

Årsredovisning för
Brf Vårt Hem nr 5

702002-5636

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

EW *PF* *ull* *AT*

qu

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för Brf Vårt Hem nr 5, 702002-5636 får härmed avge årsredovisning för 2010.

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 1916-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
MIDGÅRD 4	1916	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBCs medlemsförening. I försäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via Fortum.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2 001 kvm, varav 1 501 kvm utgör lägenhetsyta och 500 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok: 5

2 rok: 9

3 rok: 9

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
-Fotograf	80	1 år
-Byggfirma	70	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal

Bastu / förråd

Styrelserum

Ew ~~AW~~ AT

Gm

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts under 2010:
Installation av fiberkabel och nätverkskabel till samtliga lägenheter. Byte av port till gårdshuset och montering av automatiska dörröppnare.

- Installation av tryckstegringspump samt byte och isolering av varm- och kallvattensrör i gathuset, 2009
- Ommålning av tvättstuga, varm- och kallvattensrör i gårdshusets källare bytta och isolerade, 2008
- Automatiska dörröppnare, 2007: endast gathus
- Nya maskiner i tvättstuga, 2006: centrifug och torkskåp
- Rörstambyte, 2005: byte av en WC-stam i källarplan, gathus
- Ommålning fönsterkarmar, 2004: båda husen, utvändigt, samt tätning

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ekonomistöd AB:
-ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen föreningens regi:
-teknisk förvaltning

Städning i trapphuset har skötts av Städning och Trädgård fram till 31 november. På grund av att städningen successivt blev sämre har föreningen bytt städfirma till Städkompaniet.

Övriga avtal

Energisparkonsult P Albertsson AB-skötsel och översyn av fjärrvärmesystemet
Securitas-jourmontör
ComHem-kabel-TV
Bredbandsbolaget-bredbandsavtal
Moderna Försäkringar-försäkring inklusive gemensamt bostadsrättstillägg

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är;
-Ansökan skall ske hos styrelsen. För övriga villkor se stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har hatt följande sammansättning
Mats Wikström, ledamot
Andreas Ekström, ledamot
Ted Fridman, ledamot
Erik Westman, ledamot
Niklas Hansson, suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gabriella Toth, Vallentuna Revisionsbyrå Ordinarie Extern.

Valberedning

Valberedning har varit
Malin Claesson och Martin Reutgard. De flyttade den 1 november.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ny dörr och automatisk dörröppnare har installerats i gårdshuset. Ny underhållsplan har tagits fram av SBC.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Enligt den nya Underhållsplanen är det följande åtgärder som ska göras; Vi planerar att måla om fasaden mot gatan, måla om taken och byta ut fönstren i trapphusen. Obligatorisk Ventilationskontroll kommer också utföras.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2 010	2 009	2 008	2 007	2 006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	241	238	229	219	350
Lån/kvm bostadsrättsyta	695	832	835	904	840
Elkostnad/kvm totalyta	17	16	17	14	17
Värmekostnad/kvm totalyta	135	117	106	108	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	13	17	13	17

Övrig information

Under 2010 genomfördes sedvanliga gemensamma vår- samt höststäddagar med god uppslutning och efterföljande korvgrillning.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-906 568
årets resultat	-48 492
Totalt	-955 060
disponeras för	
avsättning till till yttre fond enligt stadgar (0,2% av taxeringsvärde)	65 186
reservering till balkongfond enligt stadgar	14 100
balanseras i ny räkning	-1 034 346
Summa	-955 060

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Förvaltningsintäkter	1		
Årsavgifter och hyresintäkter		618 495	613 740
Övriga rörelseintäkter		3 997	3 492
		<u>622 492</u>	<u>617 232</u>
Fastighetens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-91 773	-33 957
Reparation och underhåll		-48 982	-63 721
Taxebundna kostnader		-346 886	-314 884
Övriga driftskostnader		-46 671	-37 879
Fastighetsskatt		-25 540	-37 810
Förvaltnings- och administrationskostnader		-45 798	-55 078
		<u>-605 650</u>	<u>-543 329</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		16 842	73 903
Avskrivningar			
Avskrivning inventarier		-9 100	-9 100
Avskrivningar ombyggnad		-39 729	-34 847
		<u>-48 829</u>	<u>-43 947</u>
Rörelseresultat		-31 987	29 956
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 273	3 192
Utdelning		6 000	3 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 778	-34 781
		<u>-16 505</u>	<u>-27 749</u>
Resultat före skatt		-48 492	2 207
Skatt på årets resultat		-	-838
Årets resultat		-48 492	1 369

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 039 353	1 008 457
Inventarier	4	9 100	18 200
		<u>1 048 453</u>	<u>1 026 657</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 051 253</u>	<u>1 029 457</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		27 957	19 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	26 567	13 217
		<u>54 524</u>	<u>32 272</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		563 536	756 237
Summa omsättningstillgångar		<u>618 060</u>	<u>788 509</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 669 313</u>	<u>1 817 966</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 762	4 762
Upplåtelseavgifter		965 463	965 463
Reservfond		21 156	21 156
Fond för yttre underhåll		260 478	213 204
Fond för balkonger		44 305	30 205
		<u>1 296 164</u>	<u>1 234 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-906 568	-842 813
Årets resultat		-48 492	1 369
		<u>-955 060</u>	<u>-841 444</u>
Summa eget kapital		<u>341 104</u>	<u>393 346</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 040 910	1 244 802
		<u>1 040 910</u>	<u>1 244 802</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		1 940	4 076
Leverantörsskulder		62 211	24 219
Skatteskulder		2 278	-38 000
Övriga skulder		12 875	12 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	207 995	176 648
		<u>287 299</u>	<u>179 818</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 669 313</u>	<u>1 817 966</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 610 000	1 610 000
Summa	1 610 000	1 610 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Summa	-	-

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år, förutom att fonderingen för balkonger flyttats till bundet eget kapital från Övriga avsättningar då den stadgeenliga avsättningen sker över resultatdispositionen och enligt stadgarna uteslutande ska användas till framtida balkongunderhåll.

