

Bostadsrättsföreningen Reveljen 1 och 11

Org.nr 716419-4446

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Reveljen 1 & 11 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Bostadsrättsföreningen Reveljen 1 och 11
Org.nr 716419-4446

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen innehar fastigheterna Reveljen 1 och 11 med adress Kallskärsgatan 3, Kallskärsgatan 5 samt Hedinsgatan 11.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Göran Tullberg	Ordförande
Håkan Gelotte	
Inger Greve	
Tomas Ericsson	
Nikolaus Markovits	

Suppleant har under året varit Carl von Gerber.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Göran Tullberg och Håkan Gelotte.

Revisorer

Revisorer har varit Christina Strandberg ordinarie och Hans Goglund suppleant. Extern revisor har varit Osborne Revision AB, Christer Eriksson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2010.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Under året har 11 av föreningens 82 medlemslägenheter överlåtit. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 lägenheter samt 2 lokaler.

Löner och arvoden

Till styrelsen och intern revisor har ersättning för år 2010 utgått med 54.559 kronor inklusive sociala avgifter. Reservering för arvode till föreningens externa revisor har gjorts med 26.000 kronor inklusive moms.

Bostadsrättsföreningen Reveljen 1 och 11
Org.nr 716419-4446

Förvaltning

Under året har JWN Fastighetsutveckling AB handhaft den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln.

Kontaktpersoner hos JWN har varit:

Ekonomisk förvaltare: Ulla Hasselgren
 Teknisk förvaltare: Nadja von Kantzow

Fastigheten

Förutom reparationer på fastigheten har följande underhållsarbeten enligt plan utförts:

Installation ny tvättmaskin i tvättstugan	45 103
Anslagstavla och trappregister	40 422
Byte trall på piskbalkong	34 930
Målning av entréer	251 535
(varav 237 500 kronor reserverats enligt avtal 2010)	
Totalt	371 990

Nya portar i rostfritt stål har installerats i samtliga tre entréer - en återgång till ursprunglig stil.

Kostnaden 383 665 kronor har balanserats och skrivs av på 20 år.

Ekonomi

För 2010 har fullvärdeförsäkring tecknats genom Trygg Hansa.

Till fastighetsförsäkringen är också kopplad en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Det redovisade årsresultatet utgör 100 867 kronor mot 741 906 kronor 2009, som kännetecknades av onormalt låga underhållskostnader och lägre kostnader för värme och snöröjning.

Fastigheten som byggdes 1935 är i gott skick men naturligtvis underkastad cykliska underhållsåtgärder, som fr.o.m. 2011 och några år framåt kommer att dra betydande kostnader. Eftersom föreningens ekonomi är god, med en soliditet på över 80%, kommer någon höjning av årsavgiften inte att krävas för detta.

Bostadsrättsföreningen Reveljen 1 och 11
Org.nr 716419-4446

Resultatdisposition enligt styrelsens förslag

Balanserat resultat efter beslut på 2010 års föreningsstämma	856 550,00
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	-248 124,00
Överföring från Upppskrivningsfond	40 000,00
Lyftes från Underhållsfond motsvarande årets underhållskostnader	371 990,00
Årets överskott	<u>100 867,00</u>
Balanserat resultat	1 121 283,00

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkningar samt noter.

A

Bostadsrättsföreningen Reveljen 1 och 11
Org.nr. 716419-4446

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	2	3 696 912	3 688 600
Fastighetskostnader			
Drift	3	-1 895 353	-1 623 046
Administration	4	-298 801	-322 431
Reparation & Underhåll	5	-745 762	-308 212
Fastighetsskatt		-124 798	-120 338
Avskrivningar	6	-318 917	-299 735
Rörelseresultat		313 281	1 014 838
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 732	5 910
Räntekostnader		-216 146	-277 288
Resultat efter finansiella poster		100 867	743 460
Inkomstskatter	12	0	-1 554
		<u>0</u>	<u>-1 554</u>
Redovisat årsresultat		100 867	741 906

