

ÅRSREDOVISNING 2010

BRF BIRKAGÅRD



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Birkagård

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 1933-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2002-06-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ELDAREN 8	1933	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

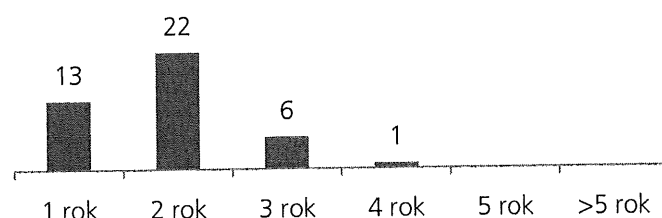
Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 078 kvadratmeter, varav 2 827 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 251 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Galleri - Keramikverkstad	30 kvm	070201-120131
Kontor - Visningscenter	87 kvm	101201-131130
Bokhandel/Café	81 kvm	090228-120228

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning
Bastu
Hobbyrum
Cykelförråd
Tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering Fönster	2010 - 2010	Åke Sundman
Installation Fiberoptik	2010 - 2010	Open Net
Renovering Tvättstuga	2009 - 2009	Entema
Fasad Reparation (21B)	2009 - 2009	Rope Access
Energideklaration	2008 - 2008	Habistat
Gårdsbesiktning	2007 - 2007	CBI Betonginstitutet
Ny Värmecentral & Vattenberedare	2007 - 2007	T.A.C Underhållsavtal
Nya Kodlås	2007 - 2007	AB Begelås
Målning trapphus samt dörrar	2007 - 2007	Åke Sundman
OVK & Brandskyddskontroll	2006 - 2006	Ventilation & Sotningstjänst AB
Renovering/Målning av tak	2006 - 2006	Ahlins Plåt
Barnvagnsramp	2006 - 2006	Rampus Aluminium AB
Rörstambyte	2005 - 2005	Köksstam flygel (källaranslutning), rör gårdsbrunn, avloppskällarledning
Nya balkonger	2001 - 2005	Balcona
Nyinstallation hiss	1990 - 1990	Hissarna renoverades
Omputsning av fasad	1990 - 2002	1990 fasad bakre gård, 2002 mot gatan
Omläggning av tak	1989 - 1990	I samband med försäljning av råvindar
Rörstambyte	1984 - 1984	Avloppsrör, kall- & varmvattenrör
Elstambyte	1984 - 1984	elstigare (enfas)

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör/TV/Telefon	ComHem Stockholm AB / Open Net
Internet uppkopplingstyp	Bredband / Fiberoptik
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Henrik Rosengren	Ledamot
Nils Petter Carl Palmefors	Ledamot
Johan Gabriel Bielke	Ledamot
Eric Wilhelm Westerstad	Ledamot
Gerhard Ulrik Sebastian Baginski	Ledamot

Anne Hedvig Fagernaes Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gerhard Ulrik Sebastian Baginski, Johan Henrik Rosengren och Nils Petter Carl Palmefors

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Rodebrandt	Ordinarie Intern
Nils Petter Palmefors	Suppleant Intern

Valberedning

Petter Fandén
Lina Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

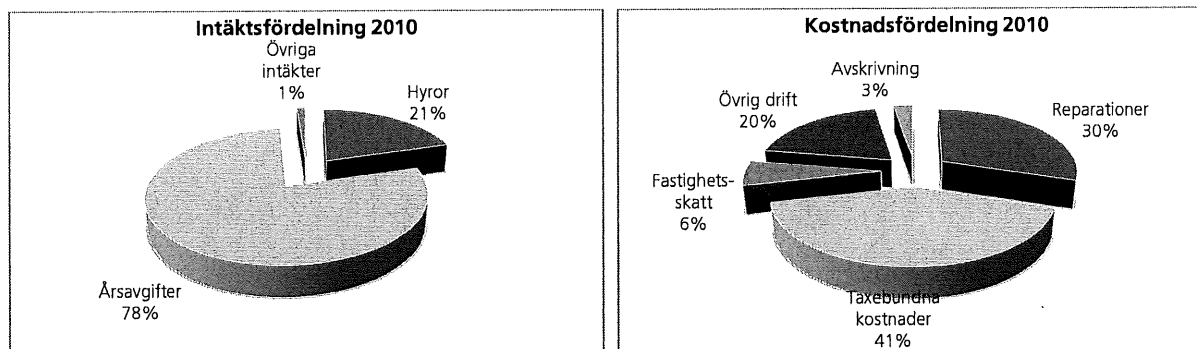
- Nya hyresgäster lokal 2 och 3
- Renovering av fönster
- Installation Fiberoptik

