

Årsredovisning för

# **Brf Rensnålen 3**

769606-5445

Räkenskapsåret

**2010-01-01 - 2010-12-31**

## Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3 får härmed avge redovisning för föreningens 10:e verksamhetsår 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-09

#### Styrelse

Henrik Hjorth, ordförande  
Sofia Elsen, sekreterare  
Jan Bietkowski, avtal  
Suzanne Illersjö, fastighetsansvarig

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten samt ett antal icke protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har under året varit Johan Westlund, som är medlem i föreningen.

#### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rensnålen 3 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger följande fastighet: Stockholm Rensnålen 3 med adress Essinge Brogata 15-17. På fastigheten finns 1 st bostadshus som byggdes år 1939.

Föreningen förvärvade fastigheten Rensnålen 3 den 13 december 2001 från Familjebostäder. Föreningen upplåter **34** lägenheter och **0** lokaler med bostadsrätt samt **4** lägenheter och **2** lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Under verksamhetsåret har totalt 7 lägenheter bytt ägare.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En översyn av befintliga avtal har genomförts och nya avtal gällande trapphusstädning och sophämtning innebar nästan en halvering av föreningens kostnader för detta.

Mindre renoveringar har genomförts i ett par av föreningens hyresrätter, efter att hyresgästerna fått önska om åtgärder i en enkät som skickats ut.

Byte av injusteringsventiler och montering av termostat har genomförts på samtliga radiatorer i fastigheten.

Bageriet fick i slutet av året nya ägare.

#### Framtida utveckling

Entréporten är i dåligt skick och ska bytas. Avtal med leverantör är klart och installation väntas under sommaren.

Stokab ska installera en sk husnod i fastigheten för anslutning av fastigheten till stadsnätet. Beslut om installation fastighetsnät och val av abonnemangsform tas på ordinarie föreningsstämma.

I enlighet med underhållsplanen kommer målning och reparation av plåttaket att genomföras under året (avtal klart).

Fasadrenovering och byten av balkongräcken finns också med i underhållsplanen för fastigheten. Detta är planerat att genomföras inom ett 2-3 års sikt.

### **Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till följande medel

Årets resultat	- 145 309
Balanserat resultat	- 2 549 825
Uttag ur fond för yttre underhåll	71 246
Stadgeenligt avsättning till fond för yttre underhåll	- 97 785
	- 2 721 673

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres **- 2 721 673**

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 293 320	1 168 685
		<u>1 293 320</u>	<u>1 168 685</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-964 733	-953 100
Underhåll		-108 246	-31 250
Avskrivningar		-275 175	-274 774
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-54 834</u>	<u>-90 439</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	3	524	777
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-90 999	-203 704
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-145 309</u>	<u>-293 366</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-145 309</u>	<u>-293 366</u>
Inkomstskatt		-	-204
<b>Årets resultat</b>		<u>-145 309</u>	<u>-293 570</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	24 476 767	24 717 555
Maskiner och inventarier	6	155 076	189 463
		<u>24 631 843</u>	<u>24 907 018</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>24 631 843</u>	<u>24 907 018</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		64 294	547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	73 402	29 945
		<u>137 696</u>	<u>30 492</u>
<b>Kassa och bank</b>	8	2 704 111	2 672 919
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 841 807</u>	<u>2 703 411</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 473 650</u>	<u>27 610 429</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 243 920	19 243 920
Upplåtelseavgifter		4 248 730	4 248 730
Fond för yttre underhåll		816 968	754 748
		<u>24 309 618</u>	<u>24 247 398</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 549 825	-2 194 035
Årets resultat		-145 309	-293 570
		<u>-2 695 134</u>	<u>-2 487 605</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>21 614 484</u>	<u>21 759 793</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 502 000	5 529 625
		<u>5 502 000</u>	<u>5 529 625</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		43 130	106 550
Skatteskulder		132 063	68 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	181 973	145 705
		<u>357 166</u>	<u>321 011</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>27 473 650</u>	<u>27 610 429</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		6 950 000	6 950 000
<b>Summa</b>		<u>6 950 000</u>	<u>6 950 000</u>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>År</i>	<i>% per år</i>
-Byggnad	23 543 250	2001	0,5%
-Lokalombyggnad	600 913	2008	10%
-Fönsterbyten och trapphus	1 891 317	2006	3,33%
-Dator, Tv	13 745	2008	33%
-Inventarier	26 553	2008	33%
-Tryckstegringspump, Expansionskärl	104 200	2008	10%
-Elinstallation	102 670	2009	10%
<b>Summa</b>	<b>26 282 648</b>		

