

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kungsbacken 14

Styrelsen får härmed avgöra 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 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Kungsbacken 14 | 2001 | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme (Fortum).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1861 och består av 1 flerbostadshus.

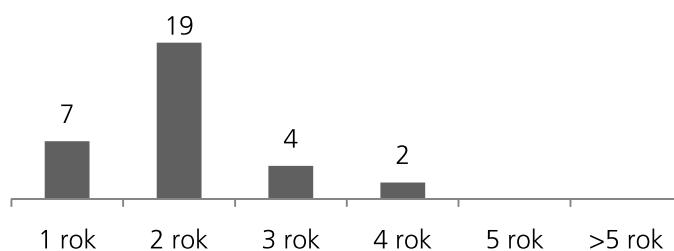
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4376 kvadratmeter, varav 2118 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2258 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregisterad avseende verksamhetslokaler.

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2012.
Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomförd åtgärd | År | Kommentar |
|-------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Ommålning av trapphus | 2008 - 2009 | |
| Utböte till säkerhetsdörrar | 2007 | Samtliga lägenheter och lokaler |
| Ommålning av tak | 2005 | Ommålning del av tak |
| Utvändning målning av fönster | 2005 | |
| Omläggning av tak | 2005 | Omläggning del av tak |
| Rörstambyte | 2003 - 2004 | |
| Elstambyte | 2003 - 2004 | |

| Planerad åtgärd | År | Kommentar |
|-----------------|------|------------------------------|
| Fasadrenovering | 2011 | Bedöms genomföras under 2011 |

Förvaltning

| | |
|---------------------|------------|
| Avtal | Leverantör |
| Internetleverantör | ComHem |
| Internettleverantör | Telia |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlätits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlätelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlätelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|------------------------------|-----------|
| Marina Busk | Ledamot |
| Kawe Tajmir | Ledamot |
| Kenneth Lars Bertil Siggelin | Ledamot |
| Carl Johan Marcus Hagegård | Ledamot |
| Hanna Karin Valenta | Ledamot |
| Per-Ola Alexandersson | Suppleant |
| Ola Kolmert | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokolförda sammanträden.

Revisoror

| | |
|--------------|------------------|
| Pär Isacson | Ordinarie Intern |
| Jan Steineck | Suppleant Intern |

Valberedning

| | |
|-------------------|----------------|
| Dan Lindbeck | Sammankallande |
| Lars-Åke Karlsson | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nytt avtal med fd Tobaksaffären tecknat
Stepstone flyttade ut ur sina lokaler 2010-12-31.
Mäklare anlitad för att finna ny hyresgäst till fd Stepstone
Problem med störande ljud från gymmet är löst och tilläggsavtal till hyresavtalet är tecknat vilket reglerar störande ljud.
Temporära lagningar av fasad mot Drottninggatan och innergård genomfört.
Lagning av delar av taket på C-fasaden
Upphandling påbörjad avseende fasadrenovering
Ansökan om bygglov för balkonger framtagen och inskickad till Stadsbyggnadskontoret

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ny mäklare (Lokal Direkt) anlitad för att finna ny hyresgäst till fd Stepstone lokalen

Fd Stepstone lokalen uthyrd till Boys don't Cry AB

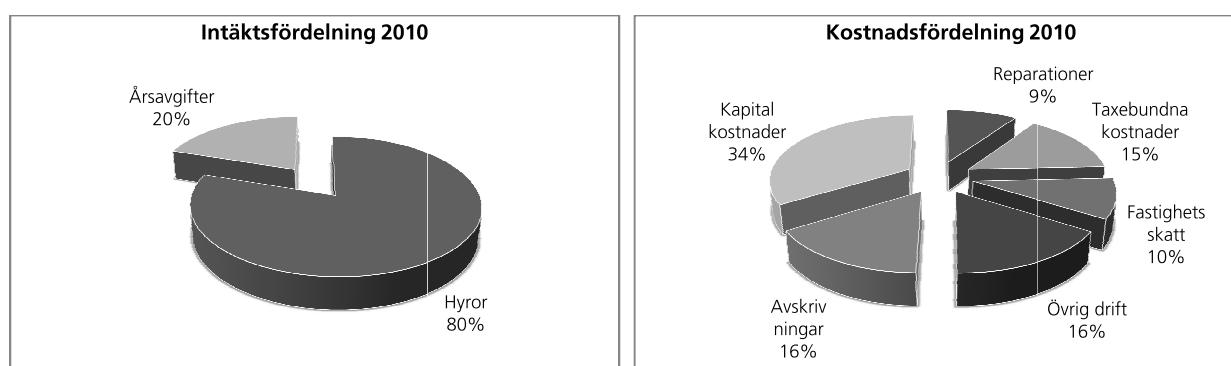
Bygglov för balkonger beviljat av Stadsbyggnadskontoret.

