

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Albyhus nr 3

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 1987-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Albyhus samfällighetsförening. Föreningens andel är 43,32%. Samfälligheten förvaltar park, garage, p-platser, värmecentral.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROTEMANNEN 9	1990	Botkyrka

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

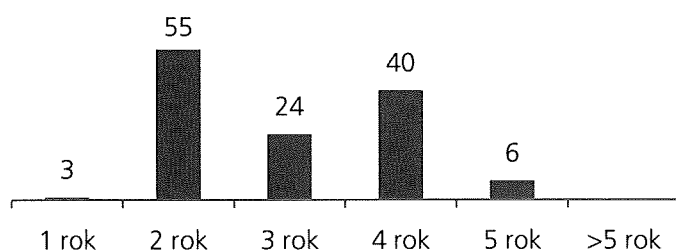
Fastigheterna bebyggdes 1998-1990 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10320 kvadratmeter, varav 10320 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 128 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal Solarium Bastu motionsrum	Bastun stängd i avvaktan på renovering

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2010-12-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Hissbesiktning	2010	motviktsstyrningar och bärlinor åtgärdade
"Landgångar" och isolering	2010 - 2011	Förbättrad isoleing på samtliga vindsplan
Trasiga tegelpannor bytta	2010	120 st trasiga efter taksiktning
2 torkskåp, 3 kallmanglar	2010	Nyinköp
Rensning av ventilation	2010	Rensning av kanaler i tvättstugor
Översyn av elanläggningar	2010	Översyn av elanläggningar i tvättstugor
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Stamspolning	2011	
Byte fläktar	2011 - 2012	Ersättning av centralfläktar
Golv tvättstugor	2011 - 2012	
Golv korridorer	2011 - 2012	Polering / byte av mattor
Åtgärda fukt i husgrunderna	2011-2012	
Omläggning av tak	2012 - 2015	Översyn och underhåll av tak

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget och Comhem
Internet uppkopplingstyp	Kabel
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall
Hissar	Kone AB
Sophämtning	SRV
Nycklar/ lås	Bysmeden Lås ABb
Abonnemang porttelefon	Telia
Trappstädning	Alis städ och företagservice
Hisskontroll	Inspecta hisskontroll

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 128 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunnar Ingmar Eriksson	Ordförande	
Fikret Güler	Vice ordförande	
Gerd Ingrid Ingels	Sekreterare	
Per Christian Emanuel Karlsson	Ledamot	
Lars Helmer Johnsson	Ledamot	Riksbyggens representant
Cemile Ergül	Suppleant	
Borislav Trivunovic	Suppleant	
Else Karita Strandberg	Suppleant	
Ismail Okur	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Else Karita Strandberg, Ismail Okur, Per Christian Emanuel Karlsson, Fikret Güler och Gerd Ingrid Ingels

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Revision AB
Anders Stenström	Ordinarie Intern	Intern revisor
George Gharibeh	Suppleant Intern	

Valberedning

Zaher Mirza	Sammanställande
Hassan Badie	
Dorrit Söderholm	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Snöskottning av taken gjordes vid två tillfällen.

I samband med detta skadades 120 st tegelpannor, vilka byttes ut av fastighetsskötaren Zaher Mirza med hjälp av styrelsemedlemmar och personal från snöskottningsfirman.

Fallskyddsutrustning för takarbete har köpts in i två exemplar.

Enligt lag är varje fastighetsägare skyldig att utse en brandskyddsansvarig och styrelsen beslutade utse Zaher Mirza till detta uppdrag. Zaher har deltagit i Riksbyggens kurs för "Systematiskt brandskydd".

Enligt det nya trädgårdsavtalet ska varje förening sköta terrasserna själv. Föreningen har därför köpt en gräsklippare.

Dorrit Söderholm och Zaher Mirza har deltagit i Samfällighetens trädgårdskurs.

Trädgårdsbesiktning gjordes den 27/4.

Städdagar genomfördes under vår och höst, bl a planterades blomsterlökar.

Fastighetsbesiktning gjordes den 3/6 och bristerna beträffande elinstallationerna har åtgärdats, lysrör och trasiga uttag är bytta.

Till tvättstugorna har inköpts tre kallmanglar, två torkskåp samt tvättkorgar. Tvättmaskinerna har reparerats vid flera tillfällen, elbrister är åtgärdade, kanalrensning har gjorts och en växelströmbrytare är bytt.

Vid hissbesiktningen konstaterades att motviktsstyrningar och bärlinor måste åtgärdas på Albyvägen 9, vilket är gjort. Hissdörrarna på Albyvägen 11 är målade.



Energibesiktning måste göras enligt lagen om energideklarationer och den genomfördes i början av året. Det konstaterades att energianvändningen är hög i vår förening och följande föreslogs som energibesparande åtgärder: byte av radialfläktar samt byte av termostater.

