



Årsredovisning 2010

Brf. Björkraden

Verksamhetsberättelse för Brf Björkraden 2010

Styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

Ordinarie ledamöter

Lise Munck	Ordförande (100101- 100426)
Svante Antius	Ledamot (100101-100426) Ordförande (100426-101231)
Malin Loman	Ledamot (hela året)
Linus Welinder	Ledamot (hela året)
Jan Stenfell	Ledamot (100426- 101231)
Per Nilsson (Nils Bj)	Ledamot (hela året)

Suppleanter

Jan Stenfell	Suppleant (100101-100426)
Hampus Eckersten	(100426-101231)
Fredrik Fors	(100426-101231)

Firmatecknare (två i förening)

Svante Antius
Linus Welinder
Per Nilsson (Nils Bj)
Jan Stenfell

Revisorer

Per Nilsson (11B)	Ordinarie
Jens Arvidson	Suppleant

Valberedning

Eva Falk Nilsson (sammankallande)
Jacob Månsson
Maria Sigfridsson

Styrelsen har under 2010 haft 8 protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet den 26 april.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2010, 18 personer var närvarande (16 röstberättigade).

Reparationer och underhåll

Löpande underhåll av fastigheten har skett under hela året. Under 2010 utfördes följande underhålls- och reparationsarbeten:

- Fastighetens värmeväxlare har bytts ut.
- Samtliga fönster mot gården har målats om med täckande färg.
- Före fönstermålningen reparerades ett antal fönster samt glasningslister böts ut. Vidare gjordes omfogningar på 2 delar i tegelfasaden. "Duvpiggar" sattes upp på en balk från vinden, samt på en anslutande nisch, så att duvorna inte bygger bo. På fasaden mot gatan tätades 2 ventiler som gjort att några golv varit kalla.
- Yttertrappor på 11A och 11B har gjutits om med cementmosaik så att de ser ut som originaltrapporna. Smärre reparationer har gjorts på några ställen av andra trappor.
- Dörr 11B har försetts med ny dörrstängare, vidare har tätningar gjorts vid entréer och port.
- Avloppsledningar har hetvattenspolats.
- Källarfläkt under 11B har bytts ut och en ny fläkt har monterats under 11A.
- Sotning och Brandskyddskontroll har gjorts av de eldstäder som finns i fastigheten.
- Källartrappa och dörr till källare på Karl XI gatan, närmast 11A, har renoverats.

Nya medlemmar

Av föreningens 24 lägenheter har 2 stycken bytt ägare. Under 2010 har följande nya medlemmar godkänts av styrelsen.

- Patrik Hylta och Christina Bengtsson, lägenhet 43 (tidigare ägare Konsultbyrån för Marknadsrätt (Lise Munck och Lars Ström)
- Isabella Friberg, lägenhet 35 (tidigare ägare Johan Friberg)

Medlemmarnas ansvar

Medlemmarna har tagit gemensamt ansvar för gräsklippning, snöskottning och andra arbetsuppgifter och ingen personal har behövt anställas för dessa uppgifter. Gemensamma städdagar har anordnats.

Gemensamma utrymmen

Trädgården med bland annat grillar och trädgårdsmöbler och källarlokalen med pingisbord och hyvelbänk har stått till medlemmarnas förfogande.

Från och med december 2009 har föreningen också ett gemensamt utrymme på nätet; www.sbc.se/bjorkraden där information om fastigheten och föreningen läggs ut.

Uthyrning av lokaler

Lokal till Konsultbyrån För Marknadsrätt (KFM) har fortsatt. Hyreskontraktet med KFM omförhandlades under året. Extra förrådsutrymmen har hyrts ut till medlemmar i föreningen.

Förvaltning och ekonomi

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen beträffande föreningens ekonomiska förvaltning.

Bostadsrättsföreningen Björkraden**Org. nr 716407-2980****Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Bal. vinst/ Disp. fond

648 895,34 kr

Årets resultat

-351 360,25 kr

Att disponera

297 535,09 krStyrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

-68 028,00 kr

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:

300 000,00 kr

Resterande att balansera i ny räkning.

