

ÅRSREDOVISNING

för

Bf Norrgård upa

Org.nr. 702001-5470

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11
- bilaga 1	

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Eldaren 2 Stockholms kommun.

Styrelse

Marie Frost	Ordförande
Malin Karlsson	Fastighetsansvarig
Ebba Hultkvist	Sekreterare
Kristian Wikberg	Suppleant
Maria Odenfors-Jonsson	Suppleant

Innevarande styrelse tillsattes vid extra föreningsstämma 2010-10-27, då tidigare styrelse valde att avgå. Styrelse under perioden 2010-04-14 – 2010-10-27 bestod av:

Marie Frost	Ordförande
Maria Odenfors-Jonsson	Kassör
Thomas Hjelm	Sekreterare
Johan Siljreus	Fastighetsansvarig (avgick 2010-09-14)
Kristian Wikberg	Suppleant
Anneli Alfsson	Suppleant

Revisorer

Maria Hynning , PricewaterhouseCoopers AB
Lucia Cornejo, internrevisor
Jan Kempny, revisorssuppleant

Revisorerna valdes vid den extra föreningsstämman 2010-10-27 och ersatte då tidigare valda Rolf Halde och Gunilla Svanberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-14. Extra föreningsstämmor har hållits 2010-05-24 och 2010-10-27. Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 40 medlemslägenheter har under året fyra (4) överlåtit. Föreningen upplåter med hyresrätt tre (3) lokaler. Inga förändringar har skett under året m a p hyresgäster. Vid utgången av 2010 var två lägenheter upplåtna i andra hand.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har utförts av Panter Fastighetsförvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Deloitte.

Lån

Föreningen har under år 2010 amorterat 232 144 kronor på sina lån. Ett av föreningens lån löpte ut i augusti 2010. Styrelsen valde då att efter villkorsförhandling binda om lånet på en femårsperiod då ränteläget bedömdes som fördelaktigt.

Under hösten genomfördes ett frivilligt kapitaltillskott i föreningen då samtliga medlemmar erbjöds att betala tillbaka sin del av de "individuella lånen" (den del av föreningens lån som avser historiska individuella ombyggnads- och renoveringsåtgärder). Fem medlemmar valde att betala in, vilket inbringade 639 530 kr. Styrelsen valde dock att inte göra någon extra amortering i samband med detta p.g.a. ränteläget och det kommande gårdsprojektet.

Efter årets amorteringar och kapitaltillskottet fördelas den totala lånesumman enligt följande:

Totalt lånebelopp 2010-12-31	8 808 984
- varav gemensam del	5 235 229 (59,4%)
- varav individuell del	3 573 755 (40,6%)

Se bilaga 1, fördelning av individuella lån.

Underhåll

Under året har bättringsmålning utförts av fönster i utsatta lägen.

Rökkanaler som vid tidigare besiktning ej godkändes har antingen reparerats eller eldstaden plomberats. Arbetet slutfördes i början av 2011.

Våtrumsbesiktningar har skett i samband med överlåtelse i enlighet med framtagen rutin. Inga brister har identifierats.

Förberedelsearbeten inför renovering av gårdsbjälklaget har genomförts. Avtal har tecknats med Fastighetsägarna avseende upphandling (inkl framtagande av konstruktionshandlingar) samt projektledning. Framtagande av upphandlingsunderlag pågår och renoveringsarbetet beräknas pågå under april-juni 2011.

Akut åtgärdande av dagvattensystemet har genomförts m a a vattenläckage till grannföreningen och i vår egen källare. Ytterligare åtgärder kommer att genomföras i samband med renovering av gårdsbjälklaget.

Underhållsplanen har uppdaterats och ligger till grund för budget 2011. Målning och reparation av yttertak, vilket var planerat för genomförande under 2010, har senarelagts till 2011. Renovering av trapphusen, flyttas från 2011 till 2013, med anledning av gårdsprojektet. Dessförinnan planeras dock genomgång av ventilationen i fastigheten, vilket anses prioriterat och kan innebära att trapphusrenoveringen måste skjutas något ytterligare i tiden.

