

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkermannen 44

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 utan tidsbegränsning.

Grundfakta

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1994-10-26 och dess nuvarande stadgar registrerades 2004-02-12.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Åkermannen 44 | 1994 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt och fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1907. Dess totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 400 kvadratmeter, varav 2 004 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 396 kvadratmeter lokalyta.

Fastighetens status

Föreningen sköter själv den tekniska förvaltningen, bland annat genom egen rondering, och bedömer behovet av underhållsåtgärder. Konsulter anlitas när det är motiverat.

Föreningen är ansluten till bredbandslösning/ADSL genom ComHem.

Försörjning av fjärrvärme och VA sker via gemensam central med grannfastigheten Scheele 15. Kostnadsfördelningen regleras genom avtal.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 medlemslägenheter samt en lägenhet och sex lokaler med hyresrätt.

Alla lokalerna är uthyrda. I dem bedrivs följande verksamheter:

| <i>Verksamhet</i> | <i>Nuvarande avtals löptid</i> |
|-------------------|--------------------------------|
| Kafé | 2011-02-07-2014-09-30 |
| Frisersalong | 2008-05-01-2014-09-30 |
| Nagelskulptör | 2009-12-14-2012-12-31 |
| Musikproducent | 2008-04-01-2016-09-30 |
| Fotostudio | 2009-06-02-2012-09-30 |
| TeliaSonera | 2009-10-01-2014-10-01 |

Av föreningens lokaler har brödbutiken överlåtits under året. Där så har varit motiverat har hyrorna har omförhandlats inför nya avtalsperioder.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter är följande:

| <u>1 rok</u> | <u>2 rok</u> | <u>3 rok</u> | <u>4 rok</u> | <u>5 rok</u> |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 11 | 2 | 4 | 5 |

Medlemmar m.m.

Av föreningens 23 lägenheter har under året en medlemslägenhet överlåtits och en hyresrätt omvandlats till bostadsrätt och sålts.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att en bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke enligt paragraf 15 i föreningens stadgar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret med pantnoteringar har skötts av Åhnberg & Eriksson. Föreningen har i övrigt under året haft avtal med Inspecta Hissgruppen (hisservice), Sweden (hissbesiktning), Maries Puts och Städ (städning), Stockholms trafikkontor (hämtning av hushållssopor), Sita (hämtning av grovsopor), Hellstens Grovsopor (pappers- och glasåtervinning), Takjour Entreprenad i Stockholm (snöskottning) och Securitas Bevakning (jourtjänst).

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och har därigenom tillgång till olika typer av rådgivning vid behov.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|----------------------|--|
| Robert Steinke | Ledamot (ordförande) |
| Göran Fagerström | Ledamot (kassör) |
| Lars-Erik Genberg | Ledamot |
| Sören Johnson | Ledamot |
| Harriet Ljung | Ledamot |
| Daniel Alm-Andersson | Suppleant, sekreterare t.o.m. 2 november |

Daniel Alm-Andersson avgick ur styrelsen den 2 november 2010. Jonas Røjås har därefter varit adjungerad till styrelsen och sekreterare.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Reine Forinder, Allegretto Revision AB, och Michael Tiemann.

Valberedning

Valberedning har varit Gunvor Gundh (sammanställande) och Rakel Grünwald.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2010.

