

Årsredovisning

för

Brf Huggjärnet 21

716422-0035

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Huggjärnet 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Fastigheten Huggjärnet 21

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-11 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Elisabeth Mogren	Ordförande
Mikaela Persson	Ledamot
Heidi van den Berg	Ledamot
Nils Persson (avgått)	Ledamot
Anton Davies	Suppleant
Ingela Jern	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson Revision AB.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Mogren, Mikaela Persson, Heidi van den Berg, Ingela Jern, Anton Davies.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2010.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.
Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäklari & Förvaltning AB.

Fastigheten

Fastigheten består av 36 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året.
Föreningen upplåter med 1st hyresrätt bostädd, 2 st lokaler och 14 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Kontor	34 m2	2013-12-31
Kontor	55 m2	2013-02-18

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If Skadeförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Asbest under samtliga fönsterbrädor sanerades. Denna oförutsedda kostnad var ca 123 000 kr.
- Grannfastighetens gårdstak, som åstadkom fuktskada i trapphuset mot gården, reparerades. Grannfastighetens förening stod för hela kostnaden.
- Timern i tvättstugan har bytts ut.
- En vattenskada hos en bostadsrättsinnehavare kan leda till en självriskkostnad på 27 000 men frågan är ännu inte avslutad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Avgifterna höjdes från årsskiftet 2010/2011 med fem procent.
- Garagehyran höjdes med 300 kr/mån.
- Föreningens lån har betalats av med 400 000 kr.
- Hyresgästens hyra höjdes med 500 kr/mån.
- Stora lokalens hyra höjdes med 500 kr/mån.
- Nytt avtal med Comhem resulterade i en minskad kostnad med 370 kr/lgh/mån.
- Nytt avtal avseende grovsopor minskar årskostnaden (i dagsläget mars 2011 svårt att ange exakt).
- Ny entrématta har inköpts vilket medför en minskning med ca 6 000 kr/år för hyrmatta.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 43 574 000 kr varav 22 600 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 42 600 000 kr samt lokaler 974 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade (men höjdes 2011).

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	560	560	560	560	565
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 182	2952	2973	3633	3646
Elkostnad/kvm totalyta	23	21	29	18	15
Värmekostnad/kvm totalyta	169	151	136	151	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	20	18	15	13

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1 277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserat resultat	-134 150
Reservering yttre fond enligt stadgar	- 130 722
Ianspråktagande av yttre fond	121 250
Årets förlust	- 128 048
Summa	-271 670

Styrelsen förslår att årets resultat disponeras så att

i ny räkning överföres	-271 670
------------------------	-----------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

		2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Resultaträkning	Not		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 445 672	1 454 506
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-125 870	-139 705
Reparationer och underhåll	3	-180 143	-112 772
Taxebundna kostnader	4	-463 226	-424 023
Övriga driftskostnader	5	-79 689	-78 309
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-86 625	-69 566
Fastighetsskatt	7	-56 989	-55 490
Rörelseresultat före avskrivningar		453 130	574 641
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-223 366	-223 609
Gård		-89 621	-89 621
Rörelseresultat		140 143	261 411
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		735	1 281
Skatteränta ej skattepliktig		17	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 056	-277 729
Kapitalkostnader		-2 887	-2 786
		-268 191	-279 226
Resultat efter finansiella poster		-128 048	-17 815
Årets resultat		-128 048	-17 815

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	16 705 015	16 928 381
Gård	10	896 208	985 829
Mark		3 217 150	3 217 150
		20 818 373	21 131 360
Summa anläggningstillgångar		20 818 373	21 131 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		50	11 050
Skattefordran		40 385	41 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 529	54 697
		102 964	107 610
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		929 061	725 156
Summa omsättningstillgångar		1 032 025	832 765
Summa tillgångar		21 850 398	21 964 125

