

Årsredovisning 2010

för HSB:s bostadsrättsföreningen **Musteriet** i Stockholm
Organisationsnummer: 716416-6485

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades den 19 december 1978 och registrerades den 2 april 1979. Inflyttning skedde under hösten 1983. Det gör att 2010 är föreningens 27:e verksamhetsår.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Bränneriet 4 och Bränneriet 7 i Högalids församling, Stockholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2010. 34 lägenheter var representerade, vilket motsvarar 72 % av antalet röster.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ordinarie	Befattning	Vald till stämman
Britt-Marie Samuelsson	Ordförande	2012
Robert Holst	Vice ordförande	2011
Ann Rydstedt	Sekreterare	2011
Carina Hällberg	Ledamot	2011
Patricia Fransson	Ledamot	2012
Gunilla Karlsson	HSB Stockholms representant	2011

Suppleanter

Caroline Hofberg	2011
Niclas Sandehult	2012

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot och Thorbjörn Högberg i förening.

Revisorer

Ordinarie

Bo Franzén, föreningsvald
Elisabet Örning, auktoriserad revisor

Suppleant

Marguerite Sjöström Josephson föreningsvald
Lena Gimle, auktoriserad revisor

Valberedning

Thorbjörn Högberg (sammankallande), Kerstin Olsson och Claes Ridderström.

Medlemmar – överlåtelse

Antalet personer som var medlemmar vid årets slut uppgick till 68 (2009 69). Under året har 4 överlåtelse ägt rum (2009 2 stycken).

Årsavgifter & hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Hyran för tandläkarlokalen omförhandlades per 09-09-30 och är indexreglerad och knuten till prisbasbeloppet. Hyrorna för extra förråden sänktes med 1,4 % enligt gällande hyresavtal.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Fastigheternas ekonomiska förvaltning har ombesörjts av AB Höfding, Thorbjörn Högberg. Styrelsen har haft hand om fastighetsskötseln med anlitan av olika entreprenörer. Flera åtgärder har vidtagits för att minska energiförbrukningen framför allt när det gäller el.

Fastigheter

Föreningen äger 3 separata byggnader betecknade A, B och C med 47 lägenheter, 2 bostadsrättslokaler, tandläkarlokal och extraförråd enligt nedanstående förteckning:

Byggnad	Antal lgh	Antal rum	Yta, kvm	Total yta, kvm
A	2	3	84	168
B	23	2	57- 74	1.380
	9	2 ½	68,5 – 75	623
	2	3	84-104,5	188,5
	8	4	96-118	810,5
	1	Hyreslokal	121	121
	16	Extraförråd	5,5 –9,9	117
C	1	2	54,5	54,5
	2	5	134	268
	2	Lokal	47,5	95
Summa				3.825,5

Styrelsen gjorde den stadgeenliga besiktningen den 24 oktober 2010. Det föreligger inga större brister som kräver omedelbara åtgärder. Normalt underhåll beräknas rymmas i stort sett inom budgeten för 2011.

Fastigheternas taxeringsvärde 2010 är 72 602 000 kronor. Markens värde är 34 960 000 kronor och byggnadernas värde är 37 642 000 kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den dåliga lösningen med vattenavrinningen från takbalkongerna alternativt brister i tätskikt har återigen medfört vatteninträngning i två lägenheter.

Husen A och B:s tak har målats. Delvis tvättning av väggarna i ljusgården har skett liksom maskintvättning av stengolvet i bottenplanet och plastmattan på loftgångarna. Tidigare beslut i samråd med Bränneriet AB om att installera nya mätare för att mäta respektive parts faktiska förbrukning av kall- och varmvatten har utförts.

Montering av värmekablar i stuprören har påbörjats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Åtgärder för att komma till rätta med problemen med takbalkongerna beräknas vara slutförda under våren.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Inventarier

Nya trädgårdsmöbler, ny grill och elektrisk gräsklippare till takterrassen har inköpts under året.

Fritidsverksamhet

Två städdagar ägde rum på sedvanligt sätt, en på våren och en på hösten, med god anslutning av medlemmarna.