Festlokalen har varit uthyrd vid 49 tillfällen under året, 17 gånger för övernattnig, 24 gånger för fest och 8 gånger för övrig verksamhet. Styrelsen beslutade i januari att sänka avgiften för hyra av lokalen från 300 kr till 200 kr. Övernattning kostar 150 kr/natt.

Ett informationsblad har delats ut till alla medlemmar i juni, oktober och december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har beslutat att byta ekonomisk förvaltare från SBC till Riksbyggen fr o m den 1/1 2011

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2% fr o m den 1/4 2011.

Följande större underhållsarbeten planeras: stamspolning, reparation av golv i korridorer och tvättstugor, fläktbyte, översyn och underhåll av tak

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Årsavgifter näst intill 100 %

Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	756 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	18 kr
Taxebundna kostnader	64 kr
Fastighetsskatt	16 kr
Övrig drift	315 kr
Avskrivningar	61 kr
Kapitalkostnader	272 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10320 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	756	733	720	719
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 278	6 391	6 508	6 625
Elkostnad/kvm totalyta	34	29	40	39
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	17	17	14

w

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	293 702
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	4 261 952
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	4 555 654

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

49 897

4 605 551

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

w

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 818 812	7 575 110
Övriga rörelseintäkter		53 669	54 644
		7 872 481	7 629 754
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-403 902	-227 993
Reparationer		-139 015	-193 700
Periodiskt underhåll		-49 897	-133 650
Taxebundna kostnader		-656 608	-550 326
Övriga driftskostnader		-2 135 931	-1 930 621
Fastighetsskatt		-166 002	-106 559
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-356 873	-331 371
Personalkostnader		-350 604	-272 208
Avskrivningar		-630 309	-631 178
		-4 889 140	-4 377 606
RÖRELSERESULTAT		2 983 341	3 252 147
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		113 983	13 952
Räntekostnader		-2 803 623	-2 868 286
		-2 689 639	-2 854 334
ÅRETS RESULTAT		293 702	397 813

h

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	85 234 409	85 852 453
Maskiner och inventarier Not 4	61 501	73 766
	85 295 910	85 926 219
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats	27 500	27 500
Insats SBC	5 000	5 000
	32 500	32 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	85 328 410	85 958 719
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	46 230	22 857
Övriga fordringar	260 305	339 098
Förutbetalda kostnader Not 5	160 003	186 611
Upplupna intäkter	20 012	10 006
	486 550	558 571
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 6		
Kortfristiga placeringar	1 922 000	1 820 000
	1 922 000	1 820 000
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 545	2 551
SBC klientmedel i SHB	516 155	1 087 775
	518 699	1 090 326
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 927 249	3 468 898
SUMMA TILLGÅNGAR	88 255 659	89 427 616

w

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		14 809 987	14 809 987
Upplåtelseavgifter		522 603	522 603
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 446 970	2 096 970
		17 779 560	17 429 560
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 261 952	4 214 139
Årets resultat		293 702	397 813
		4 555 654	4 611 952
SUMMA EGET KAPITAL		22 335 214	22 041 512
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	63 585 615	64 757 047
		63 585 615	64 757 047
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 202 808	1 202 808
Leverantörsskulder		229 095	212 587
Skatteskulder		14 097	9 639
Övriga kortfristiga skulder		4 800	38 217
Upplupna kostnader	Not 10	858 526	575 395
Förutbetalda avgifter och hyror		25 505	590 412
		2 334 830	2 629 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 255 659	89 427 616
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	114 874 000	114 874 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

h

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 %
Enl rekonstruktion		
Bredband	10 %	10 %
Maskiner	8 %	8 %
Inventarier	10 %	10 %

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 802 812	7 561 910
Hysesintäkter	16 000	13 200
	7 818 812	7 575 110

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	141 000	18 320
Städning entreprenad	177 300	162 525
Städning enligt beställning	4 000	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 125
Hissbesiktning	3 836	3 738
Myndighetstillsyn	32 375	0
Gård	14 338	991
Serviceavtal	6 896	0
Förbrukningsmateriel	23 954	19 294
Brandskydd	203	0
	403 902	227 993

