

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan i Solna (716419-5328) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

Förvaltningsberättelse 2010

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Spenaten 1 som består av sex (6) bostadshus i Solna kommun. Fastigheterna byggdes 1968. I tillägg till bostadshusen består fastigheterna av fyra (4) miljöhus för källsortering och återvinning av hushållsavfall samt ett (1) hus för grovsopor. Våningsplan 6 och 7, bestående av 82 lägenheter blev tillbyggd 2005 – 2006. Miljöhusen blev uppförda 2006 – 2007.

Den sammanlagda lägenhetsytan är 31 859 m² fördelat på 375 lägenheter, varav 337 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 38 lägenheter med hyresrätt. De 375 lägenheterna är fördelade på 20 st trapphus, vardera med hiss.

Föreningen har fyra (4) lokaler med en sammanlagd yta av 260 m². Tre (3) av dessa är uthyrda till näringsidkare och en (1) utnyttjas av bostadsrättsföreningen som föreningslokal.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Försäkringen är uppdaterad att omfatta den utbyggda fastigheten. I försäkringen ingår även en ansvarförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr. Under byggtiden har föreningen också haft byggprojektförsäkring och byggfelsförsäkring. Den senare har en giltighetstid på 10 år.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-04-22. På stämman deltog 57 medlemmar. Arton (18) fullmakter hade lämnats av frånvarande medlemmar till närvarande.

Informationsmöte avhölls 2010-11-25.

Styrelse 2010-01-01 – 2010-04-22

Brian Kaupang	ordförande
Mia Säll	vice ordförande
Kristina Wiklund	sekreterare
Per Erik Andersson	ledamot
Martin Grape	ledamot
Roland Nilsson	Suppleant

Styrelse 2010-04-22 – 2010-12-31

Brian Kaupang	ordförande
Mia Säll	vice ordförande
Kristina Wiklund	sekreterare
Martin Grape	ledamot
Per-Erik Andersson	ledamot
Roland Nilsson	ledamot
Kim Hellström	Suppleant
Jonas Berggren	Suppleant

Styrelse 2011-01-21 – 2011-04-28

Brian Kaupang	ordförande
---------------	------------

Mia Säll
Martin Grape
Per-Erik Andersson
Roland Nilsson
Kim Hellström
Jonas Berggren

vice ordförande
ledamot
ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mia Säll, Per-Erik Andersson och Kristina Wiklund.

Möten

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Utöver dessa möten har styrelsen deltagit i ett flertal möten med externa parter i tillägg till interna projektmöten.

Revisorer

Revisor har varit Jörgen Götehed med Bernt Eriksson, båda BoRevision i Sverige AB och Dan-Eric Landèn med Charlotta Lindahl Kraft som suppleant valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har varit Lars-Göran Österberg, Vasiliki Vamvatsicos, Peter Engelsöy, Marek Zurawski, Per Knutsson och Gunni Odin.

Medlemmar

Antalet medlemmar var 497 2009-12-31 och 503 2010-12-31.

Överlåtelse

Av föreningens 375 medlemslägenheter har under året 36 överlåtits.

Ekonomi

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och redovisning har under året skötts av HSB Stockholm. HSB Stockholm även skött den tekniska förvaltningen och underhåll. I avtalet med HSB har vi även en personlig förvaltare.

Våra gårdar sköts av Jungs.

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser är Swedbank och SBAB. Styrelsen hämtade under året 2009 in offerter hos olika banker i förbindelse med att vi önskade att binda delar av lånet. SBAB erbjöd betydligt bättre villkor än de andra bankerna varför vi valde att flytta hela föreningens lån dit. Vi har per 2010-12-31 205 miljoner fördelat på 4 olika lån hos SBAB. *Villkor för de 4 olika lånen står i not 14 i årsredovisningen.*

Föreningen redovisar ett positivt resultat för 2010. Orsaken till att resultatet är bättre än budgeterad är att räntekostnaderna har varit mycket lägre. Vi har fått tillbaka felaktiga debiterade kostnader på el på fastigheten (dock ej fel på lägenhetsnivå). AC var budgeterad som en kostnad men har blivit en balanspost/avskrivning. Styrelsens förslag att sätta upp avgifterna med 2% from 2011-07-01 är för att förbereda oss för en högre räntekostnad framöver.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes med 2 % 1 juli. (ca 540 kronor/kvm och år)

Hyrorna för våra hyresrätter höjdes med 2,2 % den 1 oktober 2010. Avgiften för våra hyreslägenheter är ca 890 kronor / kvadratmeter och år.

Underhåll och investeringar

Systemgenomgång värmesystemen

AC (undercentralen) har byggts om under 2010. Annan styrning har också skett på värmepumpar så det skall säkerställa värmen på alla plan samt en besparing.

