

Årsredovisning

för

BRF Eriksdal

769607-8356

Räkenskapsåret 2010

Styrelsen för BRF Eriksdal får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningens ändamål är att upplåta bostadslägenheter som bostadsrätt samt uthyrning av lokaler och ytor för att därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-12-31, fastigheten Kornet 18 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av två flerbostadshus i åtta våningar samt vinds- och källarvåning med totalt 38 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 2 964 kvm. I fastigheten finns det en lokal med uthyrningsbar yta om 67,5 kvm och 16 parkeringsplatser tillhör också fastigheten. Under 2010 har 5 st lägenheter överlåtits och föreningen har 58 medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I dagsläget föreligger det inget omfattande underhållsbehov.

Under året har följande åtgärder och kontroller genomförts:

Klottersanering av fasad

Smärre reparationer av ytskikt i trapphus

Okulär besiktning av fasad har genomförts och skador har rapporterats till JM för åtgär.

Förstärkning av inbrottsskydd av källar- och förrådsdörrar

Underhållsplan av fastigheten har uppdaterats.

Vår- och höststädning har genomförts av föreningens medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen ombesörjs av föreningen i samarbete med Wiab. Inter Pacta Försäkringsservice AB har haft hand om den ekonomiska administrationen.

Föreningens ekonomi

Fastighetens lån

Föreningens fastighetslån är placerade i Stadshypotek enligt följande:

4 000 000 belöper på 2,47 % rörlig ränta t o m 2011-02-03

5 900 000 belöper på 2,68 % rörlig ränta t o m 2011-03-10

3 450 000 belöper på 2,87 % rörlig ränta t o m 2011-03-30

3 750 000 belöper med en fast ränta på 2,25 % till 2011-10-30

1 340 000 belöper med en fast ränta på 4,68 % till 2011-12-30

6 000 000 belöper med en fast ränta på 4,69 % till 2012-12-30

3 750 000 belöper med en fast ränta på 3,73 % till 2013-12-30



Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2010.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår endast på den del av fastigheten som är taxerad som lokal för uthyrning.

Från och med 2008 till och med 2012 kommer bostadsdelen att åläggas halv kommunal fastighetsavgift och från och med 2013 med full avgift.

Styrelse

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Kjell Wahlgren	ledamot, ordförande
Magnus Wadenholm	ledamot, vice ordförande
Björn Svedberg	ledamot, sekreterare
Sten Nyholm	ledamot
Sören Hansson	ledamot
Hans Wigestam	styrelsesuppleant
Anders Lundborg	styrelsesuppleant
Thore Sandberg	styrelsesuppleant

Föreningens styrelse tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Av föreningen vald revisor är Per Nilsson, Baker Tilly AB.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	235 936
Årets vinst	<u>449 508</u>
	685 444

Disponeras så att

Avsättning till yttre fond	207 480
I ny räkning överföres	<u>477 964</u>
	685 444

Förslaget till avsättning till yttre fond beräknas som 70 kr per kvm bostadsyta.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Avgifter och hyror		2 341 644 kr	2 336 733 kr
Övriga intäkter		<u>508 kr</u>	<u>516 kr</u>
<i>Summa intäkter</i>		2 342 152 kr	2 337 249 kr
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader fastighet	1, 2	- 883 617 kr	- 870 574 kr
Personalkostnader	3	- 45 997 kr	- 45 646 kr
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	<u>- 300 000 kr</u>	<u>- 300 000 kr</u>
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		- 1 229 614 kr	- 1 216 220 kr
Rörelseresultat		1 112 538 kr	1 121 029 kr
Resultat från finansella poster			
Ränteintäkter		2 577 kr	3 010 kr
Räntekostnader		<u>- 665 607 kr</u>	<u>- 821 626 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		449 508 kr	302 413 kr
Skattekostnad		- kr	- 747 kr
Årets resultat		<u>449 508 kr</u>	<u>301 666 kr</u>

Balansräkning	<u>Not</u>	<u>2010-01-01</u> <u>2010-12-31</u>	<u>2009-01-01</u> <u>2009-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	<u>126 809 627 kr</u>	<u>127 109 627 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		126 809 627 kr	127 109 627 kr
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		4 646 kr	21 848 kr
Övriga fordringar		- kr	4 100 kr
Förutbetalda kostnader		<u>55 174 kr</u>	<u>53 950 kr</u>
		59 820 kr	79 898 kr
Kassa och bank		694 065 kr	938 666 kr
Summa omsättningstillgångar		753 885 kr	1 018 564 kr
SUMMA TILLGÅNGAR		127 563 512 kr	128 128 191 kr
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		37 662 000 kr	37 662 000 kr
Upplåtelseavgift		59 632 000 kr	59 632 000 kr
Yttre fond		<u>1 022 580 kr</u>	<u>815 100 kr</u>
Summa bundet eget kapital		98 316 580 kr	98 109 100 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		235 936 kr	141 750 kr
Årets resultat		<u>449 508 kr</u>	<u>301 666 kr</u>
Summa fritt eget kapital		685 444 kr	443 416 kr

