

Årsredovisning

för

Brf Rörstrand 29 - 37

769603-3369

Räkenskapsåret

2010

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rörstrand 29 - 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2008-05-26.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Leran 8, 9 och 12 bebyggdes 1927-29 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2000-06-02 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 110 lägenheter och 15 lokaler, varav 4 lägenheter och 13 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 31 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kokvrå

2 st 1 rum och kök

58 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 8 074 kvm Total lokalyta: 2 300 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-24 bestått av:

Ordinarie

Eva Mariano
Lucas Löfmark
Karin Dufwa
Karin Engberg
Leif Ryd

Ordf.

Vice ordf

Suppleant

Gustaf Tiselius

Revisorer

Ordinarie

Jonas Olsson
Lennart Eliasson

R3 Revisionsbyrå KB
(förtroendevald)

Suppleant

Christer Kaliff

Ke

Revisorer

Ordinarie

Jonas Olsson
Lennart Eliasson

R3 Revisionsbyrå KB
(förtroendevald)

Suppleant

Christer Kaliff

Valberedning

Gunilla Ambjörnsson Sammankallande
Ylva Lööf
Erik Centerwall

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 15 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 151 (147) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Fajansens Bygg AB och Klara Städservice anlitas för städningen av allmänna utrymmen.

Som samordnare av underhålls-, renoverings- och skadefrågor samt information, är Stefan Methner (boende i 33A) anställd. Han har för detta arbete uppburit 21 000 kr/månad exkl sociala avgifter.

Solweig Björkman (boende i 31) har under året varit kontaktperson och ansvarat för tvättstugan. Hon har också ansvarat för fördelningen av vinds- och källarförråd till lägenheterna samt för uthyrningen av garageplatser och administrationen av hyreskontrakt mm kring detta.

Bo Jansson (boende i 37) har ansvarat för föreningens uthyrning av lokaler med tillhörande förhandlingar och upprättande av hyreskontrakt.

Stephano Mariano (boende i 31) har hand om ronderingen.

Solweig Björkman, Bo Jansson och Stephano Mariano har arvoderats med 3000 kr/månad.

Fastighetens tekniska status

Sedan huset köptes av Skandia år 2000 har följande större renoveringar genomförts:

- Renovering av fasader och ytterfönster
- Omläggning av två gårdar
- Omläggning av tak
- Successivt byte av rörstammar i samband med badrumsrenoveringar
- Byte av elstammar

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är själva skyldiga enligt föreningens stadgar, att inneha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 732 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I skrivande stund har byggandet av balkonger på Skomakaregården inletts och bör, vid tiden för årsmötet, vara nära fullbordat. Totalt inkluderar projektet 24 balkonger, av 25 möjliga, samt 2 s.k. franska fönster. Projektet initierades för bortåt 8 år sedan och styrelsen tycker att det är tillfredsställande att projektet äntligen kunnat avslutas.

Projektet innebär att föreningen tar på sig ett ökat yttre underhåll men hålles skadelös genom att månadsavgiften, enl. tidigare beslut, påförs en balkongavgift på 2% av basbeloppet per år för de lägenheter som bygger balkong/franskt fönster

Under året har den hårda vintern åstadkommit stora skador på fasad och kungsbalkonger. Till följd av detta har 12 lägenheter skadats av vatten. Reparationer har pågått under en stor del av året och fortsätter även under 2011 i begränsad omfattning.

Kontorslokalen i uppgång 37 har omvandlats till en bostadsrätt som sålts av föreningen.

Samliga lokaler är uthyrda.



