

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7

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 1995-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 1995-03-09 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKORSTENEN 1	2000	Stockholm
SKORSTENEN 2	2000	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Allians.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

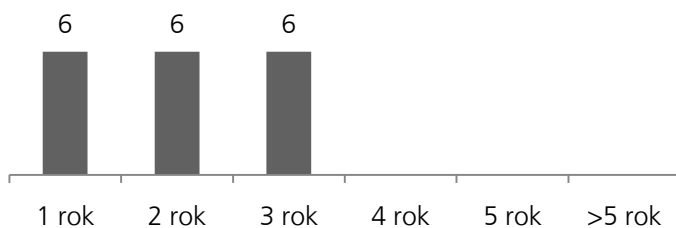
Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1931.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1267 kvadratmeter, varav 1215 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 52 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Ateljé	35 kvm	2013-03-31
Kontor	17 kvm	2013-04-30

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga samt 3 dubbelgarage, samtliga uthyrda

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ommålning av fönster och balkongräcken	2010	Fasad syd och väst
Byte av gasservis, hushållsgas	2008	Ryggåsgatan 5
Taköversyn	2008	Byte av vissa pannor, nya infästningar samt snöräcken
Installation fjärrvärme	2007	
Ombyggnad trädgårdstrappor och gångar	2006	
Konvertering värmepanna	2005	Från olja till gas
Rörstambyte	2000	
Omputsning av fasad	2000	
Elstambyte	2000	
Renovering av balkonger	2000	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV/Internetoperatör	Comhem
Fastighetsjour	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Claes Warholm	Ledamot
Andreas Friberg	Ledamot
Andréa Hallencreutz	Ledamot

Carl Eric Anders Weibring	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Lena Sandell	Ordinarie Intern
Rigmor Warholm	Suppleant Intern

### Valberedning

Lisa Nylander
Susanna Wolgers

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-18.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ommålning av fönster och balkongräcken på syd- och västsidan

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Buller- och insynsskydd från spårvagnen.

Fasadreparation västra fasaden.

### Övrig information

Föreningen har två årligen återkommande städdagar.

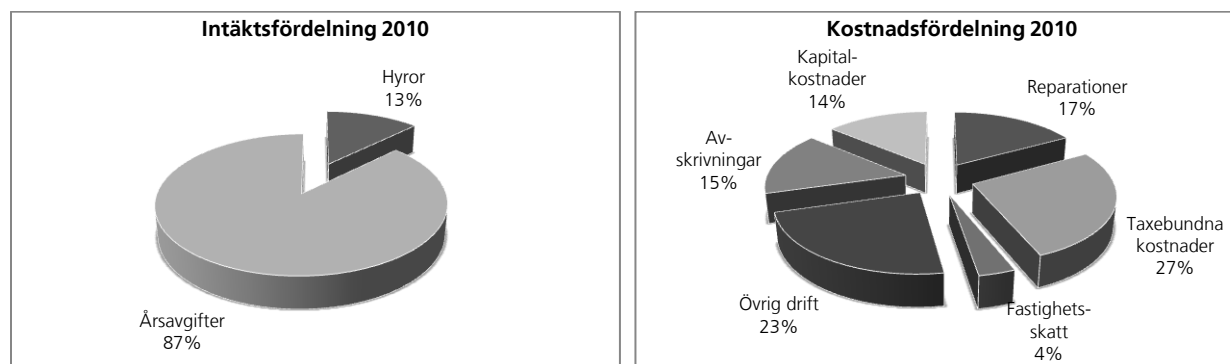
Löpande nyhetsbrev skickas ut till medlemmarna.

### Föreningens ekonomi

Extra amortering, 500 000 kr

Lån har bundits om med varierande löptider (från rörligt till 4 år)

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 880 kr
Årsavgifter	557 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	3 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	105 kr
Taxebundna kostnader	166 kr
Fastighetsskatt	22 kr
Övrig drift	143 kr
Avskrivningar	96 kr
Kapitalkostnader	86 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1215 kvm bostäder och 52 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	557	557	557	532
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 021	2 439	2 445	2 452
Elkostnad/kvm totalyta	22	16	22	18
Värmekostnad/kvm totalyta	118	118	126	45
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	18	19

### 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	-3 518
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 070 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 882
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-1 126 003</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-1 126 003**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	774 312	776 577
Övriga rörelseintäkter		3 240	396
		<u>777 552</u>	<u>776 973</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-37 755	-30 942
Reparationer		-132 419	-50 609
Periodiskt underhåll		0	-2 438
Taxebundna kostnader		-210 516	-203 877
Övriga driftskostnader		-87 597	-76 675
Fastighetsskatt		-27 926	-27 436
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-55 299	-59 745
Avskrivningar		-122 121	-122 121
		<u>-673 634</u>	<u>-573 844</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>103 918</b>	<b>203 129</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 411	1 099
Räntekostnader		-108 847	-116 389
		<u>-107 436</u>	<u>-115 290</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 518</b>	<b>87 839</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-281
		<u>0</u>	<u>-281</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 518</b>	<b>87 558</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	15 308 830	15 425 693
Maskiner och inventarier	5 260	10 519
	<b>15 314 090</b>	<b>15 436 212</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>15 316 090</b>	<b>15 438 212</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 384	0
Övriga fordringar	-91	-91
Förutbetalda kostnader	12 995	30 319
	<b>14 288</b>	<b>30 228</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	538 451	859 890
	<b>538 451</b>	<b>859 890</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>552 739</b>	<b>890 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 868 829</b>	<b>16 328 330</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		13 611 430	13 611 430
Upplåtelseavgifter		557 485	557 485
Fond för yttre underhåll	Not 7	192 900	141 018
		<b>14 361 815</b>	<b>14 309 933</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 122 485	-1 158 161
Årets resultat		-3 518	87 558
		<b>-1 126 003</b>	<b>-1 070 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 235 812</b>	<b>13 239 330</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 447 595	2 955 415
		<b>2 447 595</b>	<b>2 955 415</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	7 820	7 820
Leverantörsskulder		26 785	28 589
Skatteskulder		55 836	27 717
Upplupna kostnader	Not 9	38 319	9 957
Förutbetalda avgifter och hyror		56 662	59 502
		<b>185 422</b>	<b>133 585</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>15 868 829</b>	<b>16 328 330</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	0	7 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,0 %	1,0 %
Fastighetsrenovering	5,0 %	5,0 %
Energiåtgärder	5,0 %	5,0 %
Maskiner	10,0 %	10,0 %
Inventarier		