Ordförande Kenneth Siggelin avgår i februari från sin post pga flytt

Extra stämma 30 mars 2011 angående beslut kring bygga balkonger

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

| | | | |
|---------------------|----------|----------------------|--------|
| Hyror | 1 490 kr | Reparationer | 68 kr |
| Årsavgifter | 393 kr | Taxebundna kostnader | 107 kr |
| Ränta och utdelning | 2 kr | Fastighetsskatt | 70 kr |
| Övriga intäkter | 7 kr | Övrig drift | 117 kr |
| | | Avskrivningar | 115 kr |
| | | Kapitalkostnader | 244 kr |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2118 kvm bostäder och 2258 kvm lokaler

| Nyckeltal | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 398 | 398 | 398 | 398 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 24 079 | 24 079 | 24 079 | 24 079 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 0 | 2 | 10 | 7 |
| Värmelektronik/kvm totalyta | 86 | 75 | 92 | 82 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 7 | 13 | 13 | 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 | 1 081 419 |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttrre fond | -3 592 407 |
| reservering till fond för yttrre underhåll enligt stadgar | -127 800 |
| summa balanserat resultat/ansamlad förlust | -2 638 788 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|--|-------------------|
| reservering till fond för yttrre underhåll | -57 200 |
| att i ny räkning överförs | -2 695 988 |

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

| | 2010 | 2009 |
|------------------------|-------|-----------|
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 4 195 977 |
| Övriga rörelseintäkter | | 31 920 |

4 227 897
3 982 922

RÖRELSENS KOSTNADER

| | Not 2 | |
|---|----------|----------|
| Fastighetskostnader | -132 327 | -78 252 |
| Reparationer | -130 257 | -488 781 |
| Periodiskt underhåll | -165 934 | -49 209 |
| Taxebundna kostnader | -468 142 | -455 118 |
| Övriga driftskostnader | -105 503 | -65 607 |
| Fastighetsskatt | -306 864 | -280 704 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | -273 203 | -254 905 |
| Avskrivningar | -504 235 | -504 235 |

-2 086 465
-2 176 811

RÖRELSERESULTAT

2 141 432
1 806 111

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

| | | |
|----------------|------------|------------|
| Ränteintäkter | 8 542 | 7 127 |
| Räntekostnader | -1 068 555 | -1 279 794 |

-1 060 013
-1 272 667

ÅRETS RESULTAT

1 081 419
533 444

| BALANSRÄKNING | | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 83 877 680 | 84 321 714 |
| Pågående byggnation | Not 4 | 22 987 | 0 |
| Maskiner och inventarier | Not 5 | 83 851 | 144 053 |
| | | 83 984 519 | 84 465 767 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Insats SBC | | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 83 987 319 | 84 468 567 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 58 638 |
| Övriga fordringar | | 3 959 | 282 506 |
| Förutbetalda kostnader | Not 6 | 22 715 | 68 132 |
| Upplupna intäkter | | 28 402 | 0 |
| | | 55 076 | 409 276 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 49 210 |
| SBC klientmedel i SHB | | 3 889 938 | 1 950 284 |
| | | 3 889 938 | 1 999 494 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 945 014 | 2 408 770 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 87 932 332 | 86 877 337 |

| BALANSRÄKNING | | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 33 888 000 | 33 888 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 735 000 | 3 735 000 |
| Fond för yttra underhåll | Not 8 | 456 087 | 328 287 |
| | | 38 079 087 | 37 951 287 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -3 663 007 | -4 068 651 |
| Årets resultat | | 1 081 419 | 533 444 |
| | | -2 581 588 | -3 535 207 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 35 497 499 | 34 416 080 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 51 000 000 | 51 000 000 |
| | | 51 000 000 | 51 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 112 119 | 112 705 |
| Skatteskulder | | 587 568 | 559 104 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 306 113 | 347 286 |
| Upplupna kostnader | Not 10 | 154 620 | 47 173 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 274 413 | 394 988 |
| | | 1 434 833 | 1 461 257 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 87 932 332 | 86 877 337 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsintekningar | Not 9 | 54 500 000 | 54 500 000 |
| 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 ytter underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Bostadsrättsföreningen är i skattehänseende att betraktas som en oäkta bostadsrättsförening.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet 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 | 0,50% | 0,50% |
| Port/säkerhetsdörr | 2,00% | 2,00% |
| Stambyte | 2,00% | 2,00% |
| Inventarier | 20,00% | 20,00% |

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

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

| | 2010 | 2009 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSAVGIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | | |
| Hyresintäkter | 831 539 | 842 676 |
| | <hr/> 3 364 438 | <hr/> 3 115 671 |
| | 4 195 977 | 3 958 347 |

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

| | | |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|
| Fastighetsskötsel enl beställn | 7 797 | 6 051 |
| Snöröjning/sandning | 62 113 | 3 508 |
| Städning entreprenad | 38 114 | 41 664 |
| Städning enligt beställning | 750 | 0 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 2 186 | 1 466 |
| Sotning | 0 | 2 898 |
| Hissbesiktning | 2 473 | 2 440 |
| Gård | 4 750 | 8 655 |
| Serviceavtal | 8 670 | 8 568 |
| Förbrukningsmateriel | 5 474 | 3 003 |
| | <hr/> 132 327 | <hr/> 78 252 |

