

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-16 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlavagnen 2	2002	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

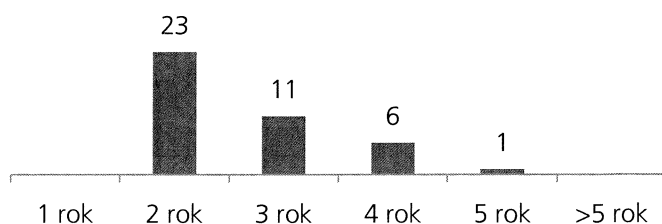
Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3683 kvadratmeter, varav 2963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 720 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Rby
BA

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	153 kvm	2014-01-31
Kontor och förråd	69 kvm	2014-01-31
Möbelcafé	197 kvm	2012-02-28
Förråd	30 kvm	2012-09-13
Förråd	3 kvm	2011-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstuga	Tvättstugan har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt mangel
Bastu	I anslutning till tvättstugan finns en bastu
Övrigt	I fastigheten finns cykelrum och en gemensam källarlokal som disponeras som hobbyrum samt ett litet förråd som disponeras av styrelsen
Garage	I föreningens källare finns 24 parkeringsplatser

RTG
K B2
Z

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Hiss	2010 - 2010	Byte av styrsystem och säkerhet genom ljussridå
Vinden	2010 - 2010	Byte av fönster i vindsförråd
Soprum	2009 - 2009	Renovering soprum. Målning, belysning och bättre sopsortering
Portar	2009 - 2009	Förstärkning av portar till entré och gård samt till tvättstuga
Ventilation/OVK	2009 - 2009	Översyn, fläkt, rengörig kanaler, injustering. OVK godkänd
Värme	2009 - 2010	Total översyn och justering av värmesystemet samt justering av radiatorer 2009. Byte till termostatventiler och injustering av värmen 2010.
Våningsplan i trapphus	2008 - 2008	Helrenovering
Portar	2007 - 2007	Byte av entréport och port till gården
Hisskorg	2007 - 2007	Renovering och säkerhetsanpassning
Fönsterrenovering	2007 - 2007	Aluminiumbeklädnad av fönster och balkongdörrar
Renovering av entrén	2006 - 2006	Målning, nya takplattor, ny armatur, lagning och ytbehandling av golvet
Byte till säkerhetsdörrar kl 3	2005 - 2005	Alla lägenheter
Renovering av ventilationssystemet	2005 - 2005	Nya ventilationsaggregat installerade för garage resp butik
Bullerdämpning	2005 - 2005	Nytt innertak i tvättstuga, garageportens stängningsanordning
Ombyggnad från kontor till bostadsrättslägenhet	2005 - 2006	100 kvm kontor på plan 1 ombyggt till lägenhet 4 rok
Fyra hyresrättslägenheter	2004 - 2004	Renoveringsbehov tillgodosedda
Entréplanet	2004 - 2004	Säkerhetsdörrar installerade i butiken samt i cykelrum och tvättstuga
Fjärrvärmecentral	2004 - 2004	Utrustningen utbytt
Gård	2003 - 2003	Renovering och tätning av gårdens tätskikt.
Tvättstuga	2003 - 2003	Helrenovering
Omläggning av tak	2002 - 2002	Avsåg omläggning av delar av takpappen.
OVK, Ventilationskontroll	2002 - 2003	OVK godkänd
Hiss	1999 - 1999	Hissmaskineri utbytt
Fönster	1997 - 1997	Bottenstycken delvis utbytta. Fönster delvis målade.