Kommentarer till bokslutet

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Den resultatförsämring som skett mellan år 10 och 09 består av dels ökade underhållskostnader avseende reparationer, dels ökade driftskostnader i form av kostnader relaterade till den hårda vintern med dyra uppvärmningskostnader, kostnader för snöröjning samt självriskskostnader för reparationer av försäkringsskador. Föreningen har under året amorterat ner de långa skulderna med 5 miljoner kronor, vilket ger en mycket låg skuldsättningsgrad relativt balansomslutningen.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Kkr)	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	6 136	6 121	6 417	6 758	6 378
Resultat efter finansiella poster	15	1 044	1 138	1 153	1 603
Reservering yttre reparationsfond	535	433	1 000	1 500	1 500
Saldo yttre reparationsfond	10 081	9 648	8 648	7 648	6 148
Belåningsgrad (%)	8	15	16	19	25
Kassalikviditet (%)	164	203	142	149	181
Årsavgift bostäder kronor/kvm	351	370	368	463	478
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	2	5	4	2

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 484 440
årets vinst	14 614

1 499 054

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	535 377
i ny räkning överföres	963 677

1 499 054

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

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	6 135 639	6 121 262
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 170 332	-671 481
Driftskostnader	3	-3 045 592	-2 677 514
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-895 030	-668 952
Avskrivningar	5	-722 980	-701 294
Resultat före finansiella poster		301 704	1 402 022
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 053	7 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-293 143	-365 281
Resultat efter finansiella poster		14 614	1 044 480
Resultat före skatt		14 614	1 044 480
Statlig skatt		0	-2 035
Årets resultat		14 614	1 042 445 L

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	88 687 902	88 866 749
Mark		50 379 322	50 379 322
Pågående om- och tillbyggnader		7 950	7 950
Maskiner och inventarier		16 462	21 950
		139 091 636	139 275 971

Summa anläggningstillgångar

139 091 636

139 275 971

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		80 583	20 864
Övriga fordringar	9	213 866	242 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	89 182	26 333
		383 630	289 854

Kassa och bank

Avräkningskonto ISS Facility Services AB		3 645 149	2 190 526
--	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

4 028 779

2 480 380

SUMMA TILLGÅNGAR

143 120 415

141 756 351

DE

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

96 767 712

95 643 831

Upplåtelseavgifter

17 198 428

13 122 309

Yttre reparationsfond

10 081 879

9 648 145

124 048 019

118 414 285

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 484 440

875 728

Årets resultat

12 793

1 042 445

1 497 232

1 918 174

Summa eget kapital

125 545 252

120 332 459

Långfristiga skulder

Fastighetslån

12

15 125 000

20 200 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

100 000

325 000

Leverantörsskulder

1 201 658

281 202

Skatteskulder

0

12 512

Övriga skulder

13

833 122

82 878

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

315 383

522 300

Summa kortfristiga skulder

2 450 163

1 223 892

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 120 415

141 756 351

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

43 500 000

43 500 000

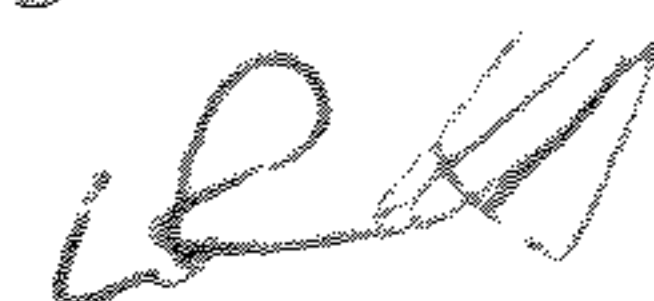
43 500 000

43 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	332 544	330 351
Hysesintäkter lokaler	2 587 826	2 602 904
Hysesintäkter garage	521 906	523 186
Fastighetsskatt	121 552	96 716
Årsavgifter bostäder	2 830 410	2 820 674
Rabatter ./.	-170 137	0
Kabel-TV / Internet	160 805	185 130
Hysesbortfall ./.	-279 735	-488 627
Ersättningar och intäkter	8 944	15 656
Fakturerade kostnader	21 524	35 272
	6 135 639	6 121 262

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	1 055 619	460 331
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	114 712	211 150
	1 170 331	671 481

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	177 671	207 006
Obligatorisk ventilationskontroll	24 724	5 844
Energideklarationer	0	1 800
Yttre skötsel/snöröjning	64 677	0
Fastighetsel	189 305	141 345
Uppvärmning	1 340 340	1 264 338
Vatten	138 243	142 855
Sophämtning	204 455	223 756
Fastighetsförsäkring	63 327	60 932
Självrisk/reparation försäkringsskador	309 142	20 150
Kabel-TV och internet	162 181	272 845
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	353 783	334 428
Övriga driftkostnader	17 743	2 214
	3 045 591	2 677 513 ✓

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 000 kr
Gård och tak	50 år
Investeringar	20 år
Investeringar	40 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not. 

