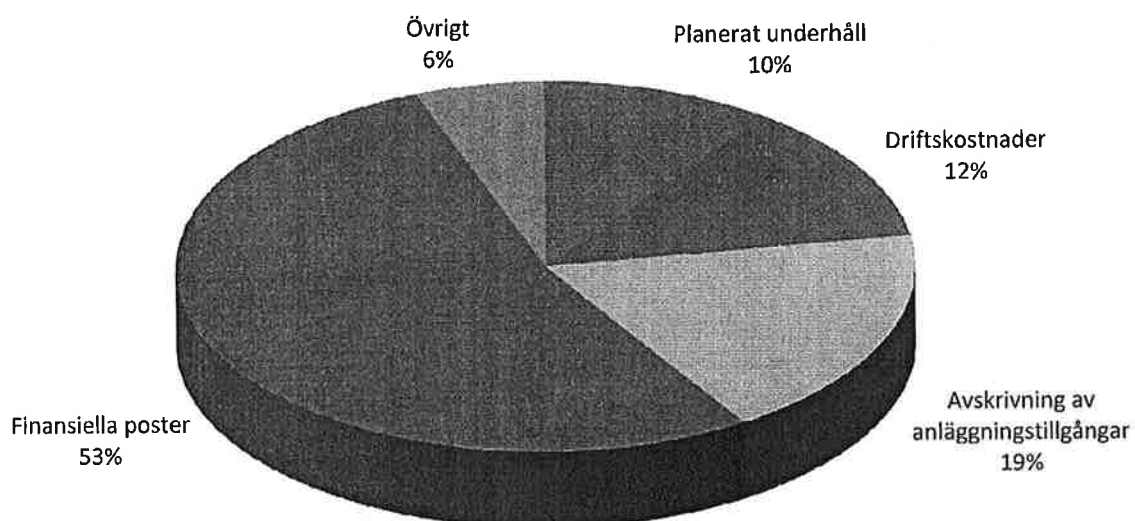
Göteborg 2011-05-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Höglund
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	18 535	18 128
Planerat underhåll	171 611	42 675
Fastighetsavgift/skatt	63 870	57 620
Driftskostnader	206 754	204 976
Övriga kostnader	8 537	14 846
Personalkostnader	5 100	5 298
Avskrivning av anläggningstillgångar	310 658	294 990
Finansiella poster	895 156	897 022
Summa kostnader	1 680 221	1 535 555

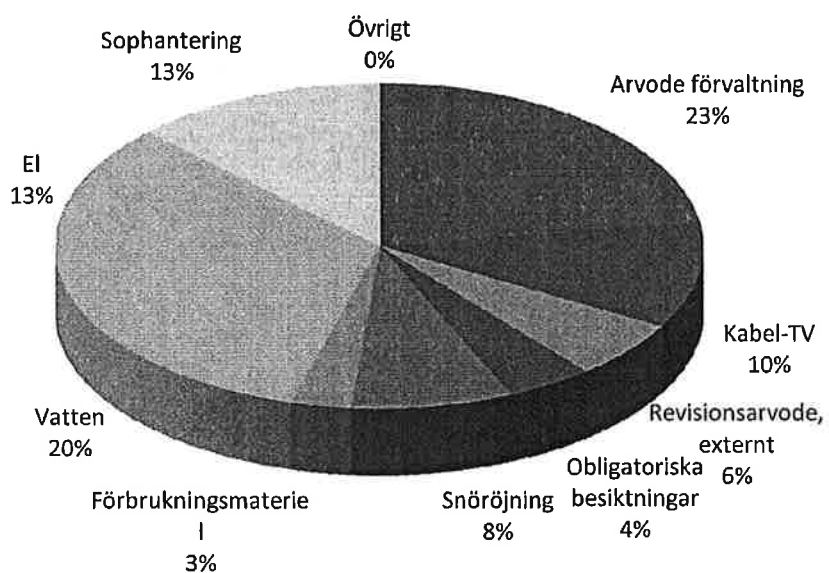


Brf Skogsbrynet i Backa

769604-6841

Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	18 440	17 100
Arvode förvaltning	42 625	39 500
Kabel-TV	20 000	24 000
Revisionsarvode, externt	10 813	11 776
Obligatoriska besiktningar	8 125	0
Snöröjning	15 342	15 526
Förbrukningsmateriel	5 628	3 400
Vatten	37 640	35 934
El	24 306	28 262
Sophantering	23 835	29 479
Summa driftskostnader	206 754	204 976



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	18 440	17 100
Arvode förvaltning	42 625	39 500
Kabel-TV	20 000	24 000
Revisionsarvode, externt	10 813	11 776
Obligatoriska besiktningar	8 125	0
Snöröjning	15 342	15 526
Förbrukningsmateriel	5 628	3 400
Vatten	37 640	35 934
El	24 306	28 262
Sophantering	23 835	29 479
Summa driftskostnader	206 754	204 976