Lucia firades den 12 december med glögg och kaffe. Även detta med god anslutning. Reimersholmes festdag ägde rum den 21 augusti. Festdagen bjöd på olika aktiviteter och avslutades med en stor gemensam kräftsiva. Den samlade liksom tidigare år ca 300 deltagare och den var som vanligt uppskattad. Lennart Hällberg och Bengt Söderquist representerade även i år föreningen i den kommitté som ordnade festdagen.

Ekonomisk ställning och ekonomiskt resultat

De totala driftskostnaderna blev 2 471 428 kronor (2009 1 865 471 kronor), vilket är en ökning med ca 32,4 %, huvudsakligen beroende ökade periodiska underhållskostnader och högre tomträtsavgäld.

Resultatet blev ett underskott på 182 804 kronor (2009 ett överskott på 1 588 732 kronor).

Fördelningen av totala kostnaderna och driftskostnaderna 2010 visas i grafisk form i bilaga 1.

Bostadsrättsföreningar har under de senaste åren betalt endast inkomstskatt på ränteinkomster utan att kostnaderna för låneräntor får dras av. Föreningen betalar dock inte någon skatt på grund av balanserade underskott från tidigare år. Reglerna kommer dock att ändras efter domstolsbeslut i december 2010.

Fastighetsskatten har ersatts av en fastighetsavgift på 1 277 kronor per lägenhet eller 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäderna om det är gynnsammare samt en skatt på 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. För året är kostnaden 73 885 kronor.

Föreningens soliditet är oförändrad ca 70 %, vilket är ett mycket bra värde. Likviditeten är också fortsatt god.

Prognos för 2011

Avgifterna är oförändrade 2011. Ett sammandrag av budgeten för 2011 framgår av bilaga 2. Styrelsens långsiktiga mål att årligen klara ett nollresultat med normala löpande driftskostnader och erforderlig avsättning till underhåll. Detta beräknas infrias år 2011. Den genomsnittliga årsavgiften är 603 kronor per kvm och år. Kostnaderna för periodiskt underhåll får regleras med hjälp av underhållsfonden, som dock måste fyllas på för att klara kommande behov av periodiskt underhåll av fastigheterna.

Förslag till vinstdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	72 553
Året resultat	<u>- 183 560</u>
	- 111 007

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfonden	- 100 000
Avtappning av underhållsfonden	250 000
Överföring till balanserat resultat	<u>- 38 993</u>
	- 111 007

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

RESULTATRÄKNING

(kr)

Rörelsens intäkter	Not	2010	2009
Årsavgifter		2 309 448	2 309 448
Hyror, lokal		175 668	178 260
Hyror, förråd		42 071	43 046
Hyror, övernattningslokal		13 800	9 850
Överlåtelse- & pantförskrivn.avgifter		11 850	6 675
Ersättning från Bränneriet AB		0	986 811
Återförd reserverad tvistkostnad		0	377 000
Övriga intäkter		1 004	97
Summa rörelsens intäkter		2 553 841	3 911 187
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-2 471 428	-1 865 471
Återförd ber. försäkringsers. för tvisten		0	-148 560
Rörelseresultat före avskrivningar		82 413	1 897 156
Avskrivningar			
Byggnader	2	-140 000	-140 000
Summa avskrivningar		-140 000	-140 000
Rörelseresultat efter avskrivningar		-57 587	1 757 156
Finansiella intäkter			
Ränteintäkter		9 527	5 156
Summa finansiella intäkter		9 527	5 156
Finansiella kostnader			
Räntekostnader		-135 500	-173 580
Summa finansiella kostnader		-135 500	-173 580
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-183 560	1 588 732
Resultat före skatt		-183 560	1 588 732
Skatt		0	0
Årets resultat		-183 560	1 588 732