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	170 813	107 615
Hyses- och kundförluster	58 154	0
Revisionsarvode	20 353	19 880
Löner	360 000	295 500
Sociala avgifter	101 800	84 361
Förvaltningsarvode	131 864	127 280
Övriga externa tjänster	52 047	34 316
	895 031	668 952

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	100 000	100 000
Om/tillbyggnad	619 313	595 806
Inventarier	5 488	5 488
	724 801	701 294

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	5 922	7 740
Överskatteränta ej skattepliktig	131	0
	6 053	7 740

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	292 663	364 786
Övriga skuldrelaterade poster	480	495
	293 143	365 281



Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	93 210 939	93 172 189
Nyanskaffningar	540 466	38 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 751 405	93 210 939
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 344 190	-3 648 384
Årets avskrivningar enligt plan	-719 313	-695 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 063 503	-4 344 190
Utgående redovisat värde	88 687 902	88 866 749
Taxeringsvärden byggnader	79 200 000	70 800 000
Taxeringsvärden mark	99 259 000	73 778 000
	178 459 000	144 578 000

Not 9 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran	212 090	229 410
Avräkning skattekonto	1 776	13 247
	213 866	242 657

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	26 424	0
Förutbetald kabel-tv	53 553	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	9 204	26 333
	89 181	26 333



Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	95 643 831	13 122 309	9 648 145	875 728	1 042 445
Upplåtelse lgh 15	1 123 881	4 076 119			
Disposition av föregående års resultat:			433 734	608 711	-1 042 445
Årets resultat					12 793
Belopp vid årets utgång	96 767 712	17 198 428	10 081 879	1 484 439	12 793

Not 12 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån AB - 2,00 % - 2011-04-28	225 000	5 525 000
SEB Bolån AB - 1,95 % - 2011-04-28	7 500 000	7 500 000
SEB Bolån AB - 1,95 % - 2011-04-28	7 500 000	7 500 000
Avgår kortfristig del ./.	-100 000	-325 000
	15 125 000	20 200 000

Not 13 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Källskatter	27 000	27 000
Övriga skulder	806 122	55 878
	833 122	82 878



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 450	25 450
Upplupna räntekostnader	1 648	1 710
Förskottsbetalda hyror/avgifter	174 543	232 554
Upplupna VA avgifter	10 730	0
Upplupna uppvärmningskostnader	0	163 362
Upplupna elavgifter	13 164	39 359
Upplupna renhållningsavgifter	458	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 390	59 865
Beräknat arvode för revision	20 000	0
	315 383	522 300