Reparationer

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Hyreslägenheter | 393 | 0 |
| Brf Lägenheter | 402 | 577 |
| Lokaler | 42 847 | 76 348 |
| Gemensamma utrymmen | 131 | 22 904 |
| Tvättstuga | 3 562 | 4 609 |
| Entré/trapphus | 2 664 | 313 488 |
| Lås | 3 100 | 2 973 |
| VVS | 2 288 | 1 078 |
| Ventilation | 5 467 | 22 657 |
| Elinstallationer | 1 870 | 24 072 |
| Bredband | 0 | 2 521 |
| Hiss | 5 249 | 9 936 |
| Tak | 24 532 | 0 |
| Fasad | 37 751 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 3 878 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 3 741 |
| | 130 257 | 488 781 |

Periodiskt underhåll

| | | |
|----------|----------------|---------------|
| Byggnad | 0 | 49 209 |
| Lägenhet | 81 384 | 0 |
| Lokaler | 84 551 | 0 |
| | 165 934 | 49 209 |

Taxebundna kostnader

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 0 | 7 113 |
| Värme | 377 448 | 326 886 |
| Vatten | 30 519 | 56 613 |
| Sophämtning/renhållning | 22 783 | 31 369 |
| Grovsopor | 37 392 | 33 137 |
| | 468 142 | 455 118 |

Övriga driftskostnader

| | | |
|-----------------|----------------|---------------|
| Försäkring | 32 241 | 27 443 |
| Självrisk | 5 040 | 0 |
| Tomträttsavgåld | 28 000 | 0 |
| Kabel-TV | 34 426 | 34 084 |
| Bredband | 5 795 | 4 080 |
| | 105 503 | 65 607 |

Fastighetsskatt/Kommunal avgift **306 864** **280 704**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 475 | 0 |
| Tele och datakommunikation | 3 648 | 4 174 |
| Juridiska åtgärder | 0 | 9 705 |
| Föreningskostnader | 0 | 4 435 |
| Styrelseomkostnader | 15 256 | 1 336 |
| Förvaltningsarvode | 168 366 | 162 346 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 22 750 | 37 444 |
| Administration | 2 968 | 4 301 |
| Konsultarvode | 29 086 | 0 |
| Medlemsavgifter ej avdragsgill | 0 | 4 510 |
| Medlemsavgift SBC ek för | 4 830 | 0 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 25 825 | 26 654 |
| | 273 203 | 254 905 |

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| Byggnad | 255 732 | 255 732 |
| Förbättringar | 188 302 | 188 302 |
| Inventarier | 60 202 | 60 202 |
| | 504 235 | 504 235 |

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 086 465

2 176 811

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 87 564 676 | 87 564 676 |
| Utgående anskaffningsvärde | 87 564 676 | 87 564 676 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | -3 242 962 | -2 798 929 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -444 034 | -444 034 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -3 686 996 | -3 242 962 |

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

83 877 680

27 003 205

84 321 714

27 003 205

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 34 400 000 | 29 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 36 200 000 | 27 600 000 |
| | 70 600 000 | 57 200 000 |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt

följande

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 44 000 000 | 33 200 000 |
| Lokaler | 26 600 000 | 24 000 000 |
| | 70 600 000 | 57 200 000 |

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

| | | |
|------------------------------|---------------|----------|
| Pågående om- och tillbyggnad | 22 987 | 0 |
| | 22 987 | 0 |

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 5 | | |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 301 009 | 301 009 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 301 009 | 301 009 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -156 956 | -96 754 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -60 202 | -60 202 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -217 158 | -156 956 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 83 851 | 144 053 |

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 6 | | |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Fastighetsförsäkring | 11 371 | 9 500 |
| Kabel-TV | 10 004 | 8 521 |
| Bredband | 1 340 | 1 340 |
| SBC | 0 | 46 771 |
| Vatten | 0 | 2 000 |
| | 22 715 | 68 132 |

Not 7
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 | 33 888 000 | 0 | 0 | 33 888 000 |
| Upplåtelseavgifter | 3 735 000 | 0 | 0 | 3 735 000 |
| Fond för yttere underhåll enligt not nedan | 456 087 | 127 800 | 0 | 328 287 |
| Summa bundet eget kapital | 38 079 087 | 127 800 | 0 | 37 951 287 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -3 663 007 | -127 800 | 533 444 | -4 068 651 |
| Årets resultat | 1 081 419 | 1 081 419 | -533 444 | 533 444 |
| Summa ansamlad förlust | -2 581 588 | 953 619 | 0 | -3 535 207 |
| Summa eget kapital | 35 497 499 | 1 081 419 | 0 | 34 416 080 |

Not 8
FOND FÖR YTTERE UNDERHÅLL

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 328 287 | 271 087 |
| Reservering enligt stadgar | 127 800 | 57 200 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Vid årets slut | 456 087 | 328 287 |

| Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp 2010-12-31 | Belopp 2009-12-31 | Villkor- ändringsdag |
|---|------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| | 2010-12-31 | | | |
| Stadshypotek AB | 1,975 % | 51 000 000 | 51 000 000 | |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 51 000 000 | 51 000 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 51 000 000 | 51 000 000 | |