

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dikten 2

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 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DIKTEN 1	1993	Solna

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och frånluftsåtervinning.

Byggnadsår och ytor

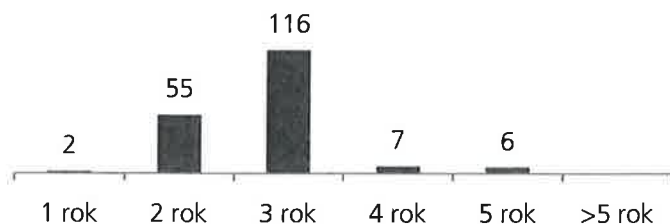
Fastigheterna bebyggdes 1956 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19925 kvadratmeter, varav 13192 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6733 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 153 lägenheter med bostadsrätt och 33 lägenheter och 65 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Motionsrum, bibliotek, bordtennisrum, snickar och måleri lokal.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Uppgraderat lekplatsen	2010 - 2010	
Renovering av trapphus	2009 - 2010	
Tätning av tak på Brommavägen	2009 - 2009	Slipning av golv, målning av väggar
Ventilation i garage	2009 - 2010	Målning med gummifärg
Tätning av tak Virebergsv.9	2009 - 2009	Målning med gummifärg
Påfyllnad av jord, sand på gården	2009 - 2009	Ca 40 ton ny jord utspridd
Nya skorstenspipor, rökgas fläktar	2009 - 2009	Avser lägenheter med öppen spis
Eget bredband	2007 - 2007	100 Mbps. Ingår i månadsavgiften
Byte av radiatorventiler	2006	
Ventilation	2006 - 2007	
Installation av värmepumpar	2006 - 2007	
Upprustning av tvättstugor	2005 - 2006	
Nya tvättmaskiner	2005 - 2006	
Utbyte till 5-ledarsystem hus D	2003 - 2005	
Omläggning av tak	2000	IV-11
Nytt gårdsbjälklag	1996	
Nyinstallation hiss	1996	
Omputsning av fasad	1995	
Sopsuganläggning	1995	
Nya balkonger	1995	
Rörstambyte		Inget planerat
Elstambyte		F.n. inget planerat
Rep av hyresgästernas lgh.		Årligen återkommande
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Trappor från gården	2011	Avser ner till Brommavägen och Virebergsvägen
Förbättrad belysning på vind och källare	2011	
Spolning av avloppsstammar	2011	
Balkongtak	2011	
Golvbeläggning hos Grängsgaraget	2012	Avser endast översta våningsplanen i V9, V11 och Brommavägen
Nya trummor för rökgasfläktar	2012	Spricker i ytskikt leder till vattengenomträngningar
Ridåfläktar vid garagedarfarter	2012	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	100 mbit bredband till samtliga lägenheter
Teknisk förvaltning	Föreningen själv
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Digital TV	Cornhem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 153 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Otto Lars Gunnar Lindman	Ledamot
Rut Ingela Rodeblad Jansson	Ledamot
Stig Håkan Blomqvist	Ledamot
Carl Mats Carlberg	Ledamot
Gunnel Marie Kristina Kroon	Ledamot
John Håkan Hedqvist	Ledamot

Edvard Gustin	Suppleant
Bengt Lundin	Suppleant
Gull-Marie Birgitta Lindman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
Pär Thomas Axelsson	Internrevisor	
Gun Rahme	Revisorssuppleant	Brf Dikten 2

Valberedning

Maud Carlberg	
Peter Könberg	Sammanställande
Ingela Engström	
Tage Benson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Kraftig vattenläcka på inkommande vattenledning orsakade besvär och hög kostnad för iordningställande. Ombyggnad av ventilation i garagen blev färdiga under våren.

En motion på förra årets stämma avsåg en upprustning av lekplatsen på gården. Både styrelse och stämma biföll motionen, idag finns det nya vipprådor, gungor och fordon till de allra yngstas belåtenhet.