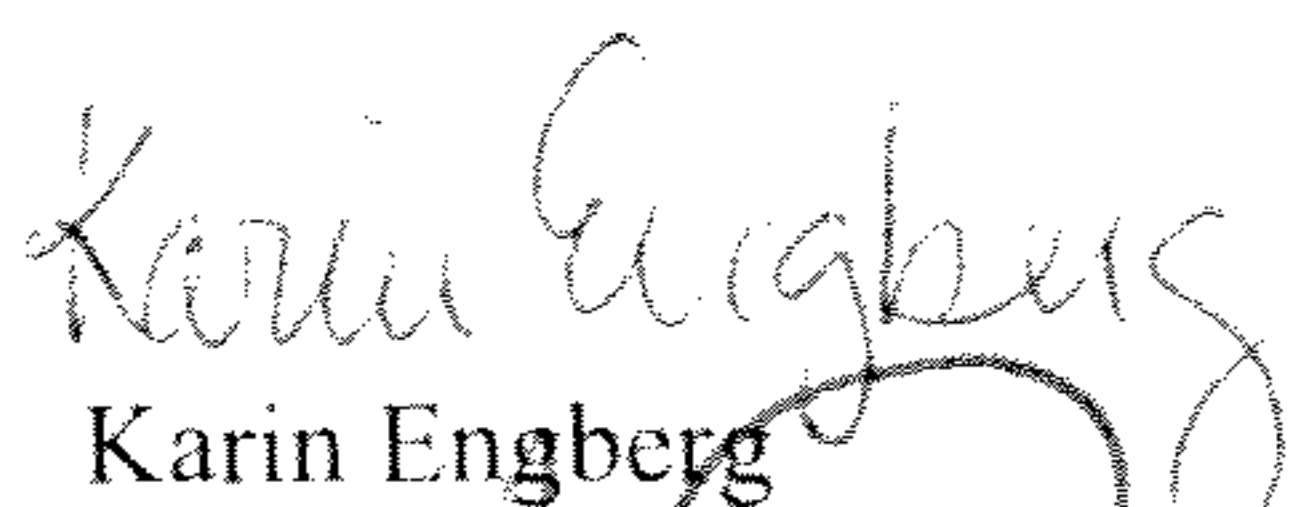
Stockholm



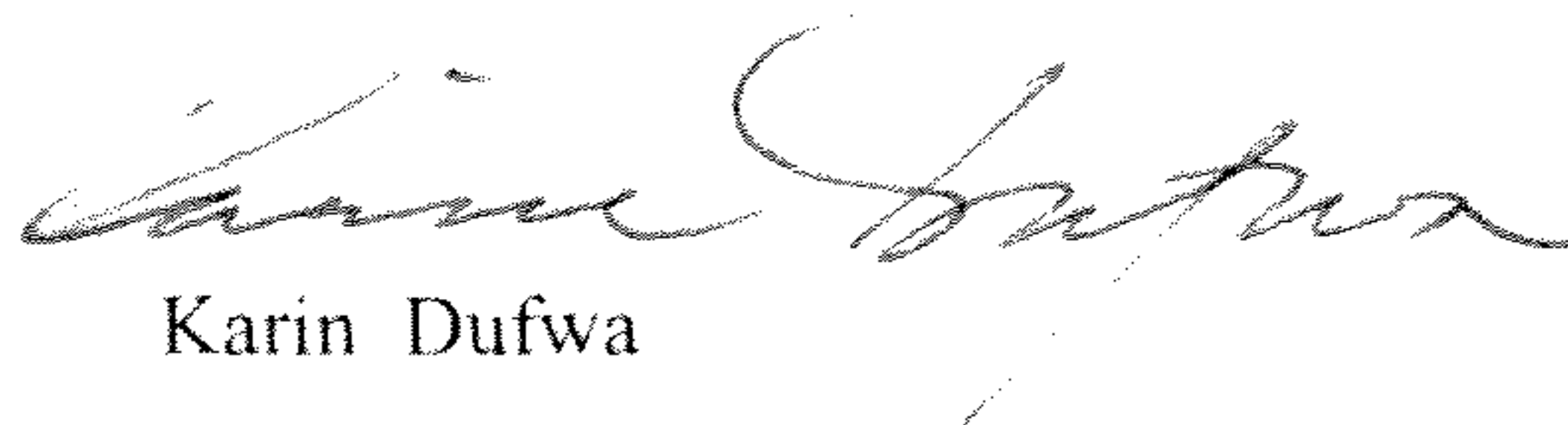
Eva Mariano



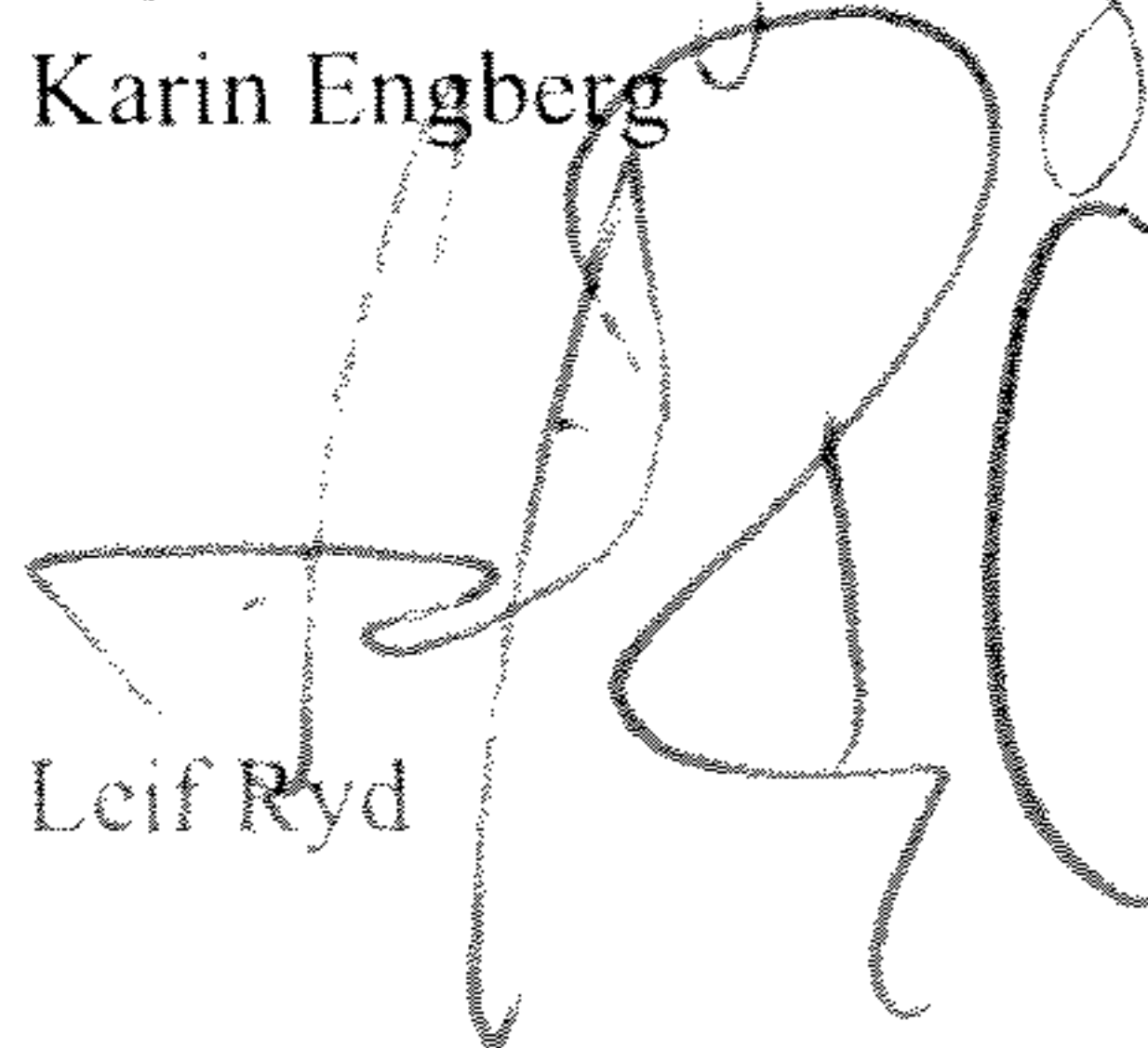
Lucas Löfmark



Karin Engberg

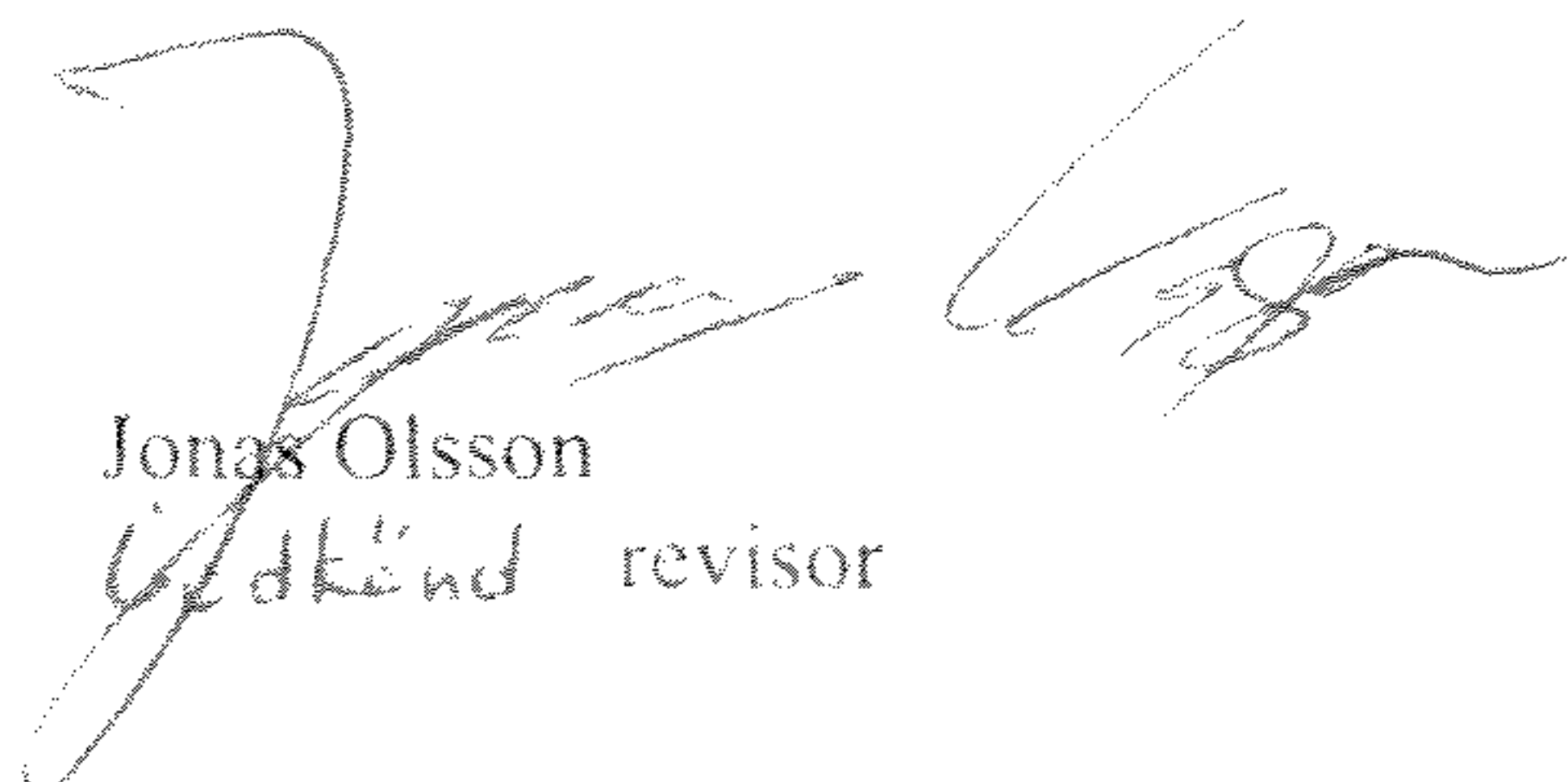


Karin Dufwa



Leif Ryd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2011



Jonas Olsson
Utkänd revisor

Lennart Eliasson
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29-37

Orgnr. 769603-3369

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29-37 för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

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 stadgarna. 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 5 - 2011

Jonas Olsson

Godkänd revisor

Granskningsrapport

Till föreningsstämman för räkenskapsåret 2010 i
Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29-37
Org.nr. 769603-3369

INLEDNING

Vår förening anlitar en kompetent förvaltare (ISS). I tillägg anlitar vi också en auktoriserad revisor för den traditionella "siffergranskningen" av årets räkenskaper. Därav har jag sett rollen som lekmannarevisor att utifrån kunskap om vår förening gå igenom styrelseprotokoll och uppföljning av beslut samt att granska styrelsens arbete. I tillägg har jag fokuserat på ersättningar till våra medlemmar för utlägg av olika slag.

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat föreningens och styrelsens verksamhet för räkenskapsåret 2010.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed av lekman i bostadsrättsföreningar.

Jag har följt styrelsens arbete samt granskat underlagen för årets kostnader inklusive medlemsersättningar.

Jag bedömer att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt utifrån våra stadgar och från ett ekonomiskt perspektiv tillfredsställande sätt.

Stockholm 2011-05-14



Lennart Eliasson

Förtroendevald revisor i
Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29-37