Balansräkning	Not	2010-01-01	2009-01-01
		<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Summa eget kapital		99 002 024 kr	98 552 516 kr
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 190 000 kr	29 191 440 kr
Summa långfristiga skulder		28 190 000 kr	29 191 440 kr
Kortfristiga skulder			
Förskott på avgifter och hyror		132 517 kr	147 864 kr
Leverantörsskulder		50 219 kr	46 306 kr
Aktuella skatteskulder		- kr	3 873 kr
Övriga skulder		29 133 kr	29 248 kr
Upplupna kostnader	7	<u>159 619 kr</u>	<u>156 944 kr</u>
Summa kortfristiga skulder		371 488 kr	384 235 kr
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 563 512 kr	128 128 191 kr
STÄLLDA SÄKERHETER			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	8	31 000 000 kr	31 000 000 kr
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

BRF Eriksdals årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer och uttalanden. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 1 - Föreningsens driftskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
El gemensam	116 835 kr	96 241 kr
Fjärrvärme	325 182 kr	315 658 kr
Vatten och avlopp	38 917 kr	40 526 kr
Städning och renhållning	70 000 kr	92 483 kr
Reparation och underhåll fastighet	47 903 kr	23 216 kr
Hissar	28 530 kr	25 523 kr
Teknisk förvaltning	- kr	5 550 kr
Fastighetsskatt	11 260 kr	9 240 kr
Kommunal fastighetsavgift	24 263 kr	22 800 kr
Fastighetsförsäkringspremie	20 560 kr	19 027 kr
Avgift kabel-TV och bredband	111 113 kr	118 600 kr
Förbrukningsinventarier	- kr	- kr
Revisions- och redovisningstjänster	60 816 kr	69 525 kr
Övriga fastighetskostnader	<u>28 238 kr</u>	<u>32 184 kr</u>
Summa driftskostnader	883 617 kr	870 574 kr

Not 2 - Ersättning till revisorer

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Revisionsarvode	23 316 kr	20 996 kr

Not 3 - Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och har därmed inte betalat ut några löner eller ersättningar.

Under 2010 har styrelsearvoden om 35 000 kronor utbetalats.

Not 4 - Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten avskrivs med 300 000 kronor enligt av styrelsen fastställd plan.

Not 5 - Byggnader och mark

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	88 119 627 kr	88 119 627 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 119 627 kr	88 119 627 kr
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 010 000 kr	- 710 000 kr
Årets avskrivningar	- 300 000 kr	- 300 000 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 310 000 kr	- 1 010 000 kr
Utgående planenligt restvärde	86 809 627 kr	87 109 627 kr
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	40 000 000 kr	40 000 000 kr
Utgående anskaffningsvärde	40 000 000 kr	40 000 000 kr
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärden byggnader	46 858 000 kr	46 723 000 kr
Taxeringsvärden mark	33 268 000 kr	24 601 000 kr
Totalt taxeringsvärde	80 126 000 kr	71 324 000 kr

Not 6 - Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 662 000 kr	59 632 000 kr	815 100 kr	141 750 kr	301 666 kr
Disposition av företående års			207 480 kr	94 186 kr	- 301 666 kr
Årets resultat					449 508 kr
Belopp vid årets utgång	37 662 000 kr	59 632 000 kr	1 022 580 kr	235 936 kr	449 508 kr

Not 7 - Upplupna kostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Upplupna kostnader	- 159 619 kr	- 156 944 kr

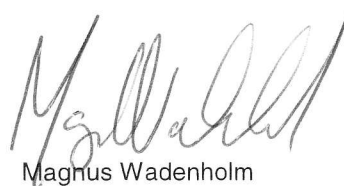
Not 8 - Ställda säkerheter***För skulder till kreditinstitut***

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Stadshypotek	28 190 000 kr	29 191 440 kr

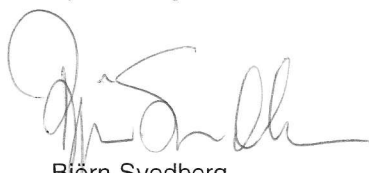
Stockholm den / 2011



Kjell Wahlgren



Magnus Wadenholm



Björn Svedberg



Sten Nyholm



Sören Hansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2011



Per Nilsson
Auktoriserad revisor



BAKER TILLY
STOCKHOLM KB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eriksdal, 769607-8356.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eriksdal för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 har gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2011

Per Nilsson
Auktoriserad revisor



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International