Radon

Det finns fortfarande några marklägenheter som har för höga radonvärden. HSB och förvaltaren handlägger ärendet. Vi har fått uppskov tills maj 2012 pga av fönsterbytet.

Fönster och dörrpartier på balkongerna våning 1-5 samt markplan

Föreningen har handlat upp en totalentreprenad under 2010 på 18,4 miljoner där samtliga fönster och fönsterdörrar (dock ej nya lgh markplan) byts ut. Totalentreprenör är Wisy. Konsult Lennart Lantz (HSB-konsult) handlägger caset från föreningen, som även har en fönstergupp.

Vattenskador

Några vattenskador under året pga. golvbrunnar i dålig kondition (inga hyreslägenheter). Ett stamstopp som orsakat skador i kök i port 23. En Proline skada i port 23.

Miljöhus

Finns, men fungerar inte tillfredställande då saker slängs i miljöhusen som egentligen skulle varit i grovsopen eller på soptippen.

El

Elförbrukningen kommer på hyresavin från HSB.

Perioder dec - feb, mars – maj, juni - aug samt sep - nov.

Föreningen har bytt elleverantör till Vattenfall from den 1 februari 2011 och låst elpriset till 46, 2 öre / kwh för hela 2011.

Hissar

Vi har garanti på hissarna tom 2011-07-01.

Gårdarna mm.

Alla lampor under våren 2010 har bytts ut. Man har justerat vändplan vid hus A. Allt har varit på garanti.

Samarbetet med QPark, tidigare CarPark, som parkeringsvakt fortsätter. Tillfälliga parkeringstillstånd kan utfärdas av HSB.

Mervärde för medlemmarna

En överenskommelse finns redan på säkerhetsdörrar. Finns även en rabatt för BRF:are på Nordqvist färg i Sundbyberg.

Parkering

Föreningen har inga egna garage- eller parkeringsplatser. En stor parkeringsplats finns mellan Bygatan och Storgatan att disponeras för boendeparkering. Under året har föreningen hyrt 55 garageplatser på Anderstorpsvägen 18 av Solna kommun. Föreningen har sagt upp

parkeringsplatserna och de boende har erbjudits att behålla sin plats genom Eurocredit/Solna stad. Föreningens avtal går ut 2011-09-30.

Väsentliga händelser under året

Under 2010 har föreningen sålt 3 lägenheter (tidigare hyreslägenheter). Lägenhet 733 (3 rok), 3111 (3 rok) och 3122 (2 rok). Försäljningssumma totalt 4 830 000 kronor.

Vårt kapital / konto är flyttad till SBAB från Swedbank.

Föreningen har låst ytterligare 45 miljoner på ett 3 årigt lån till 2,82 %. Totalt har föreningen 135 miljoner i bundna lån och 70 miljoner i rörligt.

Föreningen har avslutat ersättningskravet mot KJAB samt ARIA.

Föreningen har anlitat Lennart Lantz Konsultbyrå AB för fönsterbytet. Wisy har totalentreprenaden med Uppländska Bygg och Renoveringar som UE. Fönsterbytet skall vara klart den sista juni 2011.

Ny AC (undercentral) har byggts under 2010.

Nytt elavtal med Vattenfall som börjar 2011-02-01.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat, kr	- 13 007 772
Årets resultat, kr	<u>634 958</u>
	- 12 372 814

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad, kr	- 566 751
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgarna, kr	1 778 940
Balanserat resultat, kr	<u>- 13 585 003</u>
	- 12 372 814

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning.

Bokslut

Resultaträkning

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	18 468 089	18 449 644
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 726 089	-9 816 927
Planerat underhåll		-566 751	-618 678
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-19 800	-19 790
Avskrivningar	Not 3	-2 376 893	-2 376 877
Summa fastighetskostnader		-12 689 533	-12 832 272
Rörelseresultat		5 778 556	5 617 372
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	69 269	135 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-5 212 867	-5 145 964
Summa finansiella poster		-5 143 598	-5 010 259
Resultat efter finansiella kostnader		634 958	607 113
Inkomstskatt		0	-35 690
Årets resultat		634 958	571 423

Balansräkning

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	509 029 428	510 835 428
Mark och markanläggningar	Not 7	48 623 737	49 191 472
Inventarier	Not 8	3 158	6 316
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	5 543 128	240 994
		563 199 451	560 274 210
Summa anläggningstillgångar		563 199 451	560 274 210
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		63 962	38 363
Avräkningskonto HSB Stockholm		875 340	2 050 419
Övriga fordringar	Not 10	11 779	30 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 145 912	978 616
		2 096 993	3 097 486
Kassa och bank	Not 12	23 203 750	15 591 889
Summa omsättningstillgångar		25 300 743	18 689 375
Summa tillgångar		588 500 194	578 963 585
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		198 241 808	195 804 138
Upplåtelseavgifter		186 363 706	181 116 376
Underhållsfond		5 549 118	4 703 859
		390 154 632	381 624 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 007 772	-12 733 936
Årets resultat		634 958	571 423
		-12 372 814	-12 162 513
Summa eget kapital		377 781 818	369 461 860
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	205 000 000	205 000 000