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.

<b>Not 1</b>	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	676 548	676 548
Hysesintäkter	97 764	100 029
	<b>774 312</b>	<b>776 577</b>

<b>Not 2</b>	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enl beställn	11 648	0
Städning entreprenad	13 409	18 845
Gård	7 623	9 874
Serviceavtal	4 545	1 605
Förbrukningsmateriel	530	618
	<b>37 755</b>	<b>30 942</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	118 750	0
Tvättstuga	12 211	1 490
Vind	0	4 500
Entré/trapphus	200	0
Lås	341	200
Elinstallationer	918	0
Garage/parkering	0	35 931
Vattenskada	0	7 788
Övrigt	0	700
	<b>132 419</b>	<b>50 609</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	2 438
	<b>0</b>	<b>2 438</b>



<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
El	27 433	20 581
Gas	-1 006	0
Värme	149 172	149 928
Vatten	20 968	20 011
Sophämtning/renhållning	13 949	13 357
	<b>210 516</b>	<b>203 877</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	14 191	16 075
Tomträttsavgäld	67 250	60 600
Kabel-TV	6 156	0
	<b>87 597</b>	<b>76 675</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 926</b>	<b>27 436</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Övriga förluster	0	-639
Föreningskostnader	1 567	449
Styrelseomkostnader	2 500	2 493
Fritids och Trivselkostnader	0	1 226
Förvaltningsarvode	44 568	42 965
Förvaltningsarvoden övriga	1 664	358
Administration	990	2 147
Korttidsinventarier	0	1 164
Föreningsavgifter	0	5 832
Medlemsavgift SBC ek för	4 010	3 750
	<b>55 299</b>	<b>59 745</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	54 146	54 146
Förbättringar	62 717	62 717
Maskiner	5 259	5 259
	<b>122 121</b>	<b>122 121</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>673 634</b>	<b>573 844</b>

<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	16 848 840	16 848 840
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 848 840</b>	<b>16 848 840</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 423 147	-1 306 284
Årets avskrivningar enligt plan	-116 863	-116 863
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 540 010</b>	<b>-1 423 147</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 308 830</b>	<b>15 425 693</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 179 000	7 372 000
Taxeringsvärde mark	8 115 000	5 682 000
	<b>17 294 000</b>	<b>13 054 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	16 800 000	12 600 000
Lokaler	494 000	454 000
	<b>17 294 000</b>	<b>13 054 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	73 660	73 660
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 660</b>	<b>73 660</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-63 141	-57 883
Årets avskrivningar enligt plan	-5 259	-5 259
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-68 400</b>	<b>-63 142</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 260</b>	<b>10 518</b>
<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	4 495	4 077
Tomträttsavgäld	8 500	15 150
Förvaltningsarvode	0	11 092
	<b>12 995</b>	<b>30 319</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 611 430	0	0	13 611 430
Upplåtelseavgifter	557 485	0	0	557 485
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	192 900	51 882	0	141 018
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 361 815</b>	<b>51 882</b>	<b>0</b>	<b>14 309 933</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 122 485	-51 882	87 558	-1 158 161
Årets resultat	-3 518	-3 518	-87 558	87 558
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 126 003</b>	<b>-55 400</b>	<b>0</b>	<b>-1 070 603</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 235 812</b>	<b>-3 518</b>	<b>0</b>	<b>13 239 330</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	141 018	101 856
Reservering enligt stadgar	51 882	39 162
<b>Vid årets slut</b>	<b>192 900</b>	<b>141 018</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,040 %	1 000 000	1 000 000	2013-10-30
Stadshypotek AB	3,259 %	0	940 500	-
Stadshypotek AB	4,390 %	752 715	760 535	2012-03-01
Stadshypotek AB	2,470 %	262 200	262 200	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	3,730 %	440 500	0	2014-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 455 415</b>	<b>2 963 235</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-7 820</b>	<b>-7 820</b>	
		<b>2 447 595</b>	<b>2 955 415</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 416 315 Kr.

<b>Not 9</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Ränta	9 752	9 957
Värme	27 660	0
El	907	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>38 319</b>	<b>9 957</b>

BROMMA den / 2011

Andreas Friberg  
Ledamot

Andréa Hallencreutz  
Ledamot

Claes Warholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Lena Sandell  
Intern revisor