

Årsredovisning för

Brf Brunfisken 17

702000-2718

Räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brunfisken nr 17 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010.

Styrelsen har utgjorts av

Annika Steberg	ordförande
Jan Kordin	vice ordförande
Urban Östensson	ledamot, fastighetsansvarig
Carl Strömgren	ledamot; avgick december 2010 i anledning av utträde ur föreningen
Andreas Smidestam	suppleant
Mikael Timm	suppleant

Revisorer har varit

aukt. revisor Christer P Andersson (ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers) och Madeleine Landau, föreningens revisor

Revisorsuppleant har varit

aukt. revisor Bo Åsell (ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers)

Valberedning har utgjorts av

Peter Lundin och Madeleine Landau

Årsstämma 2010

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 15 april 2010.

Styrelsesammanträden

Styrelsen höll åtta protokollförda sammanträden.

Medlemmar och överlåtelser av bostadsrätter

Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets utgång till 58.

Bostadsrätter till följande lägenheter överläts under 2010:

214, 418, 116, B05, 216, 624, 622, 516, 215, 313 och 415

Sammanlagt uppgick antalet överlåtelser till 11.

Fastighet och verksamhet

Föreningen äger fastigheten Brunfisken 17 i Hedvig Eleonora församling.

På fastigheten finns ett bostadshus uppfört år 1942. Fastighetens taxeringsvärde är 57 217 000 kronor, varav 23 217 000 kronor är byggnadsvärde och 34 000 000 kronor är markvärde.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och fyra källarlokalerna med hyresrätt. Bostadsytan är 2 429 kvm och lokalytan 223 kvm, varav styrelserummet upptar 30 kvm.



Försäkring, förvaltning och fastighetsskötsel

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB sedan 1993-01-01.

Fastighetsskötsel och städning sköts av Ren Standard AB sedan 2006-01-01.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd.

Genomförda underhållsarbeten

Under 2010 upphandlade föreningen ett nytt värmesystem. Ny undercentral (ny pump, nya värmeväxlar och nytt expansionskärl samt reglercentral) installerades. Dessutom byttes ventiler på stamledningar och på samtliga radiatorer ut.

Kontraktssumman uppgick till 665 356 kronor, varav 347 500 kronor avsåg anskaffningskostnaden för undercentralen. Undercentralens anskaffningsvärde aktiveras i 2010 års balansräkning och skrivs av med 4% under en period av 25 år.

Följande reparationsarbeten har utförts:

Målning av husets tak och omläggning av trätrallor på altaner plan 6 och 5.

Planerade underhållsarbeten

Styrelsen har beslutat att låta genomföra fönsterrenovering. Entreprenör har kontrakterats. Arbetet påbörjas under maj månad, fortlöper under sommar och höst 2011 och avslutas under 2012. Entreprenaden inbegriper skrapning, rengöring, kittning, grund- och ytmålning och, i förekommande fall, rötbehandling. I de fall trät i bågar är i så dåligt skick att renovering inte kan genomföras, kommer fönster och altan/balkongdörrar att bytas ut. Vidare kommer tätningsslister att sättas på fönster och altan/balkongdörrar. För att begränsa olägenheter för de boende har styrelsen beslutat att arbetet genomförs på ett våningsplan i taget. Arbetet startar på våningsplan 6. Fasaden kommer att punktvis lagas under 2011-2012.

Föreningens hemsida

www.sbc.se/brunfisken17

Ekonomi

Föreningens verksamhet har under 2010 gett ett underskott på 356 856 kronor. Likviditeten uppgår till 1 526 188 kronor (inkl behållning på föreningens avräkningskonto hos Fastighetsägarna på 430 402 kronor). Likviditeten har minskat med c:a 289 000 kronor på grund av genomförda underhålls- och reparationsarbeten. Soliditeten uppgår till 83%, en minskning från 87% jämfört med 2009 års räkenskaper.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. kommande halvårsskifte 1 juli 2011 på grund av ökade underhållskostnader

Resultatet av föreningens verksamhet och föreningens ekonomiska ställning per 2010-12-31 respektive 2009-12-31 framgår av bifogade resultat- och balansräkningar.