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamhet som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2010-12-31	2009-12-31
Årsavgifter	921 816	838 881
Hyror	352 746	329 804
Övriga intäkter	18 758	-
<b>Summa</b>	<b>1 293 320</b>	<b>1 168 685</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	113 885	75 863
Reparationer	46 325	71 527
El	47 584	40 421
Uppvärmning	298 899	273 273
Vatten	45 383	40 987
Sophämtning	41 209	55 219
Försäkringspremier	27 670	26 201
Fastighetskatt / fastighetsavgift	68 307	63 551
Tomträttsavgäld	109 900	109 900
Övriga fastighetskostnader	4 845	21 482
Kabel TV	10 347	9 904
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Sociala avgifter	17 112	18 059
Revisionsarvoden	-	4 000
Förvaltningsarvode	65 756	66 119
Övr externa tjänster	8 396	18 620
Övriga driftskostnader	4 115	2 974
<b>Summa</b>	<b>964 733</b>	<b>953 100</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	524	777
<b>Summa</b>	<b>524</b>	<b>777</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	90 999	197 740
Övriga finansiella kostnader	-	5 964
<b>Summa</b>	<b>90 999</b>	<b>203 704</b>



## Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 543 250	23 543 250
-Ombyggnad	2 492 230	2 492 230
	<u>26 035 480</u>	<u>26 035 480</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 317 925	-1 077 137
-Årets avskrivning enligt plan	-240 788	-240 788
	<u>-1 558 713</u>	<u>-1 317 925</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 476 767</b>	<b>24 717 555</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	13 681 000	8 621 000
Mark	18 914 000	12 119 000
	<u>32 595 000</u>	<u>20 740 000</u>
Bostäder	31 000 000	19 600 000
Lokaler	1 595 000	1 140 000
	<u>32 595 000</u>	<u>20 740 000</u>

## Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	247 168	-
-Nyanskaffningar, under året	-	247 168
	<u>247 168</u>	<u>247 168</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 705	-23 719
-Årets avskrivning enligt plan	-34 387	-33 986
	<u>-92 092</u>	<u>-57 705</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>155 076</b>	<b>189 463</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Juseco	15 750	-
Fastighetsförsäkring	27 670	-
Tomträttsavgäld	27 475	27 475
ComHem	2 507	2 470
	<u>73 402</u>	<u>29 945</u>

## Not 8 Kassa och bank

Bank	1 821 565	1 920 498
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	882 546	752 421
	<u>2 704 111</u>	<u>2 672 919</u>

## Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	19 243 920	4 248 730	754 748	-2 194 035	-293 570	21 759 792
Disposition enligt stämmobeslut			62 220	-355 790	293 570	
Förändring under året	-	-				
Årets resultat					-145 309	-145 309
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 243 920</b>	<b>4 248 730</b>	<b>816 968</b>	<b>-2 549 825</b>	<b>-145 309</b>	
			<b>24 309 618</b>		<b>-2 695 134</b>	<b>21 614 484</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2010-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2009-12-31
Stadshypotek	rörligt		-		1 450 000
Stadshypotek	rörligt		-		1 395 625
Stadshypotek	rörligt		-		2 500 000
Stadshypotek	rörligt		-		184 000
SEB	2011-01-28	1,29%	1 818 000	-24 000	
SEB	2011-01-28	1,29%	1 842 000		
SEB	2014-12-28	4,28%	1 842 000		
			<b>5 502 000</b>	<b>-24 000</b>	<b>5 529 625</b>
Kort del av lång skuld			-24 000		
			<b>5 478 000</b>		

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	79 921	98 562
Räntor	4 707	3 702
Städning	2 563	5 134
Hellstens	256	293
El	5 456	3 675
Revisionsarvode	3 000	5 000
Reparationer	5 145	-
Fjärrvärme	41 765	-
Tomträttsavgäld, kv 2 2007	27 475	27 475
Vatten	1 872	1 796
Fastighetsskötsel	9 813	-
Övrigt	-	68
	<b>181 973</b>	<b>145 705</b>

## Underskrifter

Stockholm 2011-05-15



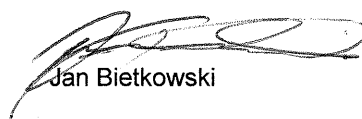
Henrik Hjort



Suzanne Illersjö

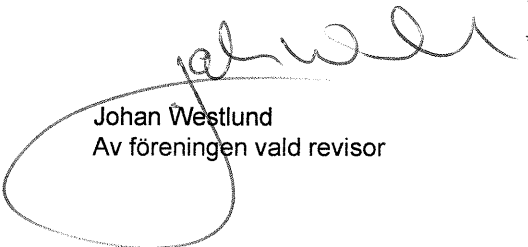


Sofia Elsen



Jan Bietkowski

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-05-17



Johan Westlund  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Rensnålen 3. Orgnr. 769606-5445

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Rensnålen 3 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad tillförsäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2010.

Stockholm april 2011



Johan Westlund