✓

Riby
J. K. PA

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Fläktar	2011	Fortsatt utredning om eventuellt byte av ventilationsfläkt
Ventilation	2011	Utredning förbättrad ventilation butik/café
Balkonger	2011	Renovering av balkongplattor
Taket	2011	Mindre målningsarbeten på takplåt
Garage	2012	Utredning om eventuell ny belysning och målning i garage
Hyreslägenheter	2015	Inom en femårsperiod förväntas behov av renoveringar i hyreslägenheterna

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum
Eldistribution	Fortum
Elförbrukning	e-on
Entrémattor	Handdukskompaniet
Försäkring	Moderna försäkringar
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	S:t Eriks Hiss AB
Grovsophämtning	SITA
Hissbesiktning	ÅF, Ångpanneföreningen
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Lås	Begelås AB
Snöskottning av tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Sophämtning	Trafikkontoret via Liselotte Löf AB
Städning	Amipa Rent & Fastighetservice
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetservice AB
Tvättmaskiner	Söderkyl via Åkerlunds Fastighetservice AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Andersson	Ordförande
Ingela Karlsson	Ledamot
Lisbeth Kvarby	Ledamot
Jonatan Singman	Ledamot

Douglas Arfwidsson	Suppleant
Erika Ljungström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Andersson, Jonatan Singman, Lisbeth Kvarby, Ingela Karlsson, Erika Ljungström och Douglas Arfwidsson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Kby
J
K
BA

Revisorer

Ralf Toresson
Jan Nordlöv

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
KPMG

Valberedning

Peter Pierrou
Lottie Asplund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renoveringsprojekt har följt plan under året. Därutöver har en oförutsedd händelse inträffat.

Arbetet med att byta ut radiatorventiler och justera värmeanläggningen avslutades under våren. Styrelsen kom till rätta med problemet med inträngande avloppslukt från en av stammarna som pågått några år. Efter att en backventil installerats har problemen upphört. Enstaka störningar även på andra stammar kan uppstå vid särskilda tillfällen då fastigheten ligger på toppen av Upplandsgatan och avloppet går ner mot Odengatan. Vid t.ex. kraftiga regn kan avluftningen påverkas av kraftigt undertryck i ledningarna.

Styrsystemet till hissen byttes ut till frekvensstyrning för bättre drift. De tidigare säkerhetsdörrarna som var mycket känsliga och som bidrog till många störningar byttes ut mot en ljusridå. Nu har vi i stort sett sluppit störningar. Däremot är själva hissdörrarna ibland i behov av åtgärder.

Samtliga vindsfönster har bytts ut.

Säkerhetsfrågorna har fortlöpande setts över. Nödbelysning på våningsplan med batteribackup och ny belysning i trapphus installerades under året.

Besiktning av balkongplattor och fasad samt sprickor i innerväggar har genomförts för kommande åtgärder.

Ytterligare en vattenskada drabbade ett par medlemmar och föreningen i slutet av maj. Denna gång var det en WC-cistern som sprack. Återställningsarbetet blev omfattande och beroende på lång torktid avslutades inte arbetet förrän i början av 2011. Styrelsen vill uppmana alla som lämnar bostaden en längre tid att alltid stänga av alla vattenledningar, särskilt till tvätt- och diskmaskiner.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Planeringen av åtgärder av främst balkongplattor och målning av delar av taket pågår.

Sprickor i väggar har lagats i ett par lägenheter och innan ytterligare åtgärder vidtas kommer styrelsen att utvärdera metoden för reparation.

Övrig information

Ett särskilt tack för det gångna året riktas till gårdsgruppen och festkommittén. Förutom att gården pryds av vackra växter och blommor allt efter årstid har också två städdagar med efterföljande förtäring anordnats.

Trevligt arrangerade vår- och höstfester samt glöggträff har anordnats där uppslutningen varit god och stämningen hög. Styrelsen har fortsatt att lägga ut information på hemsidan. Här läggs information ut som årsredovisningar, regler och blanketter, hänvisningar och informationsblad mm. Informationsblad har och kommer även fortsättningsvis att delas ut i pappersform.