Övrigt

Gruppavtal har tecknats med Comhem avseende bredband. Befintligt gruppavtal för analog kabel-TV bibehålls. Kostnaden för gruppavtalen kommer att fördelas lika mellan lägenheterna i föreningen.

En balkonggrupp har tillsatts för genomförande av beslutat balkongbygge i föreningen. Gruppen rapporterar till styrelsen.

Ekonomi

Enligt § 34 i stadgarna ska årligen minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus avsättas till reparationsfonden. Årets avsättning är 165 894 kronor, vilket motsvarar 0,3 % av taxeringsvärdet för hela fastigheten.

Avgifter 2011

Föreningens intäkter, driftskostnader och räntekostnader är förhållandevis lika från år till år. Det som kan variera mycket är utgifterna för fastighetsunderhållet. För att uppnå stabilitet och rättvisa hålls den totala avsättningen till underhållet relativt konstant över åren. Baserat på föreningens underhållsplan bör underhållskostnaderna i snitt ligga på ca 500 000 kr per år.

Styrelsen föreslår med denna bakgrund att nivån på det totala avgiftsuttaget förblir oförändrad under 2011. De reserver som byggts upp under de senaste åren kommer väl till pass i de stora projekt som nu ligger framför oss.

Sett per lägenhet sker mindre förändringar från år till år vilket beror på att en del av avgiften täcker räntekostnader för de individuella lånen. Dessutom innebär den förändrade fördelningen av kostnaden för TV och bredband att vissa lägenheter får en något högre årsavgift och andra en något lägre.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	482 865
årets vinst	245 432
	<hr/>
	728 297

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfonden avsätts enligt stadgarna	165 894
i ny räkning överföres	562 403
	<hr/>
	728 297

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 716 186	1 724 997
Övriga rörelseintäkter		8 225	365 786
		<hr/> 1 724 411	<hr/> 2 090 783
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-767 893	-1 098 950
Fastighetsförsäkring		-22 805	-24 935
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-80 060	-76 150
Fastighetsadministration	3	-152 932	-124 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 621	-143 490
		<hr/> -1 166 311	<hr/> -1 467 653
Rörelseresultat		558 100	623 130
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		8	993
Räntekostnader		-312 676	-375 002
		<hr/> -312 668	<hr/> -374 009
Resultat efter finansiella poster		245 432	249 121
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		245 432	249 121

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader och mark	4	11 102 299	11 243 856
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	1 064
Pågående nyanläggningar		18 750	0
		<u>11 121 049</u>	<u>11 244 920</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

Summa anläggningstillgångar 11 123 849 11 247 720

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		20 591	20 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 682	30 819
		<u>56 273</u>	<u>51 402</u>

Kassa och bank 1 753 291 1 074 380

Summa omsättningstillgångar 1 809 564 1 125 782

SUMMA TILLGÅNGAR 12 933 413 12 373 502

BALANSRÄKNING

		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		1 325 825	1 325 825
Kapitaltillskott		639 530	0
Yttre fond		920 463	783 882
		<u>2 885 818</u>	<u>2 109 707</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		482 865	370 326
Årets resultat		245 432	249 121
		<u>728 297</u>	<u>619 447</u>
Summa eget kapital		3 614 115	2 729 154
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		8 576 840	8 808 984
Summa långfristiga skulder		<u>8 576 840</u>	<u>8 808 984</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		232 144	232 144
Leverantörsskulder		69 155	76 675
Aktuell skatteskuld		7 193	0
Övriga skulder		0	4 711
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	9	433 966	521 834
Summa kortfristiga skulder		<u>742 458</u>	<u>835 364</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 933 413	12 373 502
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	10		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		12 080 400	12 080 400
		<u>12 080 400</u>	<u>12 080 400</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnad 1,5 % av anskaffningsvärdet t o m 2002. Fr o m 2003, 1 %.