BALANSRÄKNING

Kr

TILLGÅNGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnad	2	26 600 000	26 740 000
Andelar	3	2 065	2 037
Summa anläggningstillgångar		26 602 065	26 742 037
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	4	30 448	39 575
Förutbet.kostn. & upplupna intäkter	5	149 944	117 846
Skattefordran		8 490	108 139
Skatttekonto		5 209	5 154
Bank, rörelsemedel		1 977 683	1 620 160
Summa omsättningstillgångar		2 171 774	1 890 874
SUMMA TILLGÅNGAR		28 773 839	28 632 911
EGET KAPTAL, AVSÄTTN. OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 291 999	16 291 999
Upplåtelseavgifter (10 nya balkonger)		1 026 500	1 026 500
Yttre underhållsfonden		2 700 000	1 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		72 553	-16 179
Årets resultat		-183 560	1 588 732
Summa eget kapital		19 907 492	20 091 052
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	6	8 000 000	8 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder	7	146 637	199 561
Inbetalningar för nya takbalkonger		344 825	81 968
Kortfristig skuld		0	12 000
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	8	374 885	248 330
Summa kortfristiga skulder		866 347	541 859
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		28 773 839	28 632 911
Ställda panter, fastighetsinteckningar		9 216 000	9 216 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fordringar och skulder, för vilka värderingsprinciper ej framgår av nedanstående noter, är värderade till anskaffningsvärde/nominellt belopp med hänsyn tagen till befarade förluster. Några befarade förluster föreligger inte.

Not 1	Driftskostnader		2010	2009
Jouravtal för fastighetsskötsel			4530	4313
Städning			53 944	64 500
Snörenhållning			104 394	49 005
Inneväxter			23 896	28 021
Reparationer och underhåll	2010	2009	769 448	217 251
varav VVS	144 394	49 002		
varav ventilation	7 556	31 171		
varav el	4 385	12 352		
varav tvättutrustning	5 136	23 513		
varav hiss	13 501	3 810		
varav byggnader	535 518	53 140		
varav mark	58 958	44 263		
El			162 555	155 125
Fjärrvärme			440 644	399 809
Vatten och avlopp			68 649	44 288
Renhållning			25 883	20 072
Sopsug			53 140	48 360
Försäkringar			13 915	23 341
Skador & självrisker			0	49 354
Twisten med Bränneriet AB			0	86 997
Tomträttsavgälder			419 900	348 625
Fritidsverksamhet			13 705	3 864
Kabel-TV inkl internet			46 743	46 240
Fastighetsskatt och fastighetsavgift			73 885	82 150
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial			3 782	27 248
Revisionsarvode			9 000	9 125
Kostnader för sammanträden			3 869	4 607
Hemsida			5 670	5 917
Förvaltningskostnader			87 876	89 216
Administrativa kostnader			13 962	13 222
Bankkostnader			1 982	2 915
Medlemsavgifter HSB			6 700	6 700
Pensionärsverksamhet			1 500	1 500
Kulturverksamhet			2 095	2 095
Boserviceverksamhet			3 423	3 423
Styrelsearvoden och övriga personalkostnader			56 338	28 188
Summa driftskostnader			2 471 428	1 865 471

Not 2

Byggnader	2010	2009
	28 448	28 448
Ingående anskaffningsvärde	532	532
Ingående ackumulerade avskrivningar	1 708 532	1 568 532
Årets avskrivning	140 000	140 000
Utgående avskrivningar	1 848 532	1 708 532
	26 600	26 740
Bokfört värde	000	000

Not 3

Andelar	2010	2009
HSB Stockholm	500	500
Fonus	565	538
HSB Reimersholme Boservice	1 000	1 000
Summa andelar	2 065	2 038

Not 4

Kortfristiga fordringar	2010	2009
Bränneriet AB, fjärrvärme och vatten	26 350	37 380
Sopsugen, fjärrvärme	2 823	2 195
Övriga	1 275	0
Summa kortfristiga fordringar	30 448	39 575

Not 5**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010	2009
TÅV tidningsinsamling	3 406	3 406
Tomträttsavgäld	118 325	100 525
Fastighetsförsäkring	14 611	13 915
com hem kabel-TV avgift kv 1 2011	11 907	0
Upplupen ränta på specialinlåning	1 695	0
Summa	149 944	117 846