Extra stämma om balkongbygge på gathusets inre fasad och konfirmering av en vilande stadgeändring hölls den 6 maj 2010.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- En tvårumslägenhet i gårdshuset har omvandlats från hyres- till bostadsrätt och sålts.
- Översta delen av gathusets skorstenar har reparerats samtidigt med att flertalet av gathusets medlemmar renoverat rökgångar och kakelugnar. Efter provtryckning har eldningsförbudet upphävts för alla renoverade kakelugnar.
- Smärre underhållsgärder har utförts i de utyrda ytorna.
- En mindre vattenskada pga läckage i en genomförelse i gathusets tak har åtgärdats.
- Grannfastigheten Scheele 15 har föreslagit att samarbetet med fjärrvärmeförelsen ska upphöra. Vi har framfört att vår uppfattning är att samarbetet är till fördel för bägge förelserna.
- Utredning om återbetalning av en del av de ursprungliga insatserna har utförts (se nedan).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Skatteverket har sedan 2007 ansett att ränteinkomster varit skattepliktiga och förelsen har därför betalat skatt på dessa. Ett utslag i Högsta förvaltningsdomstolen nyligen har gått emot Skatteverket, men det är oklart vilka ränteinkomster som därmed är skattefria. Styrelsen kommer att undersöka detta och begära omprövning av taxeringarna för de aktuella åren.
- Kaféet har övertagits av en ny hyresgäst fr.o.m. februari 2011.
- Förelselokalen har rustats upp.

Ekonomi

Vår fastighet är väl underhållen och inga stora åtgärder är aktuella de närmaste åren. Vi gör också årliga avskrivningar samt avsättningar till en fond för periodiska yttre underhållsåtgärder.

Föreningen har haft oförändrade månadsavgifter från bildandet 1994 t.o.m. 2006. Skattesänkningar för bostadsrättsföreningar sedan 2007, förbättrade lokalhyresintäkter samt försäljningar av tidigare hyresrätter har möjliggjort fullständig avgiftsfrihet fr.o.m. 2008. Vid senaste årsstämman bedömde styrelsen att detta kunde fortsätta t.o.m. år 2012, om inga stora oförutsedda händelser inträffar. Värmetillägget för gårdshusets lägenheter utgår liksom tidigare.

Lånet hos Stadshypotek Bank har lösts och en extra amortering om 1,7 mnkr har gjorts på lånet hos Nordea. Resterande lånebelopp, ca 0,7 mnkr, har flyttats till Stadshypotek Bank och löper nu med bunden ränta i ett år (2,8 %). Föreningen är således nu mycket lågt belånad, samtidigt som vi har avsevärda likvida medel. Överskottslikviditeten är placerad hos Swedbank (vid årsskiftet ca 3,3 mnkr).

Vid utgången av år 2007 hade vi 4,4 mnkr i lån och styrelsen anser att en lånenivå i storleksordningen 3-4 mnkr är rimlig på sikt. Styrelsen avser därför att stegvis öka belåningen när de likvida medlen sjunker. Därmed bedömer styrelsen nu att föreningen kan bibehålla nuvarande avgiftsfrihet åtminstone t.o.m. år 2015, om inga stora oförutsedda händelser inträffar, samtidigt som föreningen kan återbetala 2,0 mnkr av insatserna till medlemmarna. Styrelsen lägger fram förslag om detta som ett särskilt ärende till årsstämman.

Dispositionsförslag

Till förfogande stående medel:

| | |
|------------------|---------------------|
| Årets resultat | -233 569:18 |
| Dispositionsfond | <u>3 893 427:35</u> |
| | 3 659 858:17 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-------------------|
| Årets underskott balanseras mot dispositionsfonden | 233 569:18 |
| Till fonden för yttre underhåll avsätts från dispositionsfonden | <u>150 000:--</u> |
| | 383 569:18 |

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Återstår i dispositionsfonden | 3 509 858:17 |
|-------------------------------|--------------|