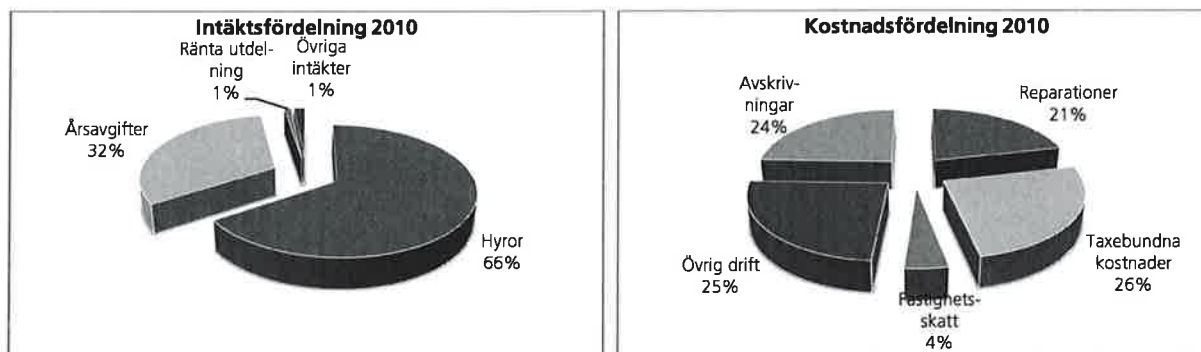
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Föreningen löste det sista lånet i September 2010 vilket gör att Brf Dikten 2 är skuldfri.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	866 kr
Årsavgifter	215 kr
Räkna och utdelning	5 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	113 kr
Taxebundna kostnader	135 kr
Fastighetsskatt	23 kr
Övrig drift	129 kr
Avskrivningar	129 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13192 kvm bostäder och 6733 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	267	262	257	281
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	283	283	567
Elkostnad/kvm totalyta	51	45	51	32
Värmekostnad/kvm totalyta	61	57	65	73
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	12	13

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	-1 745 653
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-10 923 987
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 257
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-13 156 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	1 415 171
att i ny räkning överförs	-11 741 726

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	8 662 903	8 845 772
Övriga rörelseintäkter		138 130	147 686
		8 801 033	8 993 458
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-686 812	-698 081
Reparationer		-1 700 162	-1 267 044
Periodiskt underhåll		-554 148	-1 726 443
Taxebundna kostnader		-2 696 943	-2 514 965
Övriga driftskostnader		-676 550	-661 933
Fastighetsskatt		-461 782	-430 782
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-644 958	-414 577
Personalkostnader		-564 486	-600 524
Avskrivningar		-2 575 300	-2 379 636
		-10 561 142	-10 693 985
RÖRELSERESULTAT		-1 760 109	-1 700 527
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		90 623	10 984
Räntekostnader		-76 167	-109 654
		14 456	-98 670
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 745 653	-1 799 197
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-2 887
		0	-2 887
ÅRETS RESULTAT		-1 745 653	-1 802 084

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	70 993 925	69 723 980
Pågående byggnation	Not 4	164 850	2 265 098
Maskiner och inventarier	Not 5	248 688	319 572
		71 407 462	72 308 650
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		4 000	4 000
		4 000	4 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 411 462	72 312 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		172 608	74 098
Skattefordringar		176 064	204 177
Övriga fordringar		336 825	175 193
Förutbetalda kostnader	Not 6	189 250	244 342
		874 747	697 810
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		5 000 000	4 000 000
		5 000 000	4 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 451 767	2 444 079
SBC klientmedel i SHB		2 037 862	1 665 312
		4 489 629	4 109 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 364 376	8 807 201
SUMMA TILLGÅNGAR		81 775 838	81 119 851

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 981 158	28 361 120
Upplåtelseavgifter		63 072 365	56 762 403
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 902 428	1 415 171
		93 955 951	86 538 694
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-11 411 244	-9 121 903
Årets resultat		-1 745 653	-1 802 084
		-13 156 897	-10 923 987
SUMMA EGET KAPITAL		80 799 054	75 614 707
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	0	3 000 000
		0	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		338 104	1 196 671
Skatteskulder		0	6 842
Övriga kortfristiga skulder		12 598	129 642
Upplupna kostnader	Not 11	397 277	375 658
Förutbetalda avgifter och hyror		228 805	796 331
		976 784	2 505 144
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		81 775 838	81 119 851
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	90 500 000	90 500 000
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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	2,5-5%	2,5-5%
Yttre anläggningar	5%	5%
Standardförbättringar	2-5%	2-5%
Fastighetsreovering	5%	5%
Tvättstuga	5,-10%	5,-10%
Värmeanläggning	10%	10%
Värme/kylanläggning	5,-10%	5-10%
Elanläggning	2-5%	2-5%
Hissanläggning	5%	5%
Ventilation	5%	5%
Soprum/sophus	5%	5%
Garage/parkering	5%	5%
Port/säkerhetsdörr	2,5%	2,5%
Våtrum	5%	5%
Bredband	10%	10%
Fasad	2,5%	2,5%
Tak	5%	5%
Markanläggning	2,5%	2,5%
Inventarier	10-20%	10-20%

