

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

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 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.

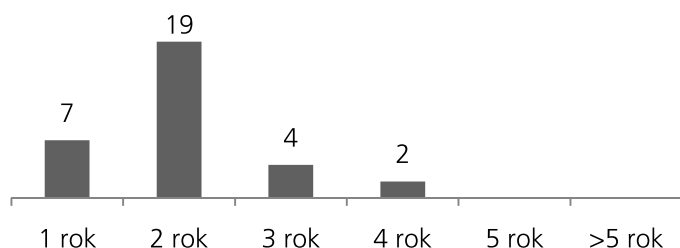
Fastighetens värdeår är 1960.

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 momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad 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	
Utbyte till säkerhetsdörrar	2007	Samtliga lägenheter och lokaler
Ommålning av tak	2005	Ommålning del av tak
Utvänding 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 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift 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 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär Isacson	Ordinarie Intern
Jan Steineck	Suppleant Intern

Valberedning

Dan Lindbeck	Sammanställande
Lars-Åke Karlsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

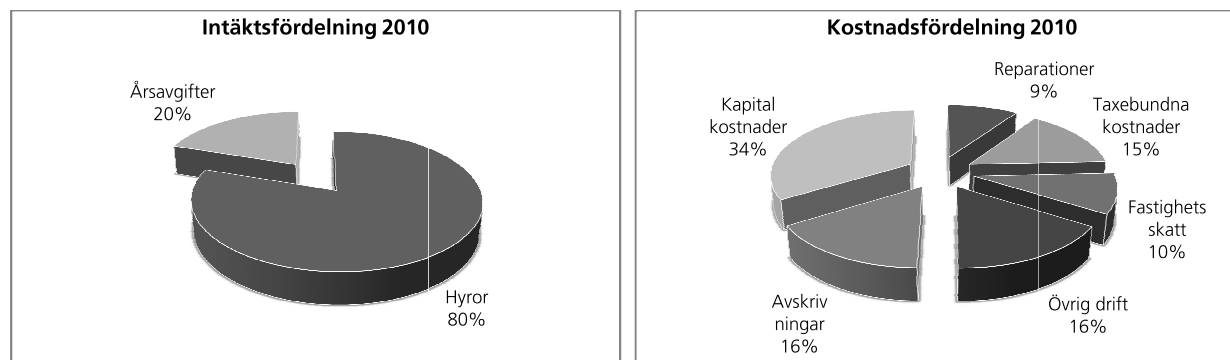
Nytt avtal med fd Tobaksaffären tecknat
Stepstone flyttade ut ur sina lokaler 2010-12-31.
Mäklare anlitad för att finna ny hyresgäst till fd Stepstone
Problem med störande ljud från gymmet är löst och tilläggsavtal till hyresavtalet är tecknat vilket reglerar störande ljud.
Temporära lagningar av fasad mot Drottninggatan och innergård genomfört.
Lagning av delar av taket på C-fasaden
Upphandling påbörjad avseende fasadrenovering
Ansökan om bygglov för balkonger framtagna 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
Årsavgifter	393 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	68 kr
Taxebundna kostnader	107 kr
Fastighetsskatt	70 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
Värmekostnad/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 yttre fond	-3 592 407
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 800
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 638 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre 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

2010

2009

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	4 195 977	3 958 347
Övriga rörelseintäkter		31 920	24 575
		4 227 897	3 982 922

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-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 yttre 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 fastighetsinteckningar	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 yttre 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 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	0,50%	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 lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2010	2009
Årsavgifter	831 539	842 676
Hysesintäkter	3 364 438	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
	132 327	78 252

Reparationer

Hyseslägenheter	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
Tomträttsavgäld	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

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

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	27 003 205	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

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

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	22 987	0
	22 987	0

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	301 009	301 009
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	301 009	301 009
 Akkumulerade 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

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
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 yttre 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 YTTRE 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 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	1,975 %	51 000 000	51 000 000	2011-06-10
Summa skulder till kreditinstitut		51 000 000	51 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		51 000 000	51 000 000	