Tillgångar har sammanlagt avskrivits med 246 403 kronor, i vilket ingår 2% avskrivning av fastighetens anskaffningsvärde och ombyggnadsvärde.

Förslag till disposition av årets resultat

I enlighet med föreningens stadgar avsätts

4% av den totala årsavgiften till fond för yttre reparation; se §9:4 i stadgarna.

Styrelsen föreslår att återföring inte sker från fond för yttre reparation.

Till stämmans förfogande står därmed följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 708 396
Årets resultat	< 356 858 >
minus överföring till fond för yttre underhåll	< 49 270 >
	1 302 268

Styrelsen föreslår att 1 302 268 kronor balanseras i ny räkning.



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>
Nettoomsättning	1	1 704 649	1 707 712
		<u>1 704 649</u>	<u>1 707 712</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 393 105	-1 106 165
Underhåll	3	-401 606	-32 500
Avskrivningar		<u>-246 403</u>	<u>-232 503</u>
Rörelseresultat		<u>-336 465</u>	<u>336 544</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 709	1 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-23 102</u>	<u>-41 536</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-356 858</u>	<u>296 830</u>
Resultat före skatt		<u>-356 858</u>	<u>296 830</u>
Skatt på årets resultat		-	-479
Årets resultat		<u>-356 858</u>	<u>296 351</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 973 406	9 201 599
Maskiner och inventarier	7	368 080	38 790
		<u>9 341 486</u>	<u>9 240 389</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 341 986</u>	<u>9 240 889</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	436 989	1 659 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 326	26 742
		<u>463 315</u>	<u>1 686 287</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	1 095 786	193 717
Summa omsättningstillgångar		<u>1 559 101</u>	<u>1 880 004</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 901 087</u>	<u>11 120 893</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 339 494	6 339 494
Reservfond		181 918	152 283
Upplåtelseavgifter		464 487	464 487
Fond för yttre underhåll		812 525	763 254
		<u>7 798 424</u>	<u>7 719 518</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 659 125	1 490 951
Årets resultat		-356 858	247 080
		<u>1 302 267</u>	<u>1 738 031</u>
Summa eget kapital		<u>9 100 691</u>	<u>9 457 549</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 146 750	1 134 518
		<u>1 146 750</u>	<u>1 134 518</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	12 232
Leverantörsskulder		197 132	40 839
Skatteskulder		4 257	9 030
Övriga skulder		10 500	11 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	441 757	455 525
		<u>653 646</u>	<u>528 826</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 901 087</u>	<u>11 120 893</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån		2 460 000
		<u>2 460 000</u>
Summa		<u>2 460 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	2,00
-Ombyggnad	2,00
-Maskiner	10,00
-Undercentral	4,00

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	1 231 773	1 231 771
Hyror	152 326	152 876
Övriga intäkter	320 550	323 065
Summa	1 704 649	1 707 712

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	246 470 ✓	138 200
Reparationer	129 184 ✓	114 579
El	60 086 ✓	44 403
Uppvärmning	453 118 ✓	362 838
Vatten	37 102 ✓	41 738
Sophämtning	51 360 ✓	55 755
Försäkringspremier	24 086 ✓	22 405
Fastighetsavgift	74 066 ✓ <i>beskattad</i>	73 776
Fastighetskatt	8 170 ✓ <i>lokal</i>	7 080
Övriga fastighetskostnader	6 397 ✓	14 057
Kabel TV	49 425 ✓	48 776
Styrelsearvoden	50 200 ✓	42 500
Sociala avgifter	12 923 ✓	9 522
Revisionsarvoden	15 000 ✓	14 863
Förvaltningsarvode	100 034 ✓ <i>290,157</i>	90 184
Övr externa tjänster	68 694	20 574
Övriga driftskostnader	6 790 ✓	4 915
Summa	1 393 105	1 106 165

