

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Askungen Fredhäll

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 2000-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balen 1	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2991 kvadratmeter, varav 2554 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 437 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

ML
MD
PH
K
CP

Verksamhet	Yta	Löptid
Stockholm Stad (Utbildningsförvaltningen)	336 kvm	2012-12-31
Protillator AB	26 kvm	2014-12-31
Vakant	55 kvm	Tills vidare

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Fasadrenovering	2010 - 2010

MZ
MJ
NH
CH
PH

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Comhem
Städning	Stockholm ExpressStäd
Teknisk Förvaltning	Driftia
Ekonomisk Förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Rosell	Ordförande	Avgick som ordförande 31/7 2010 pga flytt
Åsa Jansson	Ordförande	Ordförande från 1/8 2010
Frans Heijbel	Ledamot	Avgick januari 2011 pga flytt
Fredrik Hårdeman	Ledamot	
Nina Kopylov Rung	Ledamot	
Martin Johansson	Ledamot	
Christian Blomberg	Ledamot	
Helen Åkerlund	Suppleant	
Lisa Ivarsson	Suppleant	
Maria Grinde	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden

Revisor

Mats Lindblom	Ordinarie Extern	EKONOMISKA M.Å.L I GÄVLE AB
---------------	------------------	-----------------------------

Valberedning

Kerstin Oddsdotter
Madelaine Wergeman
Annika Ländqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2010-04-25. Extra stämma med anledning av beslut av förändrade stadgar rörande val av revisor samt framtida balkongunderhåll..

M2
MD
NLL
FH CB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Årets stora händelse var fasadrenoveringen och balkongbyggnationen som startade i april och färdigställdes under september månad. Arbetet utfördes av Alcons och samordnades av Projektledarhuset som projektledare. Fasaden och balkongerna blev väldigt fina och vi hoppas nu att de medlemmar som hade möjlighet att investera i en balkong kan njuta av denna under kommande sommar.

Liksom tidigare år har två föreningsdagar anordnats, en i april och en i oktober, där medlemmarna deltagit i arbetet med att göra rent och fint både inomhus och på vår innergård. Under årets föreningsdag sattes en gjuten grill upp på gården. Denna invigdes på vår lilla sommarfest i juni och användes sedan flitigt under sommaren. Trädgårdsgruppen jobbade hårt under våren och under sommaren stod hela vår gård i blom och alla i föreningen kunde njuta av egenodlade kryddor.

Fläktarna i våra tvättstugor började bli till åren och nya fläktar köptes in under hösten.

Året både började och slutade med väldigt mycket snö. Härligt med snö som lyste upp under vintermörkret, men detta bidrog även till höga kostnader för snö- och istappsrojning av våra tak samt även höga värmekostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen planerar renovering av golvet i tvättstugan i 7an. En spolning av fastighetens stammar kommer också att genomföras. Båda dessa arbeten kommer att utföras under våren eller försommaren.

Övrig information

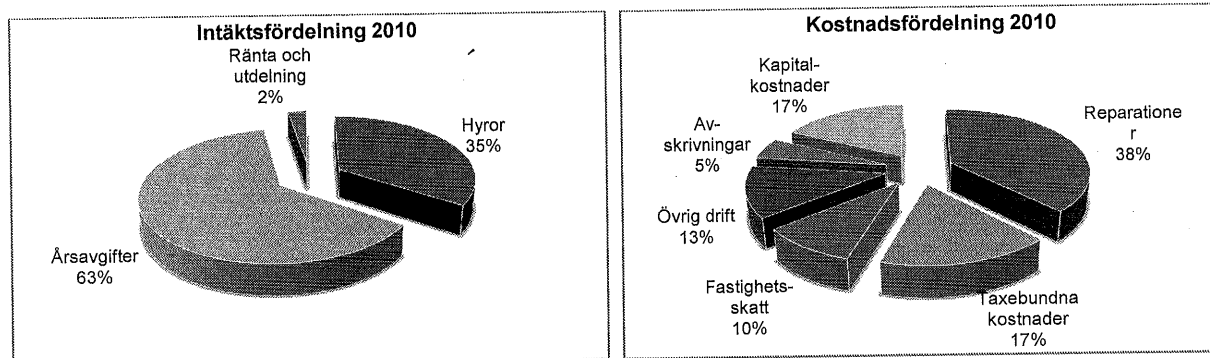
Hyreslokalen på Fredhällsgatan 5 har ny hyresgäst från och med våren 2011