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2010-01-01- 2010-12-31</i> | <i>2009-01-01- 2009-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror m.m. | 1 | 822 367 | 635 027 |
| Övriga rörelseintäkter | | 7 502 | 4 803 |
| | | <u>829 869</u> | <u>639 830</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | | |
| Underhåll | 2 | -128 697 | -175 532 |
| Taxebundna kostnader | 3 | -420 978 | -382 153 |
| Övriga driftskostnader | 4 | -253 843 | -256 053 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 5 | -77 514 | -61 570 |
| Övriga förvaltnings- o rörelsekostnader | 6 | -78 593 | -127 836 |
| Personalkostnader | 7 | -62 854 | -63 196 |
| Avskrivningar | 8 | -67 939 | -89 555 |
| | | <u>-1 090 418</u> | <u>-1 155 895</u> |
| Rörelseresultat | | <u>-260 549</u> | <u>-516 065</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 150 409 | 82 530 |
| Räntekostnader | | -67 872 | -93 180 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-178 012</u> | <u>-526 715</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-178 012</u> | <u>-526 715</u> |
| Statlig skatt | | -55 557 | -21 742 |
| Årets resultat | | <u>-233 569</u> | <u>-548 457</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2010-12-31</i> | <i>2009-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 11 681 218 | 11 809 238 |
| Maskiner och inventarier | 10 | 12 548 | 22 149 |
| | | <u>11 693 766</u> | <u>11 831 387</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>11 693 766</u> | <u>11 831 387</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 186 287 | 219 493 |
| Skattekonto | | 50 | 66 045 |
| Förutbetalda kostnader | 11 | 85 457 | 75 990 |
| | | <u>271 794</u> | <u>361 528</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | - | 1 943 800 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 3 706 811 | 292 506 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 978 605</u> | <u>2 597 834</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>15 672 371</u> | <u>14 429 221</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2010-12-31</i> | <i>2009-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 12 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 8 337 604 | 8 036 657 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 332 048 | 2 332 048 |
| Fond för yttre underhåll | | 203 966 | 189 782 |
| | | <u>10 873 618</u> | <u>10 558 487</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Dispositionsfond | | 3 893 427 | 1 195 531 |
| Årets resultat | | -233 569 | -548 457 |
| | | <u>3 659 858</u> | <u>647 074</u> |
| Summa eget kapital | | <u>14 533 476</u> | <u>11 205 561</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 718 750 | 2 810 410 |
| Övriga långfristiga skulder | | 54 535 | - |
| | | <u>773 285</u> | <u>2 810 410</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | - | 25 000 |
| Leverantörsskulder | | 59 691 | 36 720 |
| Skatteskulder | | 42 476 | 1 571 |
| Övriga skulder | | 43 429 | 86 031 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 220 014 | 263 928 |
| | | <u>365 610</u> | <u>413 250</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>15 672 371</u> | <u>14 429 221</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | <i>2010-12-31</i> | <i>2009-12-31</i> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ställda säkerheter</i> | | |
| Uttaga fastighetsinteckningar | 5 411 000 | 5 411 000 |
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll har redovisats som bundet eget kapital. Dess förändringar påverkar inte resultaträkningen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

| | | | |
|--|--------------------|----------------|---------------------------------|
| <i>Byggnader och byggnadsförbättringar</i> | <i>Ventilation</i> | <i>Balkong</i> | <i>Maskiner och inventarier</i> |
| 0,40 % | 10,00 % | 2,50 % | 20,00 % |

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

Värderingsprinciper m m

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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror m.m.

| | 2010 | 2009 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 51 246 | 49 560 |
| Hyror | 752 371 | 585 467 |
| Fakturerade kostnader | 18 750 | - |
| Summa | 822 367 | 635 027 |

Not 2 Underhåll och service

| | 2010 | 2009 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer av fastighet | 88 490 | 81 471 |
| Reparationer av lokaler | 40 207 | 94 061 |
| Summa | 128 697 | 175 532 |

Utöver dessa reparationskostnader har fonden för yttre underhåll tagits i anspråk med 95 816 kr, för periodiskt underhåll.

Not 3 Taxebundna kostnader

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 76 318 | 55 627 |
| Värme | 188 131 | 168 826 |
| Vatten | 37 878 | 60 380 |
| Sophämtning | 43 921 | 60 418 |
| Städning och snöröjning | 74 729 | 36 902 |
| Summa | 420 977 | 382 153 |

Not 4 Övriga driftskostnader

| | 2010 | 2009 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 17 900 | 23 171 |
| Tomträttsavgäld | 230 000 | 230 000 |
| Kabel-TV | 5 943 | 2 882 |
| Summa | 253 843 | 256 053 |

Not 5 Skatter och avgifter

| | 2010 | 2009 |
|------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskatt | 49 420 | 34 470 |
| Fastighetsavgift | 28 094 | 27 100 |
| Summa | 77 514 | 61 570 |

Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | 2010 | 2009 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Revision | 14 770 | 19 328 |
| Samvaro | 4 820 | 4 579 |
| Ekonomisk förvaltning | 30 172 | 24 536 |
| Diverse | 7 145 | 16 616 |
| Kontorskostnader | 21 686 | 8 239 |
| Konsulter | - | 54 538 |
| Summa | 78 593 | 127 836 |

Not 7 Ersättningar

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2010 | 2009 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelse | 52 800 | 50 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 10 054 | 13 196 |
| Summa | 62 854 | 63 196 |

Not 8 Avskrivningar

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Byggnader | 49 854 | 49 854 |
| Ventilation | 8 484 | 9 374 |
| Maskiner och inventarier | 9 601 | 30 327 |
| Summa | 67 939 | 89 555 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 12 617 948 | 12 544 963 |
| Nyanskaffning/Avbokning av avyttrade balkonger | -80 944 | 72 985 |
| | 12 537 004 | 12 617 948 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -808 709 | -749 482 |
| Årets avskrivning enligt plan | -58 338 | -59 228 |
| Avbokning av avyttrade balkonger | 11 261 | |
| | -855 786 | -808 710 |
| Redovisat värde vid årets slut | 11 681 218 | 11 809 238 |
| Taxeringsvärde byggnader | 23 560 000 | 17 337 000 |
| Taxeringsvärde mark | 25 582 000 | 18 510 000 |
| | 49 142 000 | 35 847 000 |
| Taxeringsvärde bostäder | 44 200 000 | 32 400 000 |
| Taxeringsvärde lokaler | 4 942 000 | 3 447 000 |
| Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |

Not 10 Maskiner och Inventarier

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 151 635 | 151 635 |
| | <u>151 635</u> | <u>151 635</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -129 487 | -99 160 |
| Årets avskrivningar enligt planenligt anskaffningsvärde | -9 600 | -30 326 |
| | <u>-139 087</u> | <u>-129 486</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 12 548 | 22 149 |

Not 11 Förutbetalda kostnader

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremier | 14 915 | 14 918 |
| Tomrättsavgäld | 57 500 | 57 500 |
| Kabel-TV | 1 442 | 1 421 |
| Securitas | 2 253 | 2 151 |
| Sophämtning | 9 347 | - |
| | <u>85 457</u> | <u>75 990</u> |

Not 12 Eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Upplåtelseavgifter</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Fritt eget kapital</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Vid årets början | 8 036 657 | 2 332 048 | 189 781 | 1 195 531 | -548 457 |
| Avsättning enl årsstämmobeslut | | | 110 000 | -110 000 | |
| Föregående års resultat | | | | -548 457 | 548 457 |
| Förändringar under året | 300 947 | | -95 815 | 3 356 353 | |
| Årets resultat | | | | | -233 569 |
| Vid årets slut | 8 337 604 | 2 332 048 | 203 966 | 3 893 427 | -233 569 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| <i>Kreditinstitut</i> | <i>Villkorsändring</i> | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|------------------------|----------------|------------------|
| Stadshypotek | Löst 2010 | - | 391 660 |
| Nordbanken hypotek | Löst 2010 | - | 2 443 750 |
| Stadshypotek, 2,80 % | 2011-12-30 | 718 750 | - |
| Summa | | 718 750 | 2 835 410 |
| Varav förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen | | - | 25 000 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntor | - | 14 032 |
| Värme och el | 37 309 | 27 440 |
| Vatten | 7 000 | - |
| Sophämtning | - | 1 618 |
| Ekonomisk förvaltning | 7 543 | 7 539 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 168 162 | 213 299 |
| Summa | 220 014 | 263 928 |

Underskrifter

Stockholm

2011

Robert Steinke
Ordförande

Göran Fagerström
Ledamot

Lars-Erik Genberg
Ledamot

Harriet Ljung
Ledamot

Sören Johnson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2011

Reine Forinder
Allegretto Revision AB