Bostadsrättsföreningen Reveljen 1 och 11
Org.nr 716419-4446

BALANSRÄKNING

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	81 584 120	81 519 372
Summa anläggningstillgångar		81 584 120	81 519 372
Summa anläggningstillgångar		81 584 120	81 519 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Ovriga fordringar	7	5 020	6 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	136 744	132 381
Summa		141 764	139 140
Kassa och bank		2 011 206	1 622 162
Summa omsättningstillgångar		2 152 970	1 761 302
SUMMA TILLGÅNGAR		83 737 090	83 280 674

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		48 891 018	48 891 018
Upplåtelseavgifter		15 543 062	15 543 062
Underhållsfond		775 176	615 761
Uppskrivningsfond		4 413 867	4 453 867
		69 623 123	69 503 708
Ansamlad förlust/Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		856 550	234 058
Redovisat resultat		100 867	741 906
		957 417	975 964
Summa eget kapital		70 580 540	70 479 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	12 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		211 723	189 666
Skatteskuld		7 613	24 254
Övriga skulder		40 110	26 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	897 104	560 821
Summa kortfristiga skulder		1 156 550	801 002
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		83 737 090	83 280 674
Ställda säkerheter	13	20 000 000	31 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFN:s allmänna råd.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Hysesintäkter och månadsavgifter periodiseras utifrån månaden de avser och ej utifrån faktureringsstidpunkt.

Redovisningen av Fond för yttre underhåll har anpassats till ny anvisning, BFNAR 2003:4, att gälla från 20040101.

Not 2 Nettoomsättning	2010	2009
Årsavgifter bostäder	3 290 913	3 290 912
Hyror bostäder	156 909	153 081
Hyror lokaler	223 040	221 077
Övriga intäkter	26 050	23 530
Summa	3 696 912	3 688 600

I posten övriga intäkter ingår utdebiterad fastighetsskatt, överlåtelse- och pantsättningsavgifter samt kravavgifter.

Not 3 Drift	2010	2009
Fastighetsskötsel och städning	195 931	164 679
Värme	1 069 021	962 078
El	129 079	109 047
Vatten	91 873	90 939
Sophämtning	100 227	60 249
Snöröjning	64 161	17 560
Hissar	27 828	24 163
Mark & gårdar	31 853	20 296
Försäkring	48 807	45 493
Porttele, kabel-TV	99 218	98 462
Övriga fastighetskostnader	37 355	30 080
Summa	1 895 353	1 623 046

Not 4 Administration	2010	2009
Förvaltningsarvode	195 978	184 035
Styrelsearvode inkl soc. avg	60 000	60 000
Revisionsarvode	25 209	23 750
Övriga externa tjänster	17 614	54 646
Summa	298 801	322 431

Not 5 Reparation & Underhåll	2010	2009
Underhåll	371 990	88 709
Reparationer	373 772	219 503
	745 762	308 212

Not 6 Anläggningstillgångar

Avskrivning sker enligt ekonomisk plan tagen vid bildandet av föreningen 1996

	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde byggnad	47 247 579	47 247 579
Anskaffningsvärde mark	26 521 995	26 521 995
Årets anskaffningar	383 665	0
Anskaffningsvärde	74 153 239	73 769 574
Ackumulerad avskrivning	-3 279 202	-3 019 467
Årets avskrivning	-278 917	-259 735
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 558 119	-3 279 202
Ingående uppskrivning netto	11 029 000	11 069 000
Avskrivning på uppskrivet belopp	-40 000	-40 000
Utgående uppskrivning netto	10 989 000	11 029 000
Bokfört värde	81 584 120	81 519 372

Uppskrivningen har inte haft några inkomstskattemässiga följder. De framtida avskrivningarna kommer inte att påverka föreningens inkomstskatt då bostadsrättsföreningen inte är föremål för inkomstbeskattning.