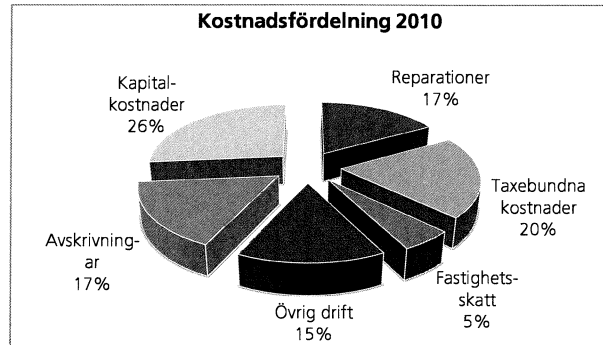
45

Rby
JK
KA

Föreningens ekonomi

Styrelsen kan konstatera att bokslutet för 2010 visar ett negativt resultat beroende på åtgärder för periodiskt underhåll.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 044 kr
Årsavgifter	464 kr
Övriga intäkter	13 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	134 kr
Taxebundna kostnader	166 kr
Fastighets-skatt	39 kr
Övrig drift	118 kr
Avskrivningar	134 kr
Kapitalkostnader	213 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2963 kvm bostäder och 720 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	518	519	518	518
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 599	8 618	8 635	9 104
Elkostnad/kvm totalyta	31	28	29	27
Värmekostnad/kvm totalyta	102	103	91	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	13	13	15

8

KBy BA
Z. K

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 räntetäkter 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	-63 825
ansamlad förlust före reservering för yttre fond	-1 878 862
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 928
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 161 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

322 284
-1 839 331

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

2

Rbj
J.
Bf
K

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 844 860	2 835 868
Övriga rörelseintäkter		46 752	36 312
		2 891 612	2 872 180
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-225 533	-118 900
Reparationer		-170 131	-180 456
Periodiskt underhåll		-322 284	-211 330
Taxebundna kostnader		-610 354	-606 691
Övriga driftskostnader		-33 887	-53 106
Fastighetsskatt		-142 117	-139 142
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-140 656	-136 134
Personalkostnader		-33 321	-64 204
Avskrivningar		-493 447	-482 995
		-2 171 730	-1 992 957
RÖRELSERESULTAT		719 882	879 223
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter från långa fordringar		0	5 111
Ränteintäkter		1 944	2 078
Räntekostnader		-785 651	-781 700
		-783 707	-774 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 825	104 712
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 888
Skatt ändrad taxering		0	5 082
		0	3 194
ÅRETS RESULTAT		-63 825	107 906

12

Rby
BA

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 62 476 892	62 688 338
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	62 476 892	62 688 338
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 479 692	62 691 138
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 800	5 565
Skattefordringar	110 806	111 893
Övriga fordringar	66	25 209
Förutbetalda kostnader	Not 5 14 400	34 689
	127 072	177 356
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 404 227	1 403 894
SBC klientmedel i SHB	1 257 754	1 110 515
	2 661 981	2 514 409
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 789 053	2 691 765
SUMMA TILLGÅNGAR	65 268 745	65 382 903

W

Rby
BA
K

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		42 063 013	42 063 013
Upplåtelseavgifter		1 049 208	1 049 208
Fond för yttre underhåll	Not 7	917 269	698 341
		44 029 490	43 810 562
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 097 790	-1 986 767
Årets resultat		-63 825	107 906
		-2 161 615	-1 878 862
SUMMA EGET KAPITAL		41 867 875	41 931 700
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	22 763 085	22 819 081
		22 763 085	22 819 081
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	49 942	43 888
Leverantörsskulder		93 339	84 956
Skatteskulder		0	14 292
Övriga kortfristiga skulder		98 003	119 957
Upplupna kostnader	Not 9	88 343	72 568
Förutbetalda avgifter och hyror		308 158	296 461
		637 785	632 122
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		65 268 745	65 382 903
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	24 306 338	24 306 338
Ansvarsförbindelser		inga	inga

✓

Kby
2.
BA
Kc

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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,7%	0,7%
Fastighetsförbättringar	4-10%	4%
Standardförbättringar	10%	10%
Värmeanläggning	5%	5%
Hissanläggning	3,33-6,66%	3,33%
Ventilation	3,33%	3,33%
Garageport	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	6,6%	6,6%
Våtrum	4%	4%
Fasad	3,33%	3,33%
Fönster	10%	10%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.