u

	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	3 729
Lägenheter	2 800	0
Lokaler	0	147
Tvättstuga	26 156	96 714
Entré/trapphus	0	4 425
Lås	24 070	1 170
VVS	5 554	0
Ventilation	17 204	30 234
Elinstallationer	19 543	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 200	3 748
Hiss	38 299	36 571
Tak	4 188	7 244
Fönster	0	8 869
Mark/gård/utemiljö	0	850
	139 015	193 700
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	49 897	0
VVS	0	133 650
	49 897	133 650
Taxebundna kostnader		
El	353 777	302 499
Vatten	209 831	175 151
Sophämtning/renhållning	93 000	72 676
	656 608	550 326
Övriga driftskostnader		
Försäkring	122 578	116 847
Tomträttsavgäld	240 966	165 794
Samfällighetsavgift	1 650 330	1 527 862
Kabel-TV	117 886	116 428
Bredband	4 171	3 690
	2 135 931	1 930 621
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	166 002	106 559
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	435
Tele och datakommunikation	21 896	16 987
Övriga förluster	13 984	0
Revisionsarvode extern revisor	23 500	25 250
Föreningskostnader	5 804	16 410
Styrelseomkostnader	5 930	2 668
Studieverksamhet	0	500
Förvaltningsarvode	150 510	157 785
Förvaltningsarvoden övriga	113 906	68 577
Administration	8 693	18 876
Korttidsinventarier	0	7 736
Konsultarvode	0	7 040
Föreningsavgifter	5 040	0
Medlemsavgift SBC ek för	7 610	6 970
Övriga driftskostnader	0	2 139
	356 873	331 371

u

	2010	2009
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft en man som heltidsanställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	78 915	70 880
Löner och arvoden	189 726	137 080
Sociala kostnader	80 963	63 183
Övriga personalkostnader	1 000	1 065
	350 604	272 208
Avskrivningar		
Byggnad	600 000	600 000
Förbättringar	18 044	18 044
Maskiner	10 146	10 146
Inventarier	2 119	2 988
	630 309	631 178
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 889 140	4 377 606
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	127 887 022	127 887 022
Utgående anskaffningsvärde	127 887 022	127 887 022
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-8 058 369	-7 440 325
Årets avskrivningar enligt plan	-618 044	-618 044
Utgående avskrivning enligt plan	-8 676 413	-8 058 369
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-33 976 200	-33 976 200
Utgående nedskrivning	-33 976 200	-33 976 200
Planenligt restvärde vid årets slut	85 234 409	85 852 453
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	10 800 000
	72 800 000	61 800 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	72 800 000	61 800 000
	72 800 000	61 800 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	151 630	151 630
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	151 630	151 630
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-77 864	-64 731
Årets avskrivningar enligt plan	-12 265	-13 134
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-90 129	-77 865
Redovisat restvärde vid årets slut	61 501	73 765

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	30 619	29 107
Förvaltningsarvode	0	37 465
Försäkring	129 384	120 039
	160 003	186 611

5

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde 2010-12-31	Verkligt värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Utländsk aktiemarknadsfond, Handelsbanken	2 000 000	1 922 000	1 922 000	1 820 000
		1 922 000	1 922 000	1 820 000

Not 7	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 809 987	0	0	14 809 987
Upplåtelseavgifter	522 603	0	0	522 603
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 446 970	350 000	0	2 096 970
Summa bundet eget kapital	17 779 560	350 000	0	17 429 560
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 261 952	-350 000	397 813	4 214 139
Årets resultat	293 702	293 702	-397 813	397 813
Summa fritt eget kapital	4 555 654	-56 298	0	4 611 952
Summa eget kapital	22 335 214	293 702	0	22 041 512

Not 8	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 096 970	2 221 970
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	350 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-125 000
Vid årets slut	2 446 970	2 096 970

Not 9	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek AB	4,020 %	28 887 490	29 191 570	2015-10-30
Stadshypotek AB	4,020 %	13 235 625	13 528 125	2016-01-30
Stadshypotek AB	4,870 %	13 835 308	14 117 660	2014-09-30
Stadshypotek AB	4,790 %	8 830 000	9 122 500	2016-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		64 788 423	65 959 855	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 202 808	-1 202 808	
		63 585 615	64 757 047	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 774 383 Kr, under förutsättning att inte några nya lån eller några extraamorteringar görs.

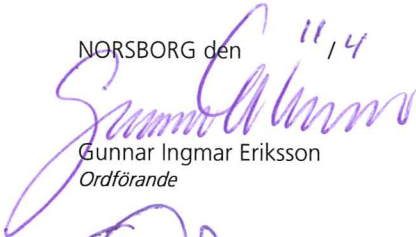
✓

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Städning entreprenad	14 775	14 775
El	36 700	9 908
Extern revisor	49 000	25 500
Sociala avgifter	13 771	7 929
Ränta	342 368	351 686
Semesterlön	42 491	24 459
Samfällighetsavgift	357 560	141 138
Telefon	1 861	0
	858 526	575 395