Förenings fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:04).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Standardförbättringar	5
-Maskiner	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

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

Fordringar


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

Skatter

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas eller erhållas från Skatteverket.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Emu  AS



Noter

Not 1 Förvaltningsintäkter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Årsavgifter	362 500	357 400
Hyror lokaler, garage	255 995	256 340
Övriga intäkter	3 997	3 492
Summa	622 492	617 232

Not 2 Rörelsens kostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetskostnader		
Gård, fastighetskötsel	22 188	23 626
Serviceavtal	2 273	2 168
Värmeanläggning	41 250	-
Förbrukningsmateriel	2 382	2 172
	68 093	27 966
Reparationer	48 982	63 721
Taxebundna kostnader		
El	33 313	32 435
Värme	271 251	235 101
Vatten	20 382	26 349
Sophämtning/källsortering	21 940	20 999
	346 886	314 884
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 626	33 763
Kabel-TV	8 045	4 116
	46 671	37 879
Fastighetsskatt	25 540	37 810
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		
Postbefordran	816	806
Revisionsarvode extern revisor	6 858	7 136
Föreningskostnader	1 200	1 215
Förvaltningsarvode, redovisningstjänster	30 274	30 523
Administration	1 301	10 788
Avgift organisationer	4 230	-
Övriga kostnader	700	700
	45 379	51 168

Not 3 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	362 131	362 131
-Mark	358 000	358 000
-Standardförbättringar	955 241	884 616
	<u>1 675 372</u>	<u>1 604 747</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-596 290	-561 443
-Årets avskrivning enligt plan	-39 729	-34 847
	<u>-636 019</u>	<u>-596 290</u>
Bokfört värde byggnader och mark	1 039 353	1 008 457
Taxeringsvärde:		
Byggnader	13 041 000	9 877 000
Mark	19 552 000	13 760 000
	<u>32 593 000</u>	<u>23 637 000</u>
Fördelning taxeringsvärde:		
Bostäder	31 200 000	22 400 000
Lokaler	1 393 000	1 237 000
	<u>32 593 000</u>	<u>23 637 000</u>

Not 4 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	56 100	56 100
	<u>56 100</u>	<u>56 100</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 900	-28 800
-Årets avskrivning enligt plan	-9 100	-9 100
	<u>-47 000</u>	<u>-37 900</u>
Bokfört värde inventarier	9 100	18 200

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8 247	8 202
Övriga förutbetalda kostnader	18 320	5 015
	<u>26 567</u>	<u>13 217</u>

Not 6 Eget kapital

	Insatser & upp- låtelseavgifter	Reservfond	Fond yttre underhåll	Fond för balkonger	Ansamlad förlust
Vid årets ingång	970 225	21 156	213 204	30 205	-841 444
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>					
Avs yttre reparationsfond enl. stadgar			47 274		-47 274
Avs fond för balkonger enl. stadgar				14 100	-14 100
Årets resultat					-48 492
Vid årets slut	970 225	21 156	260 478	44 305	-951 310

all

gn

Not 7 Långfristiga skulder

<i>Skulder till kreditinstitut</i>	<i>Konverteringsdatum</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuld</i>
SEB 27923666		rörlig	853 900
Stadshypotek 125326	2013-04-30	5,41%	187 010
			<hr/>
Varav kortfristig del			1 040 910
			<hr/>
			1 940
			<hr/>
			1 042 850

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	153 934	130 175
Upplupna räntekostnader	2 581	2 963
Övriga upplupna kostnader	51 480	43 510
	<hr/>	<hr/>
	207 995	176 648

Enk  W AF



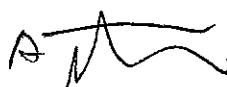
Underskrifter

Stockholm, den 6/4-11

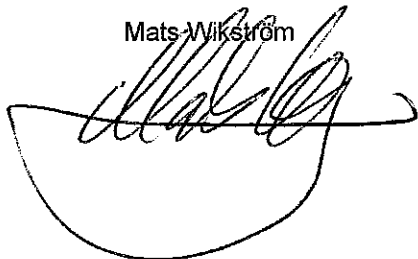
Ted Fridman



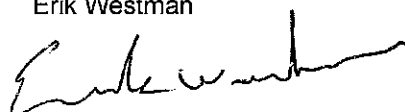
Andreas Ekström



Mats Wikström



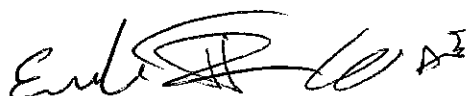
Erik Westman



Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2011



Gabriella Toth ULLERKRANS
Ordinarie Extern
BOKÄND REVISOR FAR SRS



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårt Hem Nr 5
Org.nr 702002-5636

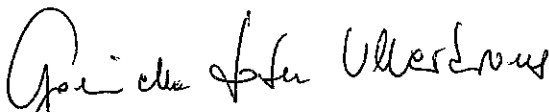
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vårt Hem Nr 5 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2011-05-17



Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR SRS