529 507,09 kr

Resultaträkning

		01-01-2010 31-12-2010	01-01-2009 31-12-2009
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	925 542,00 kr	979 862,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		4 704,00 kr	6 114,79 kr
		930 246,00 kr	985 976,79 kr
 Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-5 733,00 kr	-28 705,00 kr
Driftkostnader	3	-477 093,29 kr	-466 152,92 kr
Underhållskostnader	4	-519 414,96 kr	-62 741,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-41 341,00 kr	-44 579,98 kr
Personalkostnader	6	-16 642,00 kr	-4 622,00 kr
		-1 060 224,25 kr	-606 800,90 kr
 Rörelseresultat före avskrivningar		-129 978,25 kr	379 175,89 kr
 Avskrivningar	9	-121 344,00 kr	-121 344,00 kr
		-121 344,00 kr	-121 344,00 kr
 Rörelseresultat efter avskrivningar		-251 322,25 kr	257 831,89 kr
 Ränteintäkter från omsättnings		0,00 kr	509,56 kr
Räntekostnader		-100 038,00 kr	-115 007,00 kr
		-100 038,00 kr	-114 497,44 kr
 Resultat efter finansiella poster		-351 360,25 kr	143 334,45 kr
 Bokslutsdispositioner			
Skatt på årets beskattningsbar		0,00 kr	-143,00 kr
 Årets resultat		-351 360,25 kr	143 191,45 kr

Balansräkning

	Not	31-12-2010	31-12-2009
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9		
Byggnader och mark		6 047 264,00 kr	6 114 083,00 kr
Fastighetsförbättringar		764 277,55 kr	818 802,55 kr
		<u>6 811 541,55 kr</u>	<u>6 932 885,55 kr</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Depositioner		2 800,00 kr	2 800,00 kr
Summa anläggningstillgångar		6 814 341,55 kr	6 935 685,55 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Andra kortfristiga fordringar		2 408,00 kr	2 408,00 kr
Interimsfordringar	7	12 624,00 kr	12 219,00 kr
		<u>15 032,00 kr</u>	<u>14 627,00 kr</u>
Kassa och bank		394 911,76 kr	593 070,01 kr
Summa omsättningstillgångar		409 943,76 kr	607 697,01 kr
Summa tillgångar		<u><u>7 224 285,31 kr</u></u>	<u><u>7 543 382,56 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelseka		-1 676 536,00 kr	-1 676 536,00 kr
Kapitaltillskott		-547 602,22 kr	-547 602,22 kr
Upplåtelseavgifter		-1 042 188,00 kr	-1 042 188,00 kr
Yttre fondavsättning		-259 694,00 kr	-192 842,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Bal. vinst/ Disp. fond		-648 895,34 kr	-572 555,89 kr
Årets resultat		351 360,25 kr	-143 191,45 kr
Summa eget kapital		<u>-3 823 555,31 kr</u>	<u>-4 174 915,56 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	10	-3 235 352,00 kr	-3 235 352,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-3 235 352,00 kr</u>	<u>-3 235 352,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-37 019,00 kr	-11 684,00 kr
Skatteskulder		-1 114,00 kr	-610,00 kr
Personalens källskatt		0,00 kr	-387,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-10 150,00 kr	-9 209,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-71 848,00 kr	-76 268,00 kr
Övriga upplupna kostnader & fö	8	-45 247,00 kr	-34 957,00 kr
		<u>-165 378,00 kr</u>	<u>-133 115,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-7 224 285,31 kr</u></u>	<u><u>-7 543 382,56 kr</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 600 000,00 kr	6 600 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter. Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlade underskottsavdrag.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

	2010	2009
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	0,00 kr	49 600,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	12 450,00 kr	12 000,00 kr
Årsavgifter	913 092,00 kr	918 262,00 kr
	<u>925 542,00 kr</u>	<u>979 862,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	2 400,00 kr	2 050,00 kr
Övriga avgifter	2 304,00 kr	4 064,79 kr
	<u>4 704,00 kr</u>	<u>6 114,79 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Städning	0,00 kr	23 250,00 kr
Gångbanerrenhållning	5 738,00 kr	5 455,00 kr
	<u>5 738,00 kr</u>	<u>28 705,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	30 341,49 kr	31 080,00 kr
Värmekostnad	276 035,05 kr	260 657,00 kr
Vatten och avlopp	35 862,00 kr	40 431,00 kr
Soptömning	42 593,00 kr	41 786,00 kr
Fastig. försäkringspremie	19 010,00 kr	19 010,00 kr
Kabel TV avgift	27 409,00 kr	27 136,00 kr
Bredband	4 109,00 kr	4 777,00 kr
Fastighetsskatt	31 408,00 kr	31 368,00 kr
Förbrukningsinv & förbrukning	1 032,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsmaterial	9 293,75 kr	9 907,92 kr
	<u>477 093,29 kr</u>	<u>466 152,92 kr</u>