Not 6**Fastighetslån**

Långgivare	Ränta, %	Ränta, %		
	2010	2009	2010	2009
Nordea Hypotek	2,227	1,255	8 000 000	8 000 000
Summa fastighetslån			8 000 000	8 000 000

Not 7

Leverantörsskulder	2010	2009
Fortum, fjärrvärme i dec	94 109	73 177
Fortum, el i dec	19 105	14 607

Leverantörsskulder, fortsättning	2010	2009
Marktjänst, städning i dec	3 500	3 500
Brf Bränneriet, kostn för att använda grovsopsrummet	5 542	3 428
T Lilja takskottning	23 625	0
TETAB nya armaturer i hus C	0	7 656
LIHAB rep av vattenskada och badrumsfönster	0	70 203
GR Avloppsrens borttagande av istappar	0	6 563
Jourmontör avloppsrensning	0	6 788
Resta nytt kärl till tidningsinsamling	0	3 313
Övriga	756	10 326
Summa leverantörsskulder	146 637	199 561

Not 8

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Upplupen beräknad revisionskostnad	7 000	8 000
Förskottsbetalda avgifter/hyror	190 885	211 430
Beräknade kostnader för beställda underhållsreparationer	157 000	0
Upplupna kostnader för snöröjning	20 000	28 900
Summa	374 885	248 330