NORSBORG den ^{11/4} 2011



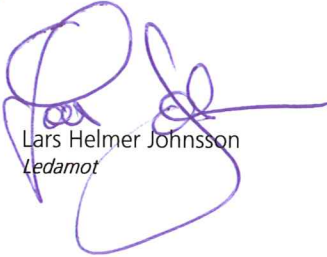
Gunnar Ingmar Eriksson
Ordförande



Gerd Ingrid Ingels
Sekreterare



Fikret Güler
v. ordförande



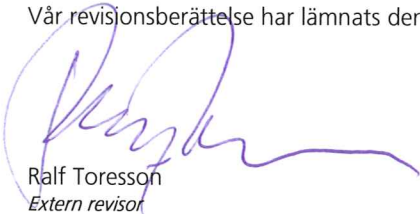
Lars Helmer Johnsson
Ledamot



Per Christian Emanuel Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

^{20/4} 2011



Ralf Toresson
Extern revisor



Anders Stenström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Albyhus nr 3

Org nr 716419-9502


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Albyhus nr 3 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt 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.

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

Stockholm den 20 april 2011


Ralf Toresson


Anders Stenström

BUDGET	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	8 000 000	7 797 029	7 800 000
Årsavgifter - bortfall	0	5 783	0
Hyror lokaler	12 000	12 600	0
Hyror förråd	3 600	3 400	13 200
Försäkringsersättning	0	20 594	0
Övriga intäkter	50 000	33 075	50 000
	8 065 600	7 872 481	7 863 200
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel, entreprenad	0	0	-28 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-141 000	-10 000
Städning entreprenad	-182 700	-177 300	-180 000
Städning enligt beställning	-4 000	-4 000	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 836	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-32 375	-26 000
Gård	-5 000	-14 338	-5 000
Serviceavtal	0	-6 896	-37 300
Förbrukningsmateriel	-20 000	-23 954	-15 000
Brandskydd	0	-203	0
	-265 700	-403 902	-305 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	0
Hyreslägenheter	0	-2 800	0
Tvättstuga	0	-26 156	0
Lås	0	-24 070	0
VVS	0	-5 554	0
Ventilation	0	-17 204	0
Elinstallationer	0	-19 543	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 200	0
Hiss	0	-38 299	0
Tak	0	-4 188	0
Övrigt	0	0	-100 000
	-150 000	-139 015	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-25 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	-50 000	0	-25 000
Tvättstuga	-25 000	-49 897	-100 000
VVS	-30 000	0	0
Ventilation	-200 000	0	0
Hus kropp utvändigt	0	0	-20 000
	-330 000	-49 897	-195 000
Taxebundna kostnader			
El	-300 000	-353 777	-408 000
Vatten	-226 000	-209 831	-178 000
Sophämtning/renhållning	-95 200	-93 000	-74 000
	-621 200	-656 608	-660 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-126 300	-122 578	-120 000
Tomträttsavgäld	0	-240 966	-348 300
Samfällighetsavgift	-2 188 260	-1 650 330	-1 797 100
Kabel-TV	-120 000	-117 886	-119 000
Bredband	-4 300	-4 171	-4 500
	-2 438 860	-2 135 931	-2 388 900

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-166 700	-162 179	-163 500
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-3 823	0
	-166 700	-166 002	-163 500

Administrativa kostnader

Tele och datakommunikation	-20 000	-21 896	-15 000
Övriga förluster	0	-13 984	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-23 500	-26 500
Föreningskostnader	-10 000	-5 804	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-5 930	0
Förvaltningsarvode	-156 000	-150 510	-153 000
Förvaltningsarvoden övriga	-100 000	-113 906	-41 000
Administration	-15 000	-8 693	-20 000
Korttidsinventarier	0	0	-20 000
Konsultarvode	0	0	-10 000
Föreningsavgifter	-5 200	-5 040	-5 000
Medlemsavgift SBC ek för	-8 000	-7 610	-7 000
	-341 200	-356 873	-307 500

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-147 600	-189 726	-147 600
Styrelsearvode	-90 000	-78 915	-90 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-71 000	-73 267	-71 000
FORA	-7 000	-7 696	-7 000
Övriga personalkostnader	0	-1 000	0
	-320 600	-350 604	-320 600

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-600 000	-600 000	-600 000
Förbättringar	-18 000	-18 044	-18 000
Maskiner	-10 100	-10 146	-10 000
Inventarier	-700	-2 119	-3 000
	-628 800	-630 309	-631 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-5 263 060 -4 889 140 -5 071 800

RÖRELSERESULTAT

2 802 540 2 983 341 2 791 400

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	10 000	10 639	15 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 342	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Återföring nedskrivning	0	102 000	0
Låneräntor	-2 755 000	-2 803 300	-2 741 000
Övriga räntekostnader	0	-300	0
Övriga finansiella kostnader	0	-23	-3 000
	-2 745 000	-2 689 639	-2 729 000

RESULTAT

57 540 293 702 62 400