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 413 945	8 413 945
Upplåtelseavgifter		4 550 648	4 550 648
Fond yttre underhåll		914 692	905 220
		13 879 285	13 869 813
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-143 622	-116 335
Årets resultat		-128 048	-17 815
		-271 669	-134 150
Summa eget kapital		13 607 616	13 735 663
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 056 512	8 084 135
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		76 113	60 490
Nästa års amortering		12 416	12 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	97 741	71 421
		186 270	144 327
		8 242 782	8 228 462
Summa eget kapital, och skulder		21 850 398	21 964 125
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		13 062 400	13 062 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent	2010	2009
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättring	5,0 %	5,0 %
Gård	5,0 %	5,0 %
Garage/bilupställningsplats	5,0 %	5,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	0,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	1 081 596	1 081 596
Hyor bostäder	78 540	78 540
Hyor lokaler	96 000	96 000
Hyor garage	186 000	185 200
Överlåtelse-/pansättningsavgift	2 130	5 305
Diverse intäkter	0	6 259
Kabel-TV intäkter	456	456
Förseningsavgift	950	1 150
	1 445 672	1 454 506

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Grovsopor	27 117	21 576
Sotning	7 862	26 449
Hiss	3 718	7 250
Serviceavtal	9 930	9 807
Entremattor	16 068	7 200
Städning entreprenad	57 900	57 900
Gård	1 815	1 249
Förbrukningsmaterial	1 461	8 274
	125 871	139 705

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Hyreslägenhet	4 286	0
Garage	1 318	2 758
Lokal	1 488	0
Trapphus	0	3 508
VVS	145	75 716
Värmeanläggning	825	0
Tvättstuga	5 569	5 211
Elinstallationer	3 619	11 625
Hiss	34 785	13 954
Vattenskada	4 050	0
Fönster	123 438	0
Lås	620	0
	180 143	112 772

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	39 334	42 275
Värmekostnader	352 960	316 690
El-och gaskostnader	48 656	43 747
Sophämtning	22 276	21 311
	463 226	424 023

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	39 511	38 553
Kabel-TV	40 178	39 756
	79 689	78 309

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Styrelseomkostnader	2 600	0
Revisionsarvode	12 750	12 250
Förvaltningsarvode	38 596	38 596
Konsultarvode	1 625	11 475
Administration	4 179	1 696
Hyresförluster	8 600	50
Avgift organisation	4 830	4 510
Möteskostnader	4 000	0
Kortidsinventarier	9 445	990
	86 625	69 567

7 Fastighetsskatt

	2010	2009
Fastighetsskatt	56 989	55 490

8 Avskrivningar

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	79 089	79 089
Fastighetsförbättring	121 100	121 100
Gård	89 621	89 621
Garage/bilupp.	18 555	18 555
Värmeanläggning	4 622	0
	312 987	308 365

9 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	18 753 439	18 661 004
Inköp	0	92 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 753 439	18 753 439
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 825 058	-1 606 314
Årets avskrivningar	-223 366	-218 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 048 424	-1 825 058
Utgående redovisat värde	16 705 015	16 928 381
Taxeringsvärden byggnader	20 974 000	18 743 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	16 700 000
	43 574 000	35 443 000

10 Gård

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 792 418	1 792 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 792 418	1 792 418
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-806 589	-716 968
Årets avskrivningar	-89 621	-89 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-896 210	-806 589
Utgående redovisat värde	896 208	985 829

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	41 921	39 511
Förutbetald kabel-TV	10 455	9 939
Förutbetald hiss service	4 918	0
TAC	2 131	2 143
Förutbetald amortering	3 104	3 104
	62 529	54 697

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelser avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 413 945	4 550 648	905 220	-116 335	-17 815
Reservering yttre fond			130 722	-130 722	
Ianspråktagand av yttre fond			-121 250	121 250	
Resultatdisposition				-17 815	17 815
Årets resultat					-128 048
Belopp vid årets utgång	8 413 945	4 550 648	914 692	-143 622	-128 048

13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek	4,04%	2014-06-30	3 668 928	3 696 551
Östgöta Enskilda Bank	2,87%	Fast 3-mån	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek AB	2,87%	Fast 3-mån	2 000 000	2 000 000
Avgår kortfristig del			-12 416	-12 416
			8 056 512	8 084 135

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	97 741	71 421

Stockholm den / 2011.

Elisabeth Mogren
Ordförande

Mikaela Persson
Kassör

Heidi van den Berg
Ledamot

Nils Persson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011.

Ralf Toresson
Revisor