Not 4 Underhållskostnader

Rep. gemensamma utrym. Måln.
Rep. gemensam utry. Tvättutrus
Underhåll av dörrar/portar
Rep. Va, sanitet
Rep. värme
Rep. El
Underhåll av lås
Rep. Tak, hänggrännor m.m.
Rep. fasad
Rep. fönster
Övriga trädgårdskostnader
Underhåll övrigt

2010	2009
158 988,00 kr	0,00 kr
0,00 kr	1 825,00 kr
8 116,00 kr	0,00 kr
14 041,00 kr	5 615,00 kr
166 811,46 kr	0,00 kr
7 585,00 kr	43 652,00 kr
2 296,00 kr	0,00 kr
669,00 kr	0,00 kr
903,00 kr	1 446,00 kr
108 977,00 kr	9 148,00 kr
472,50 kr	657,00 kr
50 556,00 kr	398,00 kr
519 414,96 kr	62 741,00 kr

Not 5 Externa rörelsekostnader

Telekommunikation
Förvaltningskostnader övrigt
Kostnad möten/stämma
Förvaltningskostnad
Konsultarvoden
Bankkostnader
Föreningsavgifter

1 740,00 kr	1 711,00 kr
5 651,00 kr	10 269,98 kr
3 500,00 kr	4 400,00 kr
21 740,00 kr	21 740,00 kr
2 438,00 kr	0,00 kr
2 042,00 kr	2 029,00 kr
4 230,00 kr	4 430,00 kr
41 341,00 kr	44 579,98 kr

Not 6 Personalkostnader

Löner till kollektivanställda
Lagstadgade arbetsgivaravgifter

14 468,00 kr	4 176,00 kr
2 174,00 kr	446,00 kr
16 642,00 kr	4 622,00 kr

Not 7 Interimsfordringar

Förvaltningskostnad
Kabel TV avgift

5 518,00 kr	5 435,00 kr
7 106,00 kr	6 784,00 kr
12 624,00 kr	12 219,00 kr

Not 8 Interimsskulder

Elkostnad
Värmekostnad
Soptömning

2 607,00 kr	2 847,00 kr
38 622,00 kr	32 110,00 kr
4 018,00 kr	0,00 kr
45 247,00 kr	34 957,00 kr

Not 9 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

4 454 585,00 kr	4 454 585,00 kr
4 454 585,00 kr	4 454 585,00 kr

Ingående avskrivningar byggnaden
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar

-534 552,00 kr	-467 733,00 kr
-66 819,00 kr	-66 819,00 kr
-601 371,00 kr	-534 552,00 kr

Avskrivning sker med 1,50%

Fastighetsförbättringar 30-års

	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	1 637 379,55 kr	1 637 379,55 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 637 379,55 kr	1 637 379,55 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-818 577,00 kr	-764 052,00 kr
Årets avskrivningar	-54 525,00 kr	-54 525,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-873 102,00 kr	-818 577,00 kr
Avskrivning sker med	3,33%	

Mark

2 194 050,00 kr	2 194 050,00 kr
2 194 050,00 kr	2 194 050,00 kr

Totalt byggnader och mark

6 811 541,55 kr	6 932 885,55 kr
-----------------	-----------------

Fastighetsbeteckning

Påskalyckan 3

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
24	1963,5 kvm	2	132 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	14 000 000,00 kr	13 200 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	8 600 000,00 kr	9 000 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	76 000,00 kr	84 000,00 kr
Summa		22 676 000,00 kr	22 284 000,00 kr

Not 10 Inteckningslån

Räntesats

Villkorsändringsdag

Swedbank	2,830%	Rörlig ränta	235 352,00 kr	235 352,00 kr
Swedbank	4,750%	2012-02-24	1 500 000,00 kr	1 500 000,00 kr
Swedbank	2,580%	2011-10-10	1 500 000,00 kr	1 500 000,00 kr
			3 235 352,00 kr	3 235 352,00 kr

Not 11 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 12 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Kapital- tillskott	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 676 536 kr	547 602 kr	1 042 188 kr	192 842 kr	572 556 kr	143 191 kr
Överföring enligt stämmobeslut				66 852 kr	76 339 kr	-143 191 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)				0 kr	0 kr	
Årets resultat						-351 360 kr
Belopp vid årets utgång	1 676 536 kr	547 602 kr	1 042 188 kr	259 694 kr	648 895 kr	-351 360 kr

Lund den / 2011

Svante Antius

Malin Loman

Linus Wellinder

Jan Stenfell

Per Nilsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Lund den / 2011

Per Nilsson
Föreningsrevisor

Kostnadsfördelning 2009