Leverantörsskulder		2 629 503	1 663 318
Skatteskulder		19 800	55 480
Övriga skulder	Not 15	16 354	14 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 052 720	2 768 591
Summa skulder		210 718 377	209 501 726
Summa eget kapital och skulder		588 500 194	578 963 585

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	225 000 000	225 000 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	225 000 000	225 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Kassaflödesanalys

	2010-01-01	2009-01-01
Kassaflödesanalys	2010-12-31	2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	634 958	607 113
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 376 893	2 376 877
Inkomstskatt	0	-35 690
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 011 851	2 948 300
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-174 586	148 023
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 216 651	202 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 053 916	3 299 166
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 302 134	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-9 474
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 302 134	-9 474
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-7 496 197
Inbetalda insatser	7 685 000	11 441 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 685 000	3 945 303
Årets kassaflöde	6 436 782	7 234 995

Likvida medel vid årets början	17 642 308	10 407 313
--------------------------------	------------	------------

Likvida medel vid årets slut	24 079 090	17 642 308
------------------------------	------------	------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning av byggander och ombyggnader sker enligt en progresiv plan på 75 år. Årets avskrivning motsvarar 0,35% av anskaffningsvärdet. Avskrivningstakten ökar med 0,05 % var tredje år. Nybyggnation av 82 lägenheter kr 276 504 804 har påförts byggnader. Markanläggning avskrivs på 30 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 3 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

Fram till beskattningsår 2010 har bostadsrättsföreningar inkomstbeskattats på kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avsett fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag har beskattning skett med 26,3 procent.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	172 400	177 400
Sociala kostnader	65 832	51 948
Övrigt	0	10 099
	<u>238 232</u>	<u>239 447</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 640	7 050
Totalt	<u>243 872</u>	<u>246 497</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter RR

Noter	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 204 439	14 798 714
Hyror	3 045 024	3 503 507
Övriga intäkter	253 536	230 309
Bruttoomsättning	18 502 999	18 532 530
Avgifts- och hyresbortfall	-28 583	-78 607
Hyresförluster	-6 327	-4 279
	18 468 089	18 449 644
Not 2 Drift		
Personalkostnader	243 872	246 497
Fastighetsskötsel och lokavård	1 557 502	1 416 951
Reparationer	898 143	1 156 787
EI	1 506 961	1 470 786
Uppvärmning	2 464 191	2 305 885
Vatten	541 601	572 888
Sophämtning	477 204	479 766
Fastighetsförsäkring	189 498	188 901
Kabel-TV	278 056	278 057
Övriga avgifter	401 330	415 346
Förvaltningsarvoden	773 406	641 604
Övriga driftskostnader	394 325	643 461
	9 726 089	9 816 927
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	1 627 000	1 627 003
Om- och tillbyggnad	179 000	178 981
Markanläggningar	567 735	567 735
Inventarier	3 158	3 158
	2 376 893	2 376 877
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 041	7 683
Övriga ränteintäkter	62 228	128 022
	69 269	135 704
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 212 105	5 143 981
Övriga räntekostnader	762	1 983
	5 212 867	5 145 964

Noter BR

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	521 249 655	521 249 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 249 655	521 249 655
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 414 227	-8 608 243
Årets avskrivningar	-1 806 000	-1 805 984
Utgående avskrivningar	-12 220 227	-10 414 227
Bokfört värde	509 029 428	510 835 428
Taxeringsvärde		
Byggnader	433 356 000	344 511 000
Mark	159 624 000	143 468 000
	592 980 000	487 979 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	34 038 850	34 038 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 031 965	17 031 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 070 815	51 070 815
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 879 343	-1 311 608
Årets avskrivningar	-567 735	-567 735
Utgående avskrivningar	-2 447 078	-1 879 343
Bokfört värde	48 623 737	49 191 472
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	335 136	325 662
Årets investeringar	0	9 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 136	335 136
Ingående avskrivningar	-328 820	-325 662
Årets avskrivningar	-3 158	-3 158
Utgående avskrivningar	-331 978	-328 820
Bokfört värde	3 158	6 316
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	240 994	240 994
Årets investeringar	5 302 134	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 543 128	240 994
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		

Skattefordringar	9 950	0
Skattekonto	481	128
Övriga fordringar	1 348	29 960
	11 779	30 088

