

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden

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 1994-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-02 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelikanen 3	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

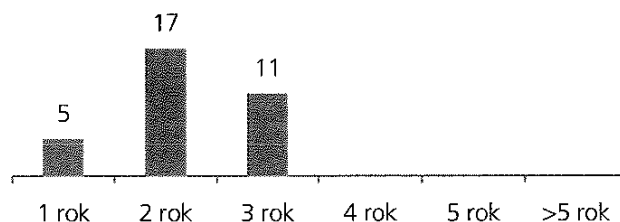
Fastigheterna bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2339 kvadratmeter, varav 2035 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 304 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



*Adh*

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Jamaica Market HB	53 kvm	2012-12-31
Kringelgården AB	38 kvm	2012-04-01
Chutney Bar & Matsalar AB	171 kvm	2014-09-30
Lovestore HB	12 kvm	2011-09-30
Reikimusic Studios HB	38 kvm	2011-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Styrelserum källare Bondeg.6

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Nya balkonger	2008
Omläggning av tak	1999
Hissar installerades 1999	1999
Ompputsning av fasad	1999
Rörstambyte	1999
Elstambyte	1999
Nyinstallation hiss	1999

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Takskotning	WM-Tak
Trappstädning	Städpoolen
Sophämtning	Sita Sverige AB
Sopsug	Trafikkontoret avd avfall
Hyra mark sopsug trottoar	Stockholms Gat- och fastighetskontor
Hiss service	Otis AB
Fjärrvärme	AB Fortum värme
Elnät	Fortum Markets AB
Elförbrukning	Energibolaget i Sverige AB
Sotning	Peter Sotare AB
Vatten	Stockholm vatten AB
Tomträttsavtal	Stockholms markkontor
Entré mattor	Antarctic städ AB
Nödtelefoner hiss	Teliasonera Sverige AB
Tv nät service	Com Hem AB
Sandlåda för sandning	KPK entreprenad AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Eric Anders Asplund	Ledamot
Ywonne Elisabet Duberg Stark	Ledamot
Lars Peter Stark	Ledamot
Bengt Rejhed	Ledamot
Jan Rune Ekström	Ledamot

Lars Urban Sköld	Suppleant
Erik Jakob Stern	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Anita Deurell	Ordinarie Extern	Revaco Revision AB
---------------	------------------	--------------------

#### **Valberedning**

Ingrid Blomkvist  
Jonny Ström

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

- Ny styrbox installerad i undercentralen, främst är det fastighetens uppvärmning som ställs in och övervakas via internet med den nya styrboxen.
- Vi har sagt upp SBC fastighetsförvaltning till årsskiftet 2010/2011. Styrelsen kommer därefter att ansvara för förvaltningen och Rune Ekström kommer att svara för fastighetsskötseln.
- Vi har fortsatt göra radonmätningar ovan källaren Bondegatan 6, vi har installerat fläktar och mäter nu för att se om det gjort verkan.

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

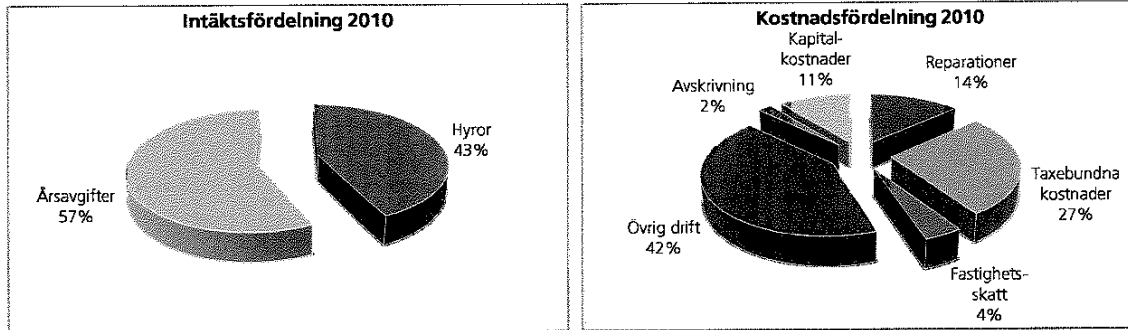
- Kontrakt för den beslutade råvindsförsäljningen skrevs under.
- 6 nya förråd byggs i källaren Bondegatan 6
- Vi ska åtgärda fuktskador i källaren Katarina bangata.
- Katarina Bangatas trapphus är i behov av ommålning, åtgärdas under 2011
- Påbörja mindre upprustning av gården.
- Vi har fortfarande höga värden vid mätningar av markradonet från källaren Bondegatan 6. Vi tar in offerter och förslag på åtgärder. Troligen installeras en Radonsug, en fläkt som suger jordluft direkt under huset.



### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 854 kr
Årsavgifter	561 kr
Räntebidrag	7 kr
Övriga intäkter	3 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	129 kr
Taxebundna kostnader	259 kr
Fastighetsskatt	39 kr
Övrig drift	403 kr
Avskrivningar	20 kr
Kapitalkostnader	103 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2035 kvm bostäder och 304 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	604	589	556	556
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 865	4 865	6 134	6 134
Elkostnad/kvm totalyta	46	20	91	54
Värmekostnad/kvm totalyta	174	162	161	157
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	22	22

#### 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	-200 323
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-749 381
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 400
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 096 104</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	222 679
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-873 425</b>

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

*gch*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 009 355	1 991 405
Övriga rörelseintäkter		6 650	6 000
		<b>2 016 005</b>	<b>1 997 405</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-308 242	-183 406
Reparationer		-80 004	-106 003
Periodiskt underhåll		-222 679	-24 510
Taxebundna kostnader		-606 719	-521 073
Övriga driftskostnader		-308 973	-303 531
Fastighetsskatt		-92 231	-84 126
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-238 141	-242 539
Personalkostnader		-86 590	-81 280
Avskrivningar		-47 518	-46 170
		<b>-1 991 097</b>	<b>-1 592 639</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>24 908</b>	<b>404 767</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 420	1 980
Räntekostnader		-242 022	-257 003
Räntebidrag		15 371	27 739
		<b>-225 231</b>	<b>-227 284</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-200 323</b>	<b>177 483</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-520
		<b>0</b>	<b>-520</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-200 323</b>	<b>176 963</b>

*Jac*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 3	39 564 166	39 610 335
Maskiner och inventarier Not 4	25 613	0
	<u>39 589 779</u>	<u>39 610 335</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>39 589 779</b>	<b>39 610 335</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 981	0
Skattefordringar	66 512	74 007
Övriga fordringar	25 143	12 943
Förutbetalda kostnader Not 5	103 362	144 252
Upplupna räntebidrag	0	7 045
	<u>196 998</u>	<u>238 247</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	4 917	2 982
SBC klientmedel i SHB	749 797	755 978
	<u>754 714</u>	<u>758 960</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>951 712</b>	<b>997 207</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 541 491</b>	<b>40 607 542</b>

*Geh*

<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		29 280 597	29 280 597
Upplåtelseavgifter		1 840 441	1 840 441
Fond för yttre underhåll	Not 7	746 701	600 301
		<b>31 867 739</b>	<b>31 721 339</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-895 781	-926 344
Årets resultat		-200 323	176 963
		<b>-1 096 104</b>	<b>-749 381</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 771 635</b>	<b>30 971 958</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder (balkonger)	Not 8	49 466	27 314
		<b>49 466</b>	<b>27 314</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 200 000	9 200 000
		<b>9 200 000</b>	<b>9 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		165 489	92 697
Skatteskulder		0	8 257
Övriga kortfristiga skulder		42 381	25 348
Upplupna kostnader	Not 10	184 707	166 545
Förutbetalda avgifter och hyror		127 813	115 423
		<b>520 390</b>	<b>408 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>40 541 491</b>	<b>40 607 542</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	11 600 000	11 600 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*Gan*



### 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	0,10%	0,10%
Balkong/terrass	3,33%	3,33%
Inventarier	20%	0%

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

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSavgifter och Hyror</b>		
Årsavgifter	1 141 608	1 113 744
Hysesintäkter	867 747	877 661
	<b>2 009 355</b>	<b>1 991 405</b>

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

###### Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	0	16 880
Fastighetskötsel enl beställning	10 513	807
Snöröjning/sandning	150 631	29 312
Städning entreprenad	54 353	58 523
Mattvätt/Hyrmattor	10 147	6 726
Sotning	59 666	5 413
Hissbesiktning	4 627	3 565
Myndighetstillsyn	900	30 021
Bevakning	3 033	0
Gård	0	1 911
Serviceavtal	6 495	15 707
Förbrukningsmateriel	4 743	4 464
Brandskydd	3 132	10 079
	<b>308 242</b>	<b>183 406</b>



**Reparationer**

Fastighet förbättringar	988	0
Brf Lägenheter	4 085	0
Lokaler	10 191	0
Gemensamma utrymmen	1 125	0
Tvättstuga	3 014	24 457
Sophantering/återvinning	7 066	0
Källare	2 126	0
Entré/trapphus	2 066	1 319
Lås	5 792	1 200
VVS	6 815	5 349
Ventilation	0	16 664
Elinstallationer	0	4 167
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 400
Hiss	28 581	17 667
Fönster	8 156	25 429
Mark/gård/utemiljö	0	2 177
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 175
	<b>80 004</b>	<b>106 003</b>