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Hobbyrum har renoverats
- Målning av trapphus (Fiberinstallation)

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 173 kr
Årsavgifter	399 kr
Övriga intäkter	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	136 kr
Taxebundna kostnader	188 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övrig drift	89 kr
Avskrivningar	12 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 827 kvm bostäder och 251 kvm lokaler.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	399	399	399	399
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	18	16	17	16
Värmekostnad/kvm totalyta	132	120	112	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	16	14	16

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, 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	47 065
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 027 978
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 795
summa ansamlad förlust	-1 170 708

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	148 779
att i ny räkning överförs	-1 021 929

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 421 317	1 514 015
Övriga rörelseintäkter		16 136	33 587
		1 437 453	1 547 602
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-80 643	-87 624
Reparationer		-64 113	-18 889
Periodiskt underhåll		-353 290	-447 818
Taxebundna kostnader		-578 358	-524 021
Övriga driftskostnader		-53 617	-45 616
Fastighetsskatt		-86 284	-83 354
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-82 390	-72 500
Personalkostnader		-56 666	-99 000
Avskrivningar		-36 015	-36 015
		-1 391 376	-1 414 837
RÖRELSERESULTAT		46 077	132 765
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 352	3 354
Räntekostnader		-364	-65
		988	3 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 065	136 054
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-881
		0	-881
ÅRETS RESULTAT		47 065	135 173

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	4 221 343	4 257 358
Pågående byggnation	Not 4	212 235	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		4 433 578	4 257 358
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 436 378	4 260 158
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		33 134	0
Övriga fordringar		-501	2 360
Förutbetalda kostnader	Not 6	49 548	56 772
		82 181	59 132
KASSA OCH BANK			
Bank		1 004 057	454 057
SBC klientmedel i SHB		459 638	1 194 741
		1 463 694	1 648 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 545 875	1 707 929
SUMMA TILLGÅNGAR		5 982 253	5 968 087

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		204 326	204 326
Upplåtelseavgifter		6 045 724	6 045 724
Fond för yttre underhåll	Not 8	338 574	586 035
		6 588 624	6 836 085
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 217 772	-1 600 406
Årets resultat		47 065	135 173
		-1 170 708	-1 465 233
SUMMA EGET KAPITAL		5 417 916	5 370 852
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 9	61 023	61 023
		61 023	61 023
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		69 808	101 260
Skatteskulder		7 043	10 745
Upplupna kostnader	Not 10	127 724	147 197
Förutbetalda avgifter och hyror		298 738	277 010
		503 313	536 212
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 982 253	5 968 087
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 469 000	5 469 000
Varav i eget förvar		255 000	255 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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	0,7 %	0,7 %

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	1 126 852	1 126 102
Hysesintäkter	294 465	387 913
	1 421 317	1 514 015

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	44 100	44 600
Sotning	8 388	18 800
Hissbesiktning	2 633	2 258
Gemensamma utrymmen	0	1 726
Gård	5 147	4 375
Serviceavtal	14 332	14 039
Förbrukningsmateriel	6 043	1 827
	80 643	87 624

Reparationer		
Hyseslägenheter	13 593	0
Tvättstuga	525	0
Sophantering/återvinning	1 898	0
Källare	0	12 313
Entré/trapphus	0	3 278
Lås	8 888	0
VVS	26 449	0
Ventilation	6 416	0
Elinstallationer	2 894	2 173
Fönster	3 450	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 125
	64 113	18 889