Föreningens ekonomi

I början av sommaren valde föreningen att binda ett av de tre lånen över fem år till 3,55%, och en liknande ränta under början av 2011 låg betydligt högre samtidigt som den rörliga räntan rör sig uppåt. Anledningen till att räntan bands var att föreningen brukar ha två bundna lån och ett rörligt och tidpunkten för att binda ett av dem som låg på rörligt kändes rätt under sommaren 2010. Genom detta blir också föreningens räntekostnader mer jämnt fördelade över åren. Den "besparing" som föreningen gjort genom lägre ränta är avsedd att användas för att framför allt kompensera/jämna ut framtida ränteökningar på det rörliga lånet samt för att amortera på lånen, vilket i förlängningen ger lägre kostnader för föreningen. Orosmoln är också ökade driftskostnader och framförallt uppvärmningskostnader. Dessutom ökar leverantörerna sina priser vilket gör att vi på sikt behöver kompensera för ökade avgifter, men det ligger inte någon avgiftshöjning i budgeten för 2011. Under året har vi fortsatt att se över våra avtal för att hålla kostnaderna nere. Sammanfattningsvis ser ekonomin för närvarande stabil ut, men vi behöver fortfarande vara restriktiva med våra utgifter.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



M2
RH
MJ
CW

Intäkter per kvadratmeter

Hyror
Årsavgifter
Ränta och utdelning

1 840 kr
572 kr
20 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer 472 kr
Taxebundna kostnader 209 kr
Fastighetsskatt 121 kr
Övrig drift 158 kr
Avskrivningar 66 kr
Kapitalkostnader 217 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2554 kvm bostäder och 437 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	575	568	541	515
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 388	9 287	9 287	9 720
Elkostnad/kvm totalyta	17	22	24	22
Värmekostnad/kvm totalyta	159	131	106	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	16	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	-
	1 275 570
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-
	1 405 765
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 873
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 871 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	814 600
att i ny räkning överförs	-2 056 608

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

MZ


RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI – 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 263 791	2 231 028
Övriga rörelseintäkter		2 001	0
		2 265 792	2 231 028
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-232 136	-173 492
Reparationer		-85 310	-11 501
Periodiskt underhåll		-1 326 042	0
Taxebundna kostnader		-624 439	-577 503
Övriga driftskostnader		-69 951	-77 691
Fastighetsskatt		-360 572	-53 424
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-114 384	-138 806
Personalkostnader		-55 717	-53 882
Avskrivningar		-198 749	-198 749
		-3 067 300	-1 285 048
RÖRELSERESULTAT		-801 508	945 980
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		56 529	0
Ränteintäkter		3 420	-2 004
Räntekostnader		-648 612	-766 606
		-588 662	-768 610
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 390 170	177 370
SKATT			
Statlig inkomstskatt		114 600	-165
		114 600	-165
ÅRETS RESULTAT		-1 275 570	177 205

ML
 (M) (M)
 RA
 CR

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	60 654 483	60 853 232
Pågående byggnation	Not 4	3 617 307	0
		<u>64 271 790</u>	<u>60 853 232</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 271 790	60 853 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	22 256
Övriga fordringar		26 187	91 575
Förutbetalda kostnader	Not 5	19 935	40 189
		<u>46 122</u>	<u>154 020</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		67 114	510 584
		<u>67 114</u>	<u>510 584</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		79 136	3 898
SBC klientmedel i SHB		699 734	707 345
		<u>778 870</u>	<u>711 243</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		892 105	1 375 847
SUMMA TILLGÅNGAR		65 163 895	62 229 079

ML
FA MD
N/K
CB

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		42 553 501	38 976 992
Fond för yttre underhåll	Not 8	814 673	624 800
		43 368 174	39 601 792
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 595 638	-1 582 971
Årets resultat		-1 275 570	177 205
		-2 871 208	-1 405 765
SUMMA EGET KAPITAL		40 496 966	38 196 027
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	23 826 520	23 570 000
		23 826 520	23 570 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		113 582	60 390
Skatteskulder		239 811	132 705
Upplupna kostnader	Not 10	193 606	147 683
Förutbetalda avgifter och hyror		293 411	122 274
		840 410	463 052
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		65 163 895	62 229 079
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	24 670 000	24 670 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

ML
PH MD
CMB

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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 459 623	1 440 820
Hysesintäkter	804 168	790 208
	2 263 791	2 231 028

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	45 328	50 652
Fastighetsskötsel enl beställn	17 754	36 565
Snöröjning/sandning	94 224	0
Städning entreprenad	50 565	55 956
Städning enligt beställning	2 925	0
Hissbesiktning	4 621	5 396
Myndighetstillsyn	0	11 025
Gård	11 364	9 266
Serviceavtal	2 808	0
Förbrukningsmateriel	1 359	2 633
Teleport/hissanläggning	1 188	0
Störningsjour och larm	0	2 000
	232 136	173 492