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.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 830 748	2 769 256
Hysesintäkter	5 832 155	6 076 516
	8 662 903	8 845 772

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	139 762	161 050
Fastighetsskötsel enl beställn	20 347	83 757
Snöröjning/sandning	7 564	196
Städning entreprenad	84 486	153 912
Städning enligt beställning	10 539	0
Mattvätt/Hyrmattor	46 298	109 262
Sotning	0	10 753
Hissbesiktning	7 859	5 193
Myndighetstillsyn	1 612	18 407
Bevakning	4 234	4 032
Gemensamma utrymmen	12 988	4 206
Gård	50 779	97 864
Serviceavtal	46 373	0
Förbrukningsmateriel	60 236	25 625
Störningsjour och larm	0	4 234
Brandskydd	193 554	18 575
Fordon	180	1 015
	686 812	698 081

Reparationer

Fastighet förbättringar	113 141	54 427
Hyseslägenheter	42 096	43 163
Brf Lägenheter	583	3 714
Lokaler	137 241	468 876
Gemensamma utrymmen	40 336	48 676
Tvättstuga	60 547	16 364
Sophantering/återvinning	9 067	12 645
Källare	10 024	3 591
Entré/trapphus	94 868	4 838
Lås	17 928	32 742
VVS	223 397	115 520
Värmeanläggning/undercentral	20 007	48 154
Ventilation	105 629	74 156
Elinstallationer	61 008	4 343
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-1 426	1 343
Bredband	0	4 566
Hiss	81 319	167 928
Fönster	1 625	5 059
Mark/gård/utemiljö	2 384	0
Garage/parkering	106 039	46 752
Skador/klotter/skadegörelse	72 837	1 649
Vattenskada	501 513	106 276
Övrigt	0	2 261
	1 700 162	1 267 044

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	33 142
Lokaler	230 015	66 933
Entré/trapphus	103 832	1 049 860
Lås	0	100
VVS	0	72 755
Värmeanläggning	0	152 562
Ventilation	95 669	51 017
Hiss	0	16 163
Tak	0	272 345
Mark/gård/utemiljö	7 100	0
Garage/parkering	117 532	11 566
	554 148	1 726 443

Taxebundna kostnader

El	1 014 463	897 011
Gas	704	0
Värme	1 222 559	1 129 696
Vatten	250 218	256 123
Sophämtning/renhållning	153 133	134 117
Grovsopor	55 866	98 018
	2 696 943	2 514 965

Övriga driftskostnader

Försäkring	173 140	147 287
Självrisk	3 050	0
Kabel-TV	251 502	265 789
Bredband	248 858	248 858
	676 550	661 933

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

461 782 430 782

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	305	0
Medlemsinformation	3 343	0
Tele och datakommunikation	24 689	18 669
Juridiska åtgärder	0	2 500
Hysesförluster	52 709	0
Revisionsarvode extern revisor	16 548	17 677
Föreningskostnader	28 444	15 569
Styrelseomkostnader	17 209	22 041
Fritids och Trivselkostnader	0	6 002
Förvaltningsarvode	247 531	239 488
Förvaltningsarvodena övriga	15 737	31 839
Administration	47 697	45 781
Korttidsinventarier	27 061	1 336
Konsultarvode	153 985	0
Föreningsavgifter	0	4 258
Medlemsavgift SBC ek för	9 700	8 450
Övriga driftskostnader	0	968
	644 958	414 577

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd

PNA

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	304 860	358 700
Löner och arvoden	193 900	147 999
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 000	0
Sociala kostnader	64 726	93 825
	564 486	600 524

Avskrivningar

Byggnad	383 304	383 304
Förbättringar	1 976 368	1 793 473
Markanläggning	144 744	134 628
Inventarier	70 884	68 232
	2 575 300	2 379 636

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **10 561 142** **10 693 985**

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

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	95 247 468	94 587 108
Nyanskaffningar	3 774 361	660 360
Utgående anskaffningsvärde	99 021 829	95 247 468

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-25 523 488	-23 212 084
Årets avskrivningar enligt plan	-2 504 416	-2 311 404
Utgående avskrivning enligt plan	-28 027 904	-25 523 488