Avskrivningar på datainventarier 30 % av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2010	2009
	Årsavgifter	1 416 345	1 418 754
	Hyresintäkter lokaler	296 241	298 195
	Övriga intäkter	3 600	8 048
		<hr/>	<hr/>
		1 716 186	1 724 997
Not 2	Driftskostnader	2010	2009
	Fastighetsskötsel	44 457	65 683
	Städ	41 248	41 022
	Reparationer och underhåll	189 306	554 545
	El	61 547	47 103
	Uppvärmning	308 286	273 174
	Vatten och avlopp	37 665	37 459
	Sophämtning	30 917	30 675
	Kabel-TV	25 024	47 168
	Övriga driftskostnader	29 443	2 121
		<hr/>	<hr/>
		767 893	1 098 950

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsadministration	2010	2009
	Förvaltningsarvode	62 709	51 250
	Revisionsarvode	13 875	11 625
	Konsultarvode	18 748	7 569
	Styrelsearvode ink soc avgifter	33 983	30 626
	Övriga administrationskostnader	23 617	23 058
		<hr/>	<hr/>
		152 932	124 128

Not 4	Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	14 459 345	14 459 345
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 459 345	14 459 345
	Ingående avskrivningar	-3 215 489	-3 073 932
	Årets avskrivningar	-141 557	-141 557
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 357 046	-3 215 489
	Utgående redovisat värde	<hr/>	<hr/>
		11 102 299	11 243 856
	Redovisat värde byggnader	38 995	40 447
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	10 759 704	10 899 809
	Redovisat värde mark	303 600	303 600
		<hr/>	<hr/>
		11 102 299	11 243 856

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	55 298 000	45 527 000
varav byggnader:	26 121 000	23 559 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 800	5 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 800	5 800
	Ingående avskrivningar	-4 736	-2 803
	Årets avskrivningar	-1 064	-1 933
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 800	-4 736
	Utgående redovisat värde	<hr/>	<hr/>
		0	1 064

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 3 år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Brandkontoret försäkring	3 698	5 569
	Com Hem	6 229	0
	Deloitte	25 755	25 250
		<hr/>	<hr/>
		35 682	30 819

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Kapital- tillskott	Yttre rep- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	98 825	1 227 000	0	783 882	619 446
Kapitaltillskott			639 530		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Årets vinst				136 581	-136 581
					245 432
Belopp vid årets utgång	98 825	1 227 000	639 530	920 463	728 297

Not 8	Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	928 576	928 576
	Amortering efter 5 år	7 648 264	7 880 408
		<hr/>	<hr/>
		8 576 840	8 808 984

<u>Långgivare/Beteckning</u>	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>
Nordea 3978 84 83305	3 147 394	3,600%	2015-06-17
Nordea 3978 84 83313	2 121 230	4,820%	2011-08-17
Nordea 3978 84 83374	3 540 360	3,191%	Rörligt

Av föreningens samlade låneskuld är 40,6 % hänförligt till de individuella lånen.

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Upplupen ränta	44 955	46 723
	Fjärrvärme	46 312	35 603
	El	6 973	5 451
	Övriga upplupna kostnader	58 364	44 454
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	277 362	389 603
		<hr/>	<hr/>
		433 966	521 834

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

Pantbrev för Stockholm Eldaren 2

<u>Innehavare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Inomläge</u>
NB Hypotek	443 000	443 000
NB Hypotek	5 952 000	6 395 000
NB Hypotek	3 205 000	9 600 000
NB Hypotek	399 000	9 999 000
NB Hypotek	2 081 400	12 080 400
Eget innehav	233 200	12 313 600

STOCKHOLM

Marie Frost

Ebba Hultkvist

Malin Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

PriceWaterhouseCoopers AB

Maria Hynning
Godkänd revisor

Lucia Cornejo
Lekmannarevisor