Avskrivning på uppskrivet belopp uppgår till 40 000 kr per år. Avskrivning på byggnadens värde uppgår till 250 000 kr per år och sker enligt ekonomisk plan tagen vid bildandet av föreningen 1996, dessutom sker avskrivning med 9 735 kr per år för aktiverad värmekabelanläggning och 19 183 kr per år för portar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 123 353 000

Värdeår 1955

	Byggnader	Mark	Totalt
Reveljen 1	21 733 000	28 620 000	50 353 000
Reveljen 11	31 000 000	42 000 000	73 000 000

Not 7	Övriga fordringar	2010	2009
	Fordran skattekonto	109	6 759
	Fordran årsavgift	4 911	0
		<u>5 020</u>	<u>6 759</u>

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
	Securitas	318	303
	JWN AB	55 732	55 732
	Com Hem	25 221	23 974
	Skatt 09	4 800	0
	Dimson	0	1 718
	Hissen	1 679	1 681
	Två Smålänningar	0	935
	Trygg Hansa	44 738	44 740
	Överlåtelseavgifter	1 060	1 070
	Pantsättningsavgifter	3 196	2 228
	Summa	<u>136 744</u>	<u>132 381</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	Grundav- gifter	Upplåtelse- avgifter	Fond f yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ing.	48 891 018	15 543 062	615 761	4 453 867	234 059	741 906
Överf. fond enl st.besl.			159 415	-40 000	-119 415	
Resultatdisposition enl stämmobes.					741 906	-741 906
Årets resultat						100 867
Belopp vid årets utg.	48 891 018	15 543 062	775 176	4 413 867	856 550	100 867

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Löptid	2010	2009
Nordea	rörlig	rörlig	12 000 000	12 000 000
Summa			<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>

Inga lån förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

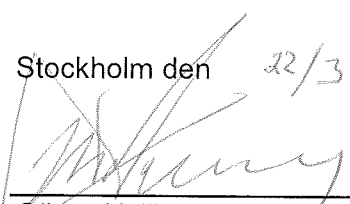
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
	Postgirot/Nordea	1 341	1 085
	Fortum värme	168 754	124 700
	JWN	15 053	4 630
	Sophämtning	2 562	1 787
	Två Smälänningar	2 769	0
	Reveljen 4	0	2 212
	Nordea	59 326	30 793
	Vatten	2 300	2 000
	El	6 000	7 000
	Dimson	1 720	0
	Danderyds Måleri	237 500	0
	CBB Fastighetsservice	8 396	0
	Styrelsearvode	57 951	52 510
	Revisionsarvode	26 000	24 000
	Förskottsbetald årsavgift och hyra	307 432	310 104
	Summa	897 104	560 821


Not 12	Beräknad inkomstskatt	2010	2009
	Inkomsträntor	3 732	5 910
		<u>3 732</u>	<u>5 910</u>
	Årets skatt 26,3%	0	1 554
	Summa	0	1 554


Not 13	Ställda säkerheter avseende egna skulder	2010	2009
	Pantbrev i fastigheten säkerhet för lån	20 000 000	31 900 000
	Summa	20 000 000	31 900 000


Stockholm den 22/3


2011


Göran Tullberg


Håkan Gelotte



Inger Greve

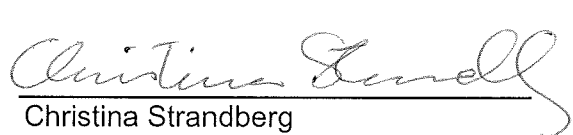

Tomas Ericsson


Nikolaus Markovits

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2011

Osborne Revision AB


Christer Eriksson
Auktoriserad revisor


Christina Strandberg
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN REVELJEN 1 OCH 11

Org.nr 716419-4446

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Reveljen 1 och 11 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

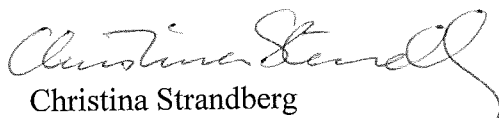
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 mars 2011



Christer Eriksson
Auktoriserad revisor
Osborne Revision AB



Christina Strandberg
Internrevisor