Planenligt restvärde vid årets slut **70 993 925** **69 723 980**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 11 896 739 11 896 739

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	120 000 000	101 600 000
Taxeringsvärde mark	67 426 000	60 819 000
	187 426 000	162 419 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	165 000 000	143 000 000
Lokaler	22 426 000	19 419 000
	187 426 000	162 419 000

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

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad (Ventilation samt trådlösa givare)	164 850	2 265 098
	164 850	2 265 098

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	810 943	731 360
Nyanskaffningar	0	79 583
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	810 943	810 943
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-491 370	-423 139
Årets avskrivningar enligt plan	-70 884	-68 231
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-562 254	-491 370
Redovisat restvärde vid årets slut	248 688	319 573

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	61 138	50 863
Kabel-TV	65 898	62 214
Bredband	62 214	65 850
Förvaltningsarvode	0	65 415
	189 250	244 342

Not 7	Nominellt värde	Bokfört värde 2010-12-31	Verkligt värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Nordea Institutionell Penningmarknad	0	1 000 000	1 052 970	4 000 000
SEB Placeringskonto	0	4 000 000	0	0
Nordea Fastränteplacering		1 000 000		
		6000 000	1 052 970	4 000 000

Not 8
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	28 981 158	620 038	0	28 361 120
Upplåtelseavgifter	63 160 845	6 309 962	0	56 850 883
Ack kostnad för nyupplåtelse	-88 480	0	0	-88 480
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 902 428	487 257	0	1 415 171
Summa bundet eget kapital	93 955 951	7 417 257	0	86 538 694
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-11 411 244	0	-2 289 341	-9 121 903
Årets resultat	-1 745 653	56 431	0	-1 802 084
Summa ansamlad förlust	-13 156 897	56 431	-2 289 341	-10 923 987
Summa eget kapital	80 799 054	7 473 688	-2 289 341	75 614 707

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	1 415 171	927 914
Reservering enligt stadgar	487 257	487 257
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt styrelsens förslag	0	0
Vid årets slut	1 902 428	1 415 171

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,000 %	0	3 000 000	2010-09-15
Summa skulder till kreditinstitut		0	3 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		0	3 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 Kr.

Not 11	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	111 645	97 057
Värme	254 788	141 171
Sophämtning	4 122	7 107
Extern revisor	15 900	16 838
Fastighetsskötsel	4 168	13 580
Värmeanläggning	0	9 753
Reparationer	0	1 493
Hissreparationer	0	82 230
Entre-trapphus	0	1 990
Ränta	0	4 438
Tele och datakommunikation Telia	6 653	0
	397 276	375 658

SOLNA den 30 / 3 2011


Stig Blomqvist
Ledamot


Mats Carlberg
Ledamot


Håkan Hedqvist
Ledamot


Gunnel Kroon
Ledamot


Lars Lindman
Ledamot


Rut Ingela Rodeblad Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2011


Kenneth Elton
Extern revisor


Pär-Thomas Axelsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Dikten 2

Org nr 716421-6272

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Dikten 2 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 fel. 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.

Stockholm den 5 april 2011



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Pär-Thomas Axelsson
Internrevisor

BUDGET	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	2 847 900	2 830 748	2 800 000
Hyror bostäder	2 300 400	2 116 468	2 300 000
Hyror lokaler momspliktiga	3 000 001	2 920 254	3 000 000
Hyror lokaler	382 800	373 187	370 000
Hyror parkering	31 400	30 415	24 750
Hyror garage	370 000	361 448	367 694
Hyror förråd	0	250	0
Hyror reklamplats	28 800	30 133	25 600
Kabel-TV intäkter	1 700	1 680	1 700
Bredbandsintäkter	10 400	10 400	15 200
Gemensamhetslokal	17 000	24 125	20 000
Öresutjämnning	0	7	0
Försäkringsersättning	0	78 800	0
Övriga intäkter	18 900	23 118	18 500
	9 009 301	8 801 033	8 943 444

