

# Årsredovisning 2010

## BRF SOLGÅRDEN I STOCKHOLM 702002-0538

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Tomas Noring (Ordförande), AnnaKristina TaavoDickman (Kassör), Anders Medin (Ledamot), Johan Modig (Ledamot), Vasola Kazana (Sekreterare), Henrik Acklén (Suppleant) och Tobias Hellman (Suppleant).

### Revisorer

Marie Nordlander och Ulf Fagell.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Övriga avtal:

Städning: Anders Lindberg städservice

Kontroll Värmeanläggning: Energisparkonsult Per Albertsson AB

Hisskötsel: Hissjouren Ekmans AB

Brandsläckare: BST Presto Brandskyddsteknik AB

El: Fortum Markets AB

Fjärrvärme: Fortum Värme AB

Vatten: Stockholm Vatten AB

Sophämtning: Trafikkontoret

Kabel-TV: COM HEM

### Försäkring

Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-19.

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 st överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrningar.

### Föreningsinformation

Styrelsen har beslutat om nya rutiner vid försenad betalning av medlemsavgift. Enligt de nya rutinerna har föreningens medlemmar en månad på sig att betala avgiften från det att påminnelseavin skickas, därefter går skulden till föreningen till inkasso.

### **Fastigheten**

- Renovering av hissorgarna inklusive montering av fasett slipade glas i övre halvans speglar.
- En takstege monterades på taket för att sotarn kunde provtrycka och sota samtliga öppna spisar.
- Nya brevinkast i alla lägenhetsdörrar monterades enligt svensk standard.

### **Utförda underhåll**

Spårning i betong för infällnad av nya rör och nya elkablar (FK) för belysning, tryckknappar och lampputtag i entréplanet i bägge trappuppgångarna. Nya ljussignalknappar installerades i bägge trapphusen.

Nya trappautomater installerades både i A-och Buppgången.

Ytterväggen i pannrummet putsades under året.

### **Planerade underhåll**

Planerade underhåll 2011- 2013

- Uppfräschning av trappuppgångarna
- Tätning av fönster och dörrsnickerier i trapphus.
- Uppfräschning av fasaden inkl lagning av sprickor.
- Lagning vattenkran på förgården samt byte/lagning av pumpmekanism till fontän.

### **Ekonomi**

Avgifterna är oförändrade sedan 2008-07-01.

### **Arvode**

Ordinarie styrelseledamot har erhållit 999 kr för räkenskapsåret 2010.

### **Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Målning av trappuppgångarna inklusive reparation av ledstänger pågår.

Byte av golvbrunnar i våremcentralen och tvättstugan pågår

### **Övrig rubrik**

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Kontrakt för andrahandsuthyrning skall upprättas och styrelsen ska godkänna
- Uthyrningen skall vara tidsbegränsad (max ett år i taget)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Valberedningen har varit Christina Kjellman, sammankallande, samt Yvonne Fagell.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 av Fastighetsägarnas förening och som sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående större åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	1998	Kökstammar
Elstamsbyte	1976	
Omläggning av tak	1997	Målning och delvis omläggning
Renovering och delvis utbyte av undercentral till fjärrvärme	2003-2004	
Nya portar	2002	Nya ytterportar i ek
Fönsterrenovering	2002	Målning och lagning
Rörstamsbyte	2003	Bad och WC
Nya brandfönster	2008	Nya brandfönster
BIOBE-Ventiler och ny fläkt	2009	Fönster och torkrum
Reparation av hisskorgarna	2010	

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	10	12	5	2

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1916-1918 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2700 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÅLEN 7	1918	Stockholm

**Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	82 716
Balanserad förlust	<u>-29 414</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>53 302</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så  
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna  
att i ny räkning överförs

159 000
<u>-105 698</u>
<u>53 302</u>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

## Resultaträkning

	Not	2010	2009
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		1 335	1 335
Övriga intäkter		-0	1
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>1 335</u>	<u>1 336</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-76	-105
Reparation och underhåll	3	-84	-68
Taxebundna kostnader	4	-572	-506
Fastighetsförsäkring		-20	-18
Fastighetsskatt		-50	-50
Övriga driftskostnader	5	-9	-9
Kameral förvaltning		-28	-26
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-19	-18
Övriga kostnader		-23	-48
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-883</u>	<u>-849</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-179	-251
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>274</u>	<u>235</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	5
Räntebidrag		5	9
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-201	-268
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-0
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-191</u>	<u>-254</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>83</u>	<u>-18</u>
Skatt		0	-1
<b>ÅRETS VINST</b>		<u>83</u>	<u>-20</u>



## Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	6 090	6 265
Maskiner och inventarier	8	14	18
Pågående projekt		167	0
Finansiella anläggningstillgångar		1	1
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>6 273</u>	<u>6 284</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordringar		12	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29	29
Kassa och bank		1 500	1 680
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 541</u>	<u>1 714</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>7 814</u></u>	<u><u>7 998</u></u>

<b>Balansräkning</b>	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		603	603
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 345	1 221
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 948</u>	<u>1 824</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-29	114
Årets vinst		83	-20
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>53</u>	<u>95</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u>2 002</u>	<u>1 919</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 402	5 661
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 402</u>	<u>5 661</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23	23
Leverantörsskulder		60	63
Skatteskulder		-5	6
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	325	324
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>403</u>	<u>418</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 807</u>	<u>7 998</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ansvarsförbindelser	13	6 305	6 305
		Inga	Inga



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 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. För stambytet (inom fastighetsförbättringar) ändrades 2010 avskrivningsprincipen från ca 3 % till 2 %. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0-7,2 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

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

#### Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 277 SEK per bostad.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2, Fastighetsskötsel**

	2010	2009
Besiktningar och service	14	36
Snöskottning	12	4
Städning och fastighetsskötsel	42	40
Trädgårdsarbete	8	6
Övrigt	1	20
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>105</b>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	2010	2009
Rep./underhåll fast	84	68
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>68</b>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	2010	2009
El	50	39
Sophämtning	39	33
Vatten	41	43
Värme	443	391
<b>Summa</b>	<b>572</b>	<b>506</b>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	2010	2009
Kabel-TV	9	9
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	2010	2009
Revisionsarvoden	14	13
Styrelsearvoden	5	5
<b>Summa</b>	<b>19</b>	<b>18</b>

**Not 7, Byggnad och mark**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	8 672	8 535
Inköp/aktiveringar	<u>0</u>	<u>136</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	8 672	8 672
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 406	-2 165
Årets avskrivningar	<u>-175</u>	<u>-241</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 581	-2 406
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 090</b>	<b>6 265</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	481	481
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 000	17 200
Taxeringsvärde mark	<u>32 000</u>	<u>24 200</u>
	<b>53 000</b>	<b>41 400</b>

**Not 8, Maskiner och inventarier**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	125	106
Inköp	<u>0</u>	<u>19</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	125	125
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-107	-96
Avskrivningar	<u>-4</u>	<u>-10</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-111	-107
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>14</u>	<u>18</u>

**Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Intäkter	0	0
Övriga poster	<u>29</u>	<u>28</u>
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>29</b>

**Not 10, Eget kapital (SEK)**

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	603 000	-	-	603 000
Fond, yttre underhåll	1 200 675	-	124 200	1 324 875
Reservfond	20 400	-	-	20 400
Balanserat resultat	114 369	-19 583	-124 200	-29 414
Årets resultat	-19 583	19 583	82 716	82 716
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>1 918 861</b>	<b>0</b>	<b>82 716</b>	<b>2 001 576</b>

**Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

Swedbank	2 206 886 kr	3,46 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2015-03-25.
Swedbank	2 218 386 kr	2,25 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2012-04-24.
Swedbank	1 000 000 kr	2,325 % ränta per 2010-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
<i>Varav</i>	<i>23 000 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

**Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	223	216
Upplupna räntor	12	38
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	15	10
Övriga poster	76	61
<b>Summa</b>	<b>325</b>	<b>324</b>

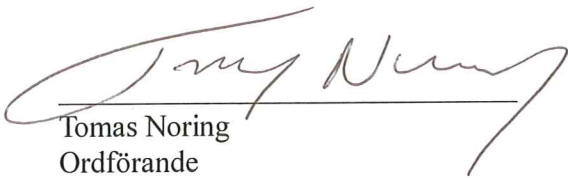
**Not 13, Ställda säkerheter**

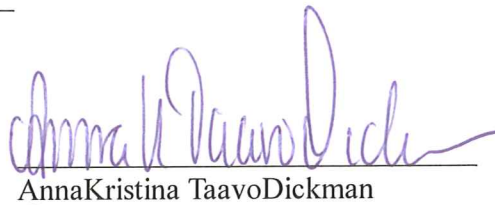
	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 305	6 305
	<b>6 305</b>	<b>6 305</b>