Stockholm den 23 februari 2011

Britt-Marie Samuelsson
Ordförande

Robert Holst
Vice ordförande

Patricia Fransson

Carina Hällberg

Ann Rydstedt
Sekreterare

Gunilla Karlsson
HSB:s representant

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011 -03-15

Bo Franzén
Föreningsvald revisor

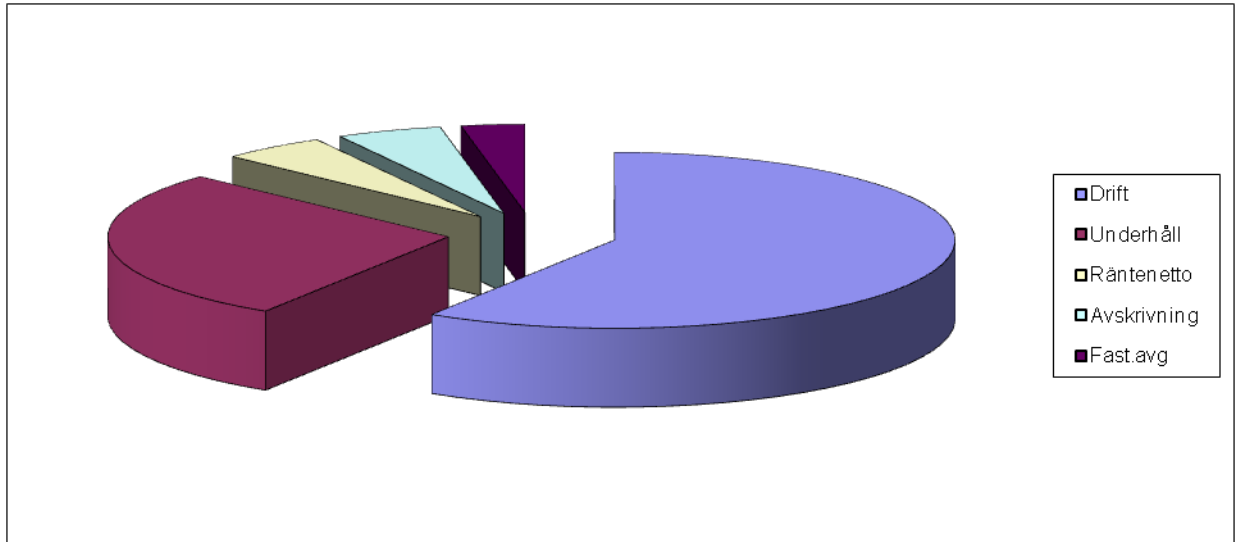
Elisabet Örning
Auktoriserad revisor

Brf Musteriet

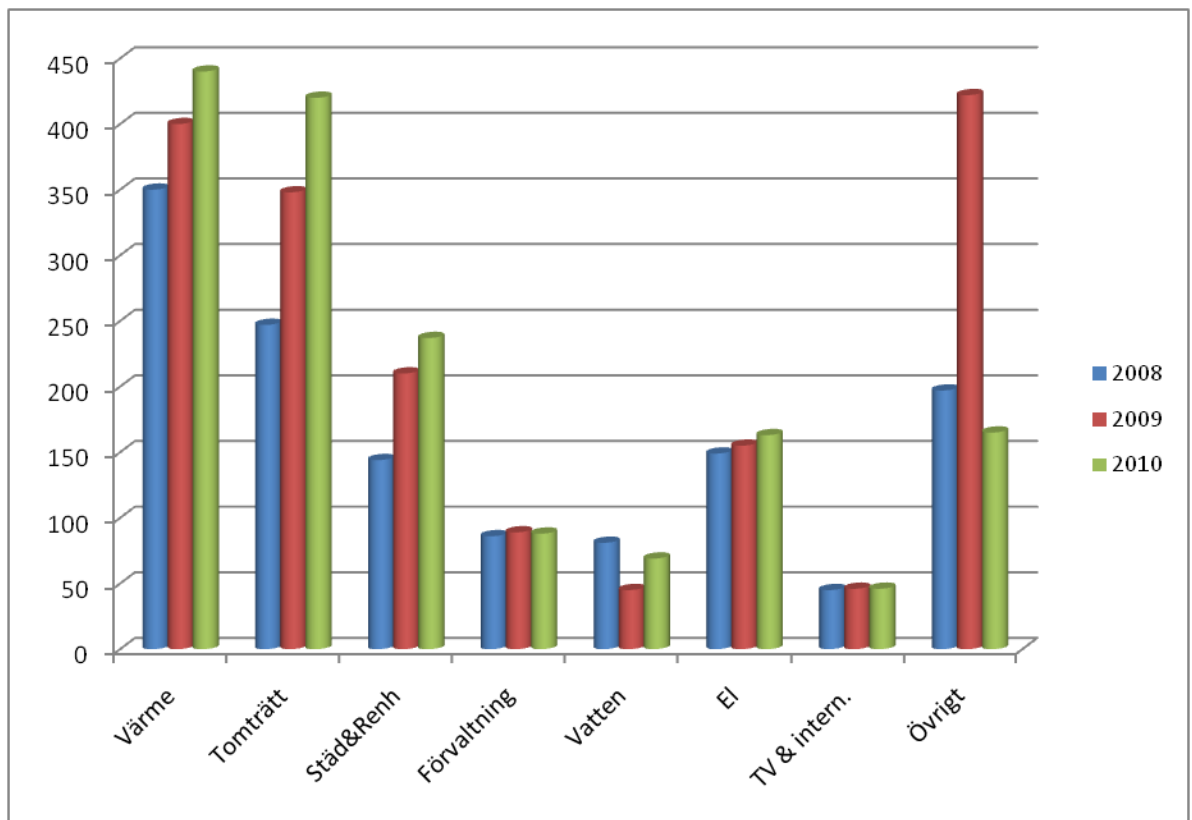
Diagram

Totala kostnader 2010

Drift	Underhåll	Räntenetto	Avskrivning	Fast.avg
59%	28%	5%	5%	3%



Fördelning av driftskostnader 2010



BRF Musteriet

Budget 2011

Kkr

	Intäkter	
	Hyror	217
	Årsavgifter	2310
	Övriga, bla övernattn.hyror	15
Summa intäkter		2 542
	Kostnader	
	Administrativa	15
	Avskrivning	140
	Bidrag till föreningar	8
	Underh, byggnader & utrustn	410
	El	155
	Fastighetsavgift och skatt	87
	Fjärrvärme	455
	Försäkring och självrisker	24
	Förvaltning	85
	Kabel-TV, bredband	50
	Räntenetto	134
	Sophantering	87
	Styrelsekostnader	60
	Städn, snörenh, växter	180
	Tomträttsavgäld	473
	Vatten	80
	Övriga driftkostnader	69
Totala kostnader		2 512
Resultat		30