Rby BA
Z K

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 373 400	1 377 256
Hysesintäkter	1 471 460	1 458 612
	2 844 860	2 835 868

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	46 934	43 641
Fastighetsskötsel enl beställning	36 836	1 963
Fastighetsskötsel gård beställ	2 439	0
Snöröjning/sandning	56 337	8 342
Städning entreprenad	46 855	38 886
Städning enligt beställning	5 827	3 182
Mattvätt/Hyrmattor	14 621	13 930
Hissbesiktning	1 647	0
Bevakning	0	2 166
Garage	732	0
Gård	899	838
Serviceavtal	2 956	2 060
Förbrukningsmateriel	9 449	3 892
	225 533	118 900

Reparationer		
Hyseslägenheter	16 006	12 845
Brf Lägenheter	12 033	988
Lokaler	3 064	0
Tvättstuga	0	5 334
Sophantering/återvinning	1 146	0
Entré/trapphus	463	11 344
Lås	6 996	49 605
VVS	31 989	30 677
Värmeanläggning/undercentral	3 354	0
Ventilation	1 171	0
Elinstallationer	8 483	5 098
Hiss	16 607	43 503
Fönster	0	1 230
Garage/parkering	3 033	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	11 529
Vattenskada	65 786	8 303
	170 131	180 456

Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	50 675
Sophantering/återvinning	0	24 268
Värmeanläggning	248 420	0
Ventilation	0	87 297
Fönster	73 864	0
Balkonger/altaner	0	49 090
	322 284	211 330

u

Rby
Jr.
BA
K

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 396 628	-1 913 633
Årets avskrivningar enligt plan	-493 447	-482 995
Utgående avskrivning enligt plan	-2 890 075	-2 396 628

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 371 297	20 371 297
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	34 400 000	28 600 000
Taxeringsvärde mark	38 576 000	29 099 000
	72 976 000	57 699 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	64 000 000	49 000 000
Lokaler	8 976 000	8 699 000
	72 976 000	57 699 000

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	7 700	7 700
Utgående anskaffningsvärde	7 700	7 700

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-7 700	-7 700
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 700	-7 700

Redovisat restvärde vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Not 5

2010-12-31 **2009-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring	9 754	7 614
Securitas	2 268	0
Comhem	0	1 513
Förvaltningsarvode	0	19 270
Fastighetsskötsel	0	4 321
Vatten	2 378	1 972
	14 400	34 690

✓

Rby
J.
BL
K

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 063 013	0	0	42 063 013
Upplåtelseavgifter	1 049 208	0	0	1 049 208
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	917 269	218 928	0	698 341
Summa bundet eget kapital	44 029 490	218 928	0	43 810 562
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 097 790	-218 928	107 906	-1 986 767
Årets resultat	-63 825	-63 825	-107 906	107 906
Summa ansamlad förlust	-2 161 615	-282 753	0	-1 878 862
Summa eget kapital	41 867 875	-63 825	0	41 931 700

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	698 341	525 244
Reservering enligt stadgar	218 928	173 097
Vid årets slut	917 269	698 341

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,690 %	8 102 000	8 102 000	2012-02-14
SBAB	2,070 %	6 609 027	6 658 969	rörlig
SBAB	4,550 %	5 000 000	5 000 000	rörlig
SBAB	2,250 %	3 102 000	3 102 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		22 813 027	22 862 969	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 942	-43 888	
		22 763 085	22 819 081	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 563 317 Kr.

✓


Rby
J.
BL
K


Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	12 806	9 649
Värme	53 958	46 159
Sophämtning	3 267	3 011
Extern revisor	13 806	13 750
Städning	4 506	0
	88 343	72 568

Stockholm den 24 / 3 2011

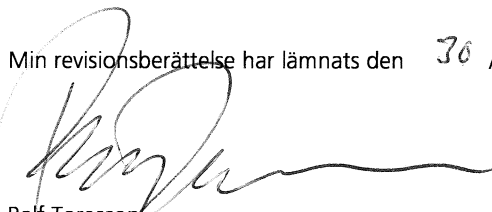

Bengt Andersson
Ordförande


Ingela Karlsson
Ledamot


Lisbeth Kvarby
Ledamot


Jonathan Singman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2011


Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

Org nr 769605-5339

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm 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 i allt väsentligt 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 och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2011