Not 2 Forts.	2010	2009
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	341 051
Installationer	141 490	0
Stambyte	36 250	0
Ventilation	0	2 500
Tak	0	104 267
Fasad	8 100	0
Fönster	167 450	0
	353 290	447 818
Taxebundna kostnader		
El	54 315	47 789
Värme	407 217	370 021
Vatten	43 631	48 343
Sophämtning/renhållning	45 578	52 936
Grovsopor	27 617	4 932
	578 358	524 021
Övriga driftskostnader		
Försäkring	41 310	36 824
Kabel-TV	9 691	6 222
Bredband	2 616	2 570
	53 617	45 616
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 284	83 354
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	250	0
Föreningskostnader	7 746	2 440
Fritids och Trivselkostnader	0	4 938
Förvaltningsarvode	49 128	49 128
Förvaltningsarvoden övriga	5 001	743
Administration	2 290	5 975
Korttidsinventarier	7 704	0
Föreningsavgifter	4 971	4 486
Medlemsavgift SBC ek för	5 300	4 790
	82 390	72 500
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	47 666	77 000
Sociala kostnader	9 000	22 000
	56 666	99 000
Avskrivningar		
Byggnad	36 015	36 015
	36 015	36 015
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 391 376	1 414 837

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 880 815	6 880 815
Utgående anskaffningsvärde	6 880 815	6 880 815
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 623 457	-2 587 442
Årets avskrivningar enligt plan	-36 015	-36 015
Utgående avskrivning enligt plan	-2 659 472	-2 623 457
Planenligt restvärde vid årets slut	4 221 343	4 257 358
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	464 000	464 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 991 000	23 762 000
Taxeringsvärde mark	34 274 000	25 831 000
	63 265 000	49 593 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	60 000 000	46 600 000
Lokaler	3 265 000	2 993 000
	63 265 000	49 593 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	212 235	0
	212 235	0
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52 145	52 145
Utgående anskaffningsvärde	52 145	52 145
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-52 145	-52 145
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 145	-52 145
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Serviceavtal	4 008	4 030
Com Hem	1 406	2 617
Brandkontoret	38 139	37 843
Vatten	3 753	0
SBC kv1/10	0	12 282
Bredband	2 242	0
	49 548	56 772

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	204 326	0	0	204 326
Upplåtelseavgifter	6 045 724	0	0	6 045 724
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	338 574	189 795	-437 256	586 035
Summa bundet eget kapital	6 588 624	189 795	-437 256	6 836 085
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 217 772	-189 795	572 429	-1 600 406
Årets resultat	47 065	47 065	-135 173	135 173
Summa ansamlad förlust	-1 170 708	-142 730	437 256	-1 465 233
Summa eget kapital	5 417 916	47 065	0	5 370 852

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	586 035	437 256
Reservering enligt stadgar	189 795	148 779
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-437 256	0
Vid årets slut	338 574	586 035

Not 9

Övriga fonder

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	61 023	54 024
lansspråktagande	0	6 999
Vid årets slut	61 023	61 023

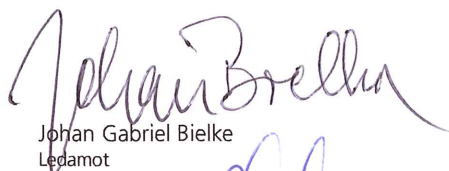
Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	6 343	4 513
Värme	59 627	46 905
Sophämtning	426	411
Arvoden	46 666	70 000
Sociala avgifter	14 662	22 000
Vatten	0	3 368
	127 724	147 197

STOCKHOLM den 9 / 3 2011

Gerhard Ulrik Sebastian Baginski
Ledamot

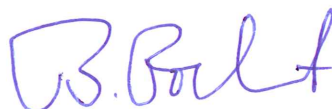

Johan Gabriel Bielke
Ledamot

Nils Petter Carl Palmefors
Ledamot


Johan Henrik Rosengren
Ledamot


Eric Wilhelm Westerstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2011



Bo Rodebrant
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Birkagård

Org.nr 702000-1744

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Birkagård för år 2010. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag anser att min revision gett mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande regler och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens medlemmar ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i mars 2011