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	-139 300	-139 762	-139 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-25 000	-20 347	-25 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-7 564	-20 000
Städning entreprenad	-180 000	-84 486	-100 000
Städning enligt beställning	0	-10 539	0
Mattvätt/Hyrmattor	-78 900	-46 298	-66 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	50 000	0	-60 000
Hissbesiktning	-6 500	-7 859	-6 500
Myndighetstillsyn	-10 000	-1 612	0
Bevakning	-4 400	-4 234	-5 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-12 988	-5 200
Gård	-20 000	-50 779	-68 000
Serviceavtal	-30 100	-46 373	-80 000
Förbrukningsmateriel	-53 600	-60 236	-30 000
Störningsjour och larm	0	0	-5 300
Brandskydd	-23 000	-193 554	-23 000
Fordon	-1 000	-180	-1 000
	-531 800	-686 812	-634 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	-113 141	0
Hyreslägenheter	0	-42 096	0
Brf Lägenheter	0	-583	0
Lokaler	0	-137 241	0
Gemensamma utrymmen	0	-40 336	0
Tvättstuga	0	-60 547	0
Sophantering/återvinning	0	-9 067	0
Källare	0	-10 024	0
Entré/trapphus	0	-94 868	0
Lås	0	-17 928	0
VVS	0	-223 397	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-20 007	0
Ventilation	0	-105 629	0
Elinstallationer	0	-61 008	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 426	0
Hiss	0	-81 319	0
Fönster	0	-1 625	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 384	0
Garage/parkering	0	-106 039	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-72 837	0
Vattenskada	0	-501 513	0
Övrigt	-1 100 000	0	-1 000 000
	-1 100 000	-1 700 162	-1 000 000

Periodiskt underhåll

Lokaler	0	-230 015	0
Entré/trapphus	0	-103 832	0
Ventilation	0	-95 669	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 100	0
Garage/parkering	0	-117 532	0
	0	-554 148	0

Taxebundna kostnader

El	-850 800	-1 014 463	-750 000
Gas	0	-704	0
Värme	-1 097 500	-1 222 559	-1 000 000
Vatten	-280 100	-250 218	-265 000
Sophämtning/renhållning	-156 700	-153 133	-140 000
Grovsopor	-55 200	-55 866	-90 000
	-2 440 300	-2 696 943	-2 245 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-189 000	-173 140	-153 000
Självrisk	-80 000	-3 050	0
Kabel-TV	-249 400	-251 502	-270 000
Bredband	-248 900	-248 858	-256 000
	-767 300	-676 550	-679 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-466 485	-461 782	-431 712
	-466 485	-461 782	-431 712

Administrativa kostnader

Kreditupplysning	5 000	-305	0
Medlemsinformation	0	-3 343	0
Tele och datakommunikation	-20 000	-24 689	-15 000
Juridiska åtgärder	-50 000	0	-20 000
Hysesförluster	-50 000	-52 709	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 548	-17 000
Föreningskostnader	-30 000	-28 444	-21 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-17 209	0
Fritids och Trivselkostnader	-10 000	0	-7 000
Studieverksamhet	0	0	-7 000
Förvaltningsarvode	-260 000	-247 531	-241 000
Förvaltningsarvodena övriga	-23 000	-15 737	-20 000
Administration	-45 600	-47 697	-33 000
Korttidsinventarier	-3 000	-27 061	-10 000
Konsultarvode	-20 000	-153 985	-20 000
Föreningsavgifter	-5 000	0	-5 000
Medlemsavgift SBC ek för	-10 000	-9 700	-8 450
Övriga driftkostnader	0	0	-14 000
	-549 600	-644 958	-448 450

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-75 000	-188 700	0
Lön - lokalvård	0	-5 200	0
Styrelsearvode	-348 000	-302 360	-348 000
Övriga arvoden	-30 000	-2 500	-30 000
Bilersättning skattefri	0	-550	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-450	0
Arbetsgivaravgifter	-84 000	-64 726	-84 000
	-537 000	-564 486	-462 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-383 300	-383 304	-383 300
Förbättringar	-1 852 200	-1 976 368	-1 875 000
Markanläggning	-134 600	-144 744	-135 000
Inventarier	-70 900	-70 884	-55 000
	-2 441 000	-2 575 300	-2 448 300

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-8 833 485 -10 561 142 -8 348 462

RÖRELSERESULTAT

175 816 -1 760 109 594 982

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	150 000	88 179	40 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2 306	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	138	0
Låneräntor	0	-75 497	-80 000
Övriga finansiella kostnader	0	-670	0
	150 000	14 456	-40 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

325 816 -1 745 653 554 982

SKATT

Statlig inkomstskatt	-10 500	0	-11 200
	-10 500	0	-11 200

RESULTAT

315 316

-1 745 653

543 782