ML
MS
MS
MS
MS

Reparationer		
Tvättstuga	31 965	99
Sophantering/återvinning	0	905
Entré/trapphus	0	1 385
Lås	90	998
VVS	1 425	0
Hiss	18 402	6 626
Fasad	10 000	0
Balkonger/altaner	7 740	0
Mark/gård/utemiljö	10 375	1 488
Vattenskada	5 313	0
	85 310	11 501
Periodiskt underhåll		
Fasad	1 326 042	0
	1 326 042	0
Taxebundna kostnader		
Ei	50 486	66 475
Värme	476 729	391 156
Vatten	47 032	48 796
Sophämtning/renhållning	36 498	61 656
Grovsopor	13 694	9 420
	624 439	577 503
Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 440	31 647
Kabel-TV	46 511	46 044
	69 951	77 691
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	360 572	53 424
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	26 250	32 500
Föreningskostnader	1 458	600
Fritids och Trivselkostnader	3 637	11 920
Förvaltningsarvode	63 330	81 360
Förvaltningsarvoden övriga	5 463	836
Administration	9 166	6 880
Medlemsavgift SBC ek för	5 080	4 710
	114 384	138 806
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

ML
PH MD
OKR
CR

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	42 396	41 000
Sociala kostnader	13 321	12 882
	<u>55 717</u>	<u>53 882</u>

Avskrivningar

Byggnad	192 018	192 018
Förbättringar	6 731	6 731
	<u>198 749</u>	<u>198 749</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 067 300 **1 285 048**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	61 648 140	61 648 140
Utgående anskaffningsvärde	<u>61 648 140</u>	<u>61 648 140</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-794 908	-596 159
Årets avskrivningar enligt plan	-198 749	-198 749
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-993 657</u>	<u>-794 908</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

60 654 483 **60 853 232**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

21 898 350 21 898 350

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	33 954 000	32 725 000
Taxeringsvärde mark	29 337 000	20 370 000
	<u>63 291 000</u>	<u>53 095 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	56 000 000	47 000 000
Lokaler	7 291 000	6 095 000
	<u>63 291 000</u>	<u>53 095 000</u>

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	3 617 307	0
	<u>3 617 307</u>	<u>0</u>

ML
MJ
FA
AM
etj
vke

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	7 826	7 788
Förvaltningskostnader	0	20 890
Kabel-TV	12 109	11 511
	<u>19 935</u>	<u>40 189</u>

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde 2010-12-31	Verkligt värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Räntebärande värdepapper	0	67 113	75 938	510 584
		<u>67 113</u>	<u>75 938</u>	<u>510 584</u>

Not 7	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 553 501	3 576 509	0	38 976 992
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	814 673	189 873	0	624 800
Summa bundet eget kapital	<u>43 368 174</u>	<u>3 766 382</u>	<u>0</u>	<u>39 601 792</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 595 638	-189 873	177 205	-1 582 971
Årets resultat	-1 275 570	-1 275 570	-177 205	177 205
Summa ansamlad förlust	<u>-2 871 208</u>	<u>-1 465 443</u>	<u>0</u>	<u>-1 405 765</u>
Summa eget kapital	<u>40 496 966</u>	<u>2 300 939</u>	<u>0</u>	<u>38 196 027</u>

Not 8	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	624 800	468 600
Reservering enligt stadgar	189 873	156 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	<u>814 673</u>	<u>624 800</u>

Not 9	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Nordea Hypotek AB	1,250 %	0	7 900 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,550 %	7 756 648	7 835 000	2015-04-15
Nordea Hypotek AB	4,200 %	7 756 648	7 835 000	2012-10-17
Nordea Hypotek AB	2,940 %	8 313 224	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		<u>23 826 520</u>	<u>23 570 000</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>	
		<u>23 826 520</u>	<u>23 570 000</u>	

ML
PK
MD
CR
NHL

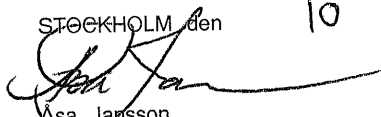
Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	6 601	5 708
Värme	60 453	51 824
Extern revisor	24 375	22 500
Ränta	102 177	65 885
Uppl fastighetsskötsel	0	559
Vatten	0	1 207
	193 606	147 683

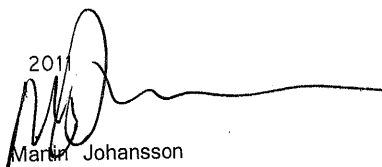
STOCKHOLM den

10 / 5



Asa Jansson
Ordförande

2011



Martin Johansson
Ledamot



Christian Blomberg
Ledamot



Nina Kopylov Rung
Ledamot



Fredrik Hårdeman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

12 / 5

2011.



Mats Lindblom
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Askungen Fredhäll

Org.nr 769605-7731

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Askungen Fredhäll för räkenskapsåret 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 revisions sed 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 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 12 maj 2011



Mats Lindblom
Godkänd revisor