Bo Rodebrant
Intern revisor

BUDGET	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 126 900	1 126 852	1 126 900
Hyror lokaler	349 817	294 465	386 600
Öresutjämning	0	0	0
Återbäring Allframtid	5 000	5 188	3 300
Övriga intäkter	10 000	10 948	4 000
	1 491 717	1 437 453	1 520 800
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-45 000	-44 100	-45 000
Sotning	0	-8 388	0
Hissbesiktning	-2 700	-2 633	-2 350
Gård	-3 000	-5 147	-3 000
Serviceavtal	-16 000	-14 332	-14 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-6 043	-3 000
	-69 700	-80 643	-67 850
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	0
Hyseslägenheter	0	-13 593	0
Tvättstuga	0	-525	0
Sophantering/återvinning	0	-1 898	0
Lås	0	-8 888	0
VVS	0	-26 449	0
Ventilation	0	-6 416	0
Elinstallationer	0	-2 894	0
Fönster	0	-3 450	0
Övrigt	0	0	-40 000
	-70 000	-64 113	-40 000
 Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-200 000
Installationer	0	-141 490	0
Stambyte	0	-36 250	0
Fasad	0	-8 100	0
Fönster	0	-167 450	0
	-200 000	-353 290	-200 000
 Taxebundna kostnader			
El	-53 000	-54 315	-49 400
Värme	-410 000	-407 217	-384 000
Vatten	-48 000	-43 631	-51 800
Sophämtning/renhållning	-49 000	-45 578	-54 000
Grovsopor	-5 300	-27 617	-5 100
	-565 300	-578 358	-544 300
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 500	-41 310	-45 000
Kabel-TV	-8 000	-9 691	-6 350
Bredband	-2 800	-2 616	-2 700
	-52 300	-53 617	-54 050

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.

-87 400	-86 284	-83 600
-87 400	-86 284	-83 600

Administrativa kostnader

Kreditupplysning

0	-250	0
---	------	---

Föreningskostnader

-5 000	-7 746	-3 000
--------	--------	--------

Fritids och Trivselkostnader

-5 000	0	0
--------	---	---

Förvaltningsarvode

-50 500	-49 128	-50 100
---------	---------	---------

Förvaltningsarvoden övriga

-4 200	-5 001	0
--------	--------	---

Administration

-4 000	-2 290	-3 000
--------	--------	--------

Korttidsinventarier

0	-7 704	0
---	--------	---

Föreningsavgifter

-5 000	-4 971	-4 600
--------	--------	--------

Medlemsavgift SBC ek för

-5 500	-5 300	-4 900
-79 200	-82 390	-65 600

Personalkostnader

Styrelsearvode

-70 000	-36 666	-62 000
---------	---------	---------

Revisionsarvode arvoderad

0	-4 000	0
---	--------	---

Övriga arvoden

0	-7 000	0
---	--------	---

Arbetsgivaravgifter

-22 000	-9 000	-19 500
-92 000	-56 666	-81 500

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad

-36 000	-36 015	-36 000
-36 000	-36 015	-36 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 251 900	-1 391 376	-1 172 900
-------------------	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

239 817	46 077	347 900
----------------	---------------	----------------

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter

3 000	569	5 000
-------	-----	-------

Dröjsmålsränta avgifter/hyror

0	783	0
---	-----	---

Räntekostnader skattekonto

0	-3	0
---	----	---

Övriga räntekostnader

0	-361	0
---	------	---

Övriga finansiella kostnader

0	0	-1 000
3 000	988	4 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

242 817	47 065	351 900
----------------	---------------	----------------

SKATT

Statlig inkomstskatt

-900	0	-1 400
-900	0	-1 400

RESULTAT

241 917	47 065	350 500
----------------	---------------	----------------