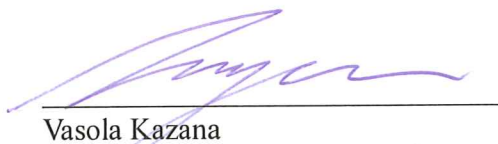
## Underskrifter

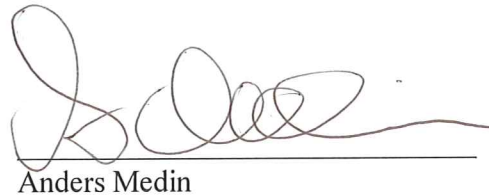
Sthlm 2011-05-02

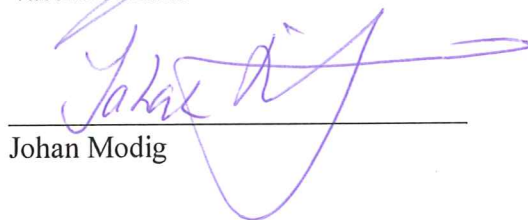
Ort och datum

  
Tomas Noring  
Ordförande

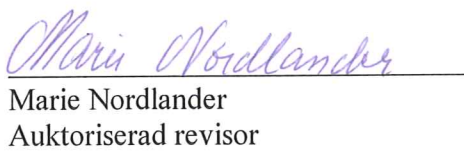
  
AnnaKristina TaavoDickman

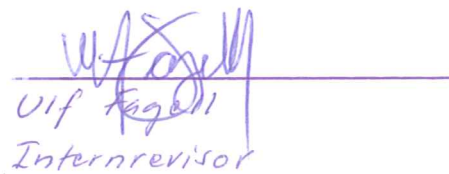
  
Vasola Kazana

  
Anders Medin

  
Johan Modig

Vår Min revisionsberättelse har avgivits 2011 - 05 - 03

  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

  
Ulf Fagell  
Internrevisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Solgården i Stockholm**  
**Org.nr. 702002-0538**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Solgården i Stockholm 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. 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 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 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2011

Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

Ulf Fagell  
Internrevisor



## Brf Solgården i Stockholm

Organisationsnummer: 702002-0538

## Budgetrapport 2011

Conzignus - Hem och Fastighet AB

Utskriftsdatum: 2011-05-03

	Prognos per 2010-12-31	Budget 2011	Förändring	%
3021 Årsavg. bostäder	1 335	1 335	-0	0
3740 Öresutjämning	-0	0	0	0
3990 Övriga intäkter	-	0	0	0
4000 Fastskötsel,städ material	-3	-3	0	0
4120 Entrepkostn städ	-39	-40	-1	3
4130 Sotning	-	0	0	0
4140 Besiktningkostnader	-3	-3	0	0
4150 Hiss,serviceavtal	-4	-4	0	0
4160 Trädgård,blommor	-8	-15	-7	93
4170 Snöskottning	-12	-15	-3	24
4186 Service värmeanläggning	-6	-6	0	0
4190 Övriga köpta tjänster	-1	0	1	-100
4300 Rep./underhåll fast	-84	-75	9	-11
4611 Fastighetsel	-50	-51	-1	3
4623 Fjärrvärme	-443	-430	13	-3
4630 Vatten	-41	-42	-1	3
4640 Sophämtning	-32	-33	-1	2
4641 Grovsopor, tidningar	-6	-6	0	0
4710 Fastighetsförsäkringar	-20	-21	-1	3
4760 Kabel-TV	-9	-9	0	0
4800 Fastighetsskatt	-50	-51	-1	2
6250 Postbefordran	-1	-1	0	0
6320 Avg juridiska åtgärder	-	0	0	0
6410 Styrelsearvoden	-5	-5	-0	0
6420 Revisionsarvoden	-14	-13	1	-10
6470 Styr.möte/stämma/städdag	-3	-3	-0	0
6480 Arvode förv avtal	-28	-29	-1	3
6482 Extradebiteringar	-2	-3	-1	76
6490 Övr förvaltningskostnader	-5	-5	-0	0
6520 Ritnings/kopierings kostn	-0	0	0	0
6550 Konsultkostnader	-	0	0	0
6560 Serv.avg branschorg.	-10	-10	-0	0
6570 Bankkostnader	-3	-3	-0	0
6990 Övriga externa kostnader	-	0	0	0
7510	-	0	0	0
7821 Avskrivn byggnader	-10	-10	0	0
7822 Avskrivn fastförbättr	-165	-201	-36	22
7830 Avskrivn maskiner o inv	-4	-4	-0	0
8311 Räntent fr bank	5	2	-3	-61
8314 Skattefria räntetäkter	0	0	-0	0
8410 Räntekostn för långfr sk	-201	-161	40	-20
8470 Erhållna räntebidrag	5	3	-2	-41
<b>Resultat</b>	<b>83</b>	<b>88</b>	<b>-5</b>	