Ralf Toresson

BUDGET	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 373 400	1 373 400	1 373 400
Hyror bostäder	355 400	337 261	330 000
Hyror lokaler momspliktiga	810 800	803 285	795 000
Hyror lokaler	1 500	1 680	0
Hyror garage moms	54 000	54 000	50 000
Hyror garage	278 000	275 234	278 000
Hyror förråd	0	0	1 500
Kabel-TV intäkter	3 400	3 456	3 400
Öresutjämning	0	-1	0
Försäkringsersättning	0	40 798	0
Övriga intäkter	0	2 499	0
	2 876 500	2 891 612	2 831 300

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	-48 000	-46 934	-50 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-10 000	-36 836	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställ	0	-2 439	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-56 337	-5 000
Städning entreprenad	-50 000	-46 855	-51 000
Städning enligt beställning	-4 000	-5 827	-3 500
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-14 621	-14 000
Hissbesiktning	0	-1 647	-1 000
Garage	0	-732	0
Gård	-10 000	-899	-1 000
Serviceavtal	-3 000	-2 956	-3 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-9 449	-3 000
	-174 000	-225 533	-134 500

Reparationer

Fastighet förbättringar	-100 000	0	0
Hyreslägenheter	0	-16 006	-5 000
Brf Lägenheter	0	-12 033	-3 000
Lokaler	0	-3 064	0
Tvättstuga	0	0	-3 000
Sophantering/återvinning	0	-1 146	0
Entré/trapphus	0	-463	-2 000
Lås	0	-6 996	-15 000
VVS	0	-31 989	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 354	0
Ventilation	0	-1 171	0
Elinstallationer	0	-8 483	0
Hiss	0	-16 607	-20 000
Garage/parkering	0	-3 033	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-5 000
Vattenskada	0	-65 786	0
Övrigt	0	0	-87 000
	-100 000	-170 131	-150 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-20 000	0	0
Lägenhet	-50 000	0	-50 000
Värmeanläggning	0	-248 420	0
Fönster	-50 000	-73 864	0
	-120 000	-322 284	-50 000

Taxebundna kostnader

El	-103 000	-115 573	-100 000
Värme	-325 000	-375 621	-300 000
Vatten	-50 000	-40 377	-50 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-48 920	-46 000
Grovsopor	-30 000	-29 865	-35 000
	-555 000	-610 354	-531 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-30 000	-27 121	-23 500
Självrisk	-25 000	0	-50 000
Kabel-TV	-6 500	-6 766	-6 300
	-61 500	-33 887	-79 800

Fastighetskatt

Fastighetskatt/kommunal avg.	-143 154	-142 117	-139 000
	-143 154	-142 117	-139 000

Administrativa kostnader

Kreditupplysning	0	-500	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 500	-13 592	-14 000
Föreningskostnader	-10 000	-5 334	-10 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 505	-3 000
Förvaltningsarvode	-78 200	-75 515	-77 500
Förvaltningsarvodena övriga	-3 000	-3 191	-3 000
Administration	-4 000	-3 168	-4 000
Korttidsinventarier	-3 000	0	-3 000
Konsultarvode	-15 000	-23 835	-15 000
Föreningsavgifter	-10 000	-7 715	-16 000
Medlemsavgift SBC ek för	-5 500	-5 300	-5 000
	-146 200	-140 656	-150 500

Personalkostnader

Styrelsearvode	-48 000	-26 000	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-7 321	-15 000
	-63 000	-33 321	-63 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-286 916	-286 916	-337 000
Förbättringar	-230 000	-206 531	-196 000
	-516 916	-493 447	-533 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 879 770 -2 171 730 -1 830 800

RÖRELSERESULTAT

996 730 719 882 1 000 500

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	1 745	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	141	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	58	0
Låneräntor	-905 000	-785 642	-800 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
Övriga finansiella kostnader	0	0	-1 000
	-904 000	-783 707	-796 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

92 730 **-63 825** **204 500**

SKATT

Statlig inkomstskatt	-280	0	-1 000
	-280	0	-1 000

RESULTAT

92 450 **-63 825** **203 500**