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	534 605	528 814
Upplupna intäkter	611 307	449 802
	1 145 912	978 616

Not 12 Kassa och bank

Swedbank	31 413	15 591 889
SBAB	23 172 337	0
	23 203 750	15 591 889

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	195 804 138	181 116 376	4 703 859	-12 733 936	571 423
Vinstdisp enl. stämmobeslut			845 259	-273 836	-571 423
Försäljning lägenheter	2 437 670	5 247 330	0	0	0
Årets resultat					634 958
Belopp vid årets slut	198 241 808	186 363 706	5 549 118	-13 007 772	634 958

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	amortering
SBAB	20025921	3,19%	2012-04-11	45 000 000	0
SBAB	20026162	4,16%	2014-04-09	45 000 000	0
SBAB	20026618	2,82%	2013-08-14	45 000 000	0
SBAB	21586404	2,24%	2011-01-29	70 000 000	0
				205 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	205 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	205 000 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	14 337	14 337
Övrigt	2 017	0
	16 354	14 337

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 803 907	1 766 673
Övriga upplupna kostnader	1 248 813	1 001 918
	3 052 720	2 768 591

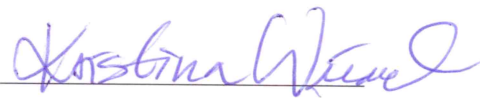
Solna, den 5/4-11



Brian Kaupang



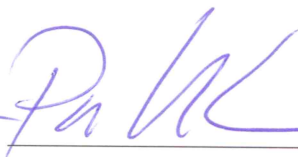
Mia Säll



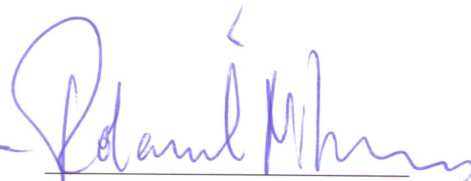
Kristina Wiklund



Martin Grape



Per-Erik Andersson

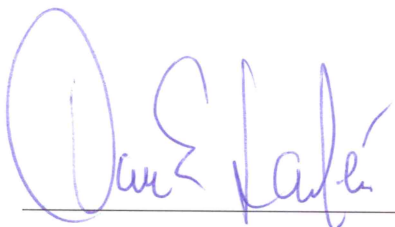


Roland Nilsson

Vår revisionsberättelse har

8/4 2011

lämnats beträffande denna årsredovisning.



Av föreningen vald revisor

Dan Eric Landén



Jörgen Götsch

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bygatan

Organisationsnummer 716419-5328

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Bygatan för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

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.

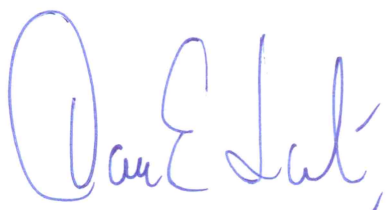
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 de 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

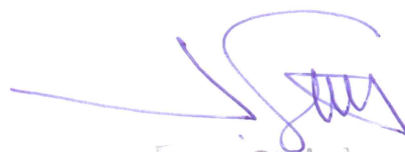
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den

8/4 2011



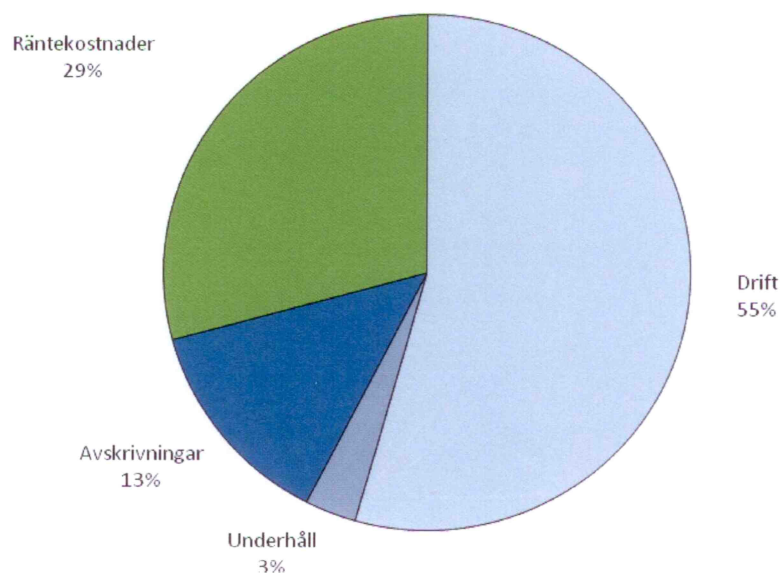
Dan Eric Lundén
Av föreningen vald revisor



Jörgen Götsch
BoRevision AB

Totala konstnader och fördelning

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