**Periodiskt underhåll**

Entré/trapphus	39 829	0
VVS	47 813	0
Elinstallationer	63 726	0
Fasad	51 413	0
Fönster	0	24 510
Balkonger/altaner	19 898	0
	<b>222 679</b>	<b>24 510</b>

**Taxebundna kostnader**

El	108 117	47 937
Värme	407 232	379 798
Vatten	46 654	46 624
Sophämtning/renhållning	11 580	11 275
Grovsopor	33 136	35 440
	<b>606 719</b>	<b>521 073</b>

**Övriga driftkostnader**

Försäkring	38 508	36 631
Tomträttsavgäld	260 100	260 100
Kabel-TV	8 939	6 800
Bredband	1 426	0
	<b>308 973</b>	<b>303 531</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

	<b>92 231</b>	<b>84 126</b>
--	---------------	---------------

*Grew*

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	3 575	3 792
Revisionsarvode extern revisor	11 632	13 295
Föreningskostnader	5 102	1 506
Förvaltningsarvode	163 686	161 850
Förvaltningsarvoden övriga	22 415	696
Administration	3 930	4 901
Konsultarvode	18 045	49 235
Föreningsavgifter	4 886	2 794
Medlemsavgift SBC ek för	4 870	4 470
	<b>238 141</b>	<b>242 539</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	66 000	62 000
Sociala kostnader	20 590	19 280
	<b>86 590</b>	<b>81 280</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	39 785	39 785
Förbättringar	6 385	6 385
Inventarier	1 348	0
	<b>47 518</b>	<b>46 170</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 991 097**                      **1 592 639**

**Not 3**

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

**BYGGNADER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	39 976 914	39 976 914
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 976 914</b>	<b>39 976 914</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-366 578	-320 408
Årets avskrivningar enligt plan	-46 170	-46 170
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-412 748</b>	<b>-366 578</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**39 564 166**                      **39 610 335**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	24 760 000	23 091 000
Taxeringsvärde mark	24 040 000	17 524 000
	<b>48 800 000</b>	<b>40 615 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	43 800 000	36 400 000
Lokaler	5 000 000	4 215 000
	<b>48 800 000</b>	<b>40 615 000</b>

*Gsch*

<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	26 961	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 961</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 348	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 348</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>25 613</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Förvaltningsarvode	0	41 570
Försäkring	33 178	35 492
Kabel-TV	2 165	2 165
Tomträttsavgäld	65 025	65 025
Bredband	151	0
Tele- och datakommunikation	318	0
Vatten	2 525	0
	<b>103 362</b>	<b>144 252</b>

<b>Not 6</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 280 597	0	0	29 280 597
Upplåtelseavgifter	1 840 441	0	0	1 840 441
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	746 701	146 400	0	600 301
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 867 739</b>	<b>146 400</b>	<b>0</b>	<b>31 721 339</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-895 781	-146 400	176 963	-926 344
Årets resultat	-200 323	-200 323	-176 963	176 963
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 096 104</b>	<b>-346 723</b>	<b>0</b>	<b>-749 381</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 771 635</b>	<b>-200 323</b>	<b>0</b>	<b>30 971 958</b>

*Jan*

<b>Not 7</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	600 301	478 456
Reservering enligt stadgar	146 400	121 845
<b>Vid årets slut</b>	<b>746 701</b>	<b>600 301</b>

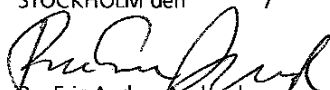
<b>Not 8</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Övriga fonder</b>		
Vid årets början	27 314	5 304
Reservering	22 152	22 010
<b>Vid årets slut</b>	<b>49 466</b>	<b>27 314</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,450 %	4 500 000	4 500 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,450 %	200 000	200 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,980 %	4 500 000	4 500 000	2012-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 200 000</b>	<b>9 200 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>9 200 000</b>	<b>9 200 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 200 000 Kr.


<b>Not 10</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	3 912	1 363
Värme	58 900	46 572
Extern revisor	12 500	13 000
Arvoden	63 000	60 000
Sociala avgifter	19 795	19 000
Ränta	23 049	23 516
Grovsopor	3 122	3 094
Fastighetsskötsel enl beställning	429	0
	<b>184 707</b>	<b>166 545</b>

STOCKHOLM den / 2011

  
Per Eric Anders Asplund  
Ledamot

  
Ywonne Elisabet Duberg Stark  
Ledamot

  
Jan Rune Ekström  
Ledamot

  
Bengt Rejhed  
Ledamot

  
Lars Peter Stark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2011

  
Anita Deurell  
Auktoriserad revisor