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Takmålning	56 250	-
Radiatorventiler	317 856	-
Övrigt underhåll	27 500	32 500
	401 606	32 500

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 708	1 822
Ränteintäkter skattefria	1	-
Summa	2 709	1 822

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	23 102	41 536
Summa	23 102	41 536

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Byggnad	11 409 909	11 409 909
Inkl stambyte år 2003 (9 459 289)		
	<u>11 409 909</u>	<u>11 409 909</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 208 310	-1 980 117
-Årets avskrivning enligt plan	-228 193	-228 193
	<u>-2 436 503</u>	<u>-2 208 310</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 973 406	9 201 599
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 217 000	18 708 000
Mark	34 000 000	27 000 000
	<u>57 217 000</u>	<u>45 708 000</u>
Bostäder	56 400 000	45 000 000
Lokaler	817 000	708 000
	<u>57 217 000</u>	<u>45 708 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		-
-Nyanskaffningar, tvättmaskin 2009	43 100	43 100
-Nyanskaffningar, undercentral 2010	347 500	-
	<u>390 600</u>	<u>43 100</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 310	-
-Årets avskrivning enligt plan	-18 210	-4 310
	<u>-22 520</u>	<u>-4 310</u>
Redovisat värde vid årets slut	368 080	38 790

Not 8 Övriga fordringar

	2010	2009
Avräkningskonto Fastighetsägarna Stockholm AB	430 402	1 621 131
Skattekonto	6 274	10 615
Övriga kortfristiga fordringar	313	27 799
	<u>436 989</u>	<u>1 659 545</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010	2009
Förskottsbet. fast.försäkr	8 235	7 615
Herr Gärman	654	1 960
Fastighetsägarna	5 072	4 973
ComHem	12 365	12 194
Övrigt	-	-
	<u>26 326</u>	<u>26 742</u>

Not 10 Kassa och bank

	2010-12-31	2009-12-31
Bank, SHB, checkkonto	1 095 786	193 717
	1 095 786	193 717

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter +reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	6 339 494	616 770	763 254	1 490 951	296 351	9 457 549
Disposition enligt stämmobeslut		29 635	49 271	296 351 -49 271 -29 635	-296 351	
Årets resultat	-	-			-307 587	-307 587
Belopp vid årets utgång	6 339 494	646 405	812 525	1 708 396	-307 587	
			7 798 424		1 302 267	9 100 691

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2010-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2009-12-31
Stadshypotek	rörligt	2,58%	1 146 750	12 232	1 146 750
Kortfristig del			-		-12 232
			1 146 750	12 232	1 134 518

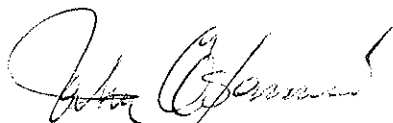
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Reservation ersättning lgh nr 4	10 800	10 800
Förutbetalda hyror och avgifter	288 762	286 316
Räntor	5 342	-
Res. styrelsearvode	42 400	35 000
Res. soc.avg.	10 700	8 500
EI	9 462	8 484
Revisionsarvode	15 000	15 000
ÅF-kontroll	-	818
Fjärrvärme	59 291	51 215
Snöskottning	-	38 631
Handelsbanken	-	486
Grovsopor	-	275
	441 757	455 525

Underskrifter

Stockholm 2011-04-02

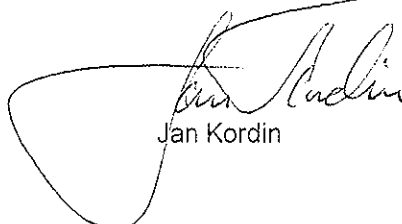
Carl Strömgren



Urban Östensson



Annika Steberg



Jan Kordin

Min revisionsberättelse har lämnats 2011- -

av föreningen vald aukt. revisor
Christer P. Andersson

internrevisor
Madeleine Landou