

Årsredovisning

för

Brf Näktergalen 27

769600-7009

Räkenskapsåret

2010

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Näktergalen 27, Rådmanngatan 11 i Stockholm, sedan den 2 juni 1997.

Fastighetens taxeringsvärde 2010 uppgår till 53 284 000 kr, varav byggnadsvärdet utgörs av 15 080 000 kr och markvärdet 38 204 000 kr.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kenneth Gralde	Ordförande
Kristina Andréasson	Kassör
Marianne Nobel	Sekreterare
Gillis Simonsson	Ledamot
Björn Rosander	Ledamot
Eva Olofsson	Suppleant
Henrik Löfgren	Suppleant

Revisor har varit Henry Koskela.

Föreningens valberedning utgörs av Ulf Bäckström och Rolf Nobel.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Kristina Andréasson och Gillis Simonsson.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till revisorer har utbetalts med 10 000 kr.

Medlems- och lägenhetsantal

Föreningen har 33 medlemmar fördelade på 21 bostadsrätter. Föreningen uthyr en lagerlokal.

Överlåtelse

Under perioden har (tre) 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Sammanträden m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2010. Styrelsen har under året hållit sex (6) protokollförda sammanträden samt har styrelsen löpande samrått i föreningens angelägenheter.

Ekonomi

Årets nettoomsättning uppgår till 706.662 kr. Kostnaden för underhåll, drift och avskrivningar på fastighetsförbättringar uppgår till 576.285 kr. Ränte- och bankkostnader uppgår till 55.529 kr. Föreningens skattekostnad uppgick till 33.657 kr. Årets resultat uppgår till 41.151 kr. Styrelsen föreslår oförändrade avgifter.

Reparationer och underhåll m.m. för 2011

"Snöskydd och takmålning samt fasadförbättringar kommer att genomföras 2011

"Fastighetsnät för bredband kommer att utredas 2012

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum Mäklari & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har omhändertagats av styrelsen och föreningens medlemmar.

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	318	390	458	453	533
Lån/kvm bostadsrättsyta	1619	1658	1691	2940	2978
Elkostnad/kvm totalyta	16	18	17	16	14
Värmekostnad/kvm totalyta	128	124	105	117	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	11	10	12	9

d

Långfristiga skulder och åtaganden per 2010-12-31

Stadshyoptek AB (publ)
Kapitalskuld: 356.250 kr
Rörlig ränta: 3,25% 3 mån löpande.
Lånet amorteras med 1 % per år.

Stadshypotek AB (publ)
Kapitalskuld: 2.283.502 kr
Ränta: 3,25 % 2 års bindningstid
Lånet amorteras med 1 % per år

Premielånsförbindelse
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Premielån: 36.074,93 kr
Premieförfallodag: 31/12
Ränta: 4%

Svenska Handelsbanken
Checkkredit
Utnyttjad 0 kr
Limit: 100 000 kr

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-4 429 083
årets vinst	41 191
reservering till yttre fond	<u>-159 852</u>
summa	-4 547 744

disponeras så att

i ny räkning överföres -4 547 744

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

L

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	706 660	789 513
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-58 594	-81 580
Reparationer och underhåll	3	-39 764	-89 162
Taxebundna kostnader	4	-291 691	-289 653
Övriga driftskostnader	5	-48 676	-48 850
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-101 133	-124 093
Fastighetsskatt	7	-33 657	-33 842
Rörelseresultat före avskrivningar		133 145	122 333
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8	-36 425	-36 425
Rörelseresultat		96 720	85 908
Resultat från finansiella poster			
Skatteränta ej skattepliktig		0	-18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 402	-59 012
Kapitalkostnader		-2 127	-2 898
		-55 529	-61 928
Resultat efter finansiella poster		41 191	23 980
Årets resultat		41 191	23 980

d

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 408 650	12 408 650
Upplåtelseavgifter		4 735 175	4 735 175
Särskilt tillskott		500 200	500 200
Fond yttre underhåll		567 384	407 532
		18 211 409	18 051 557
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 588 935	-4 453 063
Årets resultat		41 191	23 980
		-4 547 744	-4 429 083
Summa eget kapital		13 663 665	13 622 474
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 626 843	2 692 734
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		33 657	33 842
Leverantörsskulder		63 338	102 768
Övriga skulder		7 466	7 466
Nästa års amortering		48 984	48 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	80 363	51 733
		233 808	244 793
		2 860 651	2 937 527
Summa eget kapital, och skulder		16 524 317	16 560 001
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda panter, fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

↓

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom att någon avskrivning inte sker på ursprungligt byggnadsvärde.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2010	2009
Fastighetsförbättringar	5 %	5 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	525 144	645 186
Hyror lokaler	89 652	87 616
Överlåtelse-/pansättningsavgift	6 428	5 600
Återbetalning all framtid	84 938	50 360
Förseningsavgift	500	750
	706 662	789 512

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	4 500	0
Sotning	0	7 125
Serviceavtal hiss	3 585	3 570
Serviceavtal	6 656	6 545
Städning entreprenad	37 308	55 233
Gård	4 809	3 724
Förbrukningsmaterial	1 736	5 384
	58 594	81 581

8 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 926 471	9 197 970
Inköp	0	728 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 926 471	9 926 471
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-360 673	-324 248
Årets avskrivningar	-36 425	-36 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-397 098	-360 673
Utgående redovisat värde	9 529 373	9 565 798
Taxeringsvärden byggnader	15 080 000	12 378 000
Taxeringsvärden mark	38 204 000	27 135 000
	53 284 000	39 513 000

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga interimfordringar	50 000	50 000
Förutbetalad försäkring	8 750	11 299
Förutbetalad kabel-TV	7 466	7 097
Förutbetalt vatten	2 303	2 225
Förutbetalt Serviceavtal	5 066	4 967
	73 585	75 588

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre & Srsk. tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 408 650	4 735 175	907 732	-4 453 063	23 980
Reservering yttre fond			159 852	-159 852	
Disposition av föregående års resultat:				23 980	-23 980
Årets resultat					41 191
Belopp vid årets utgång	12 408 650	4 735 175	1 067 584	-4 588 935	41 191

11 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
lånegivare				
Stadshypotek	3,25	3 månaders	356 250	381 250
Stadshypotek	3,25	2 års bindning	2 283 502	2 307 486
Stockholms Stads Brandkontor			36 075	52 982
Avgår kortfristig del			-48 984	-48 984
			2 626 843	2 692 734

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	6 054	6 455
Förutbet avg o hyror	63 059	34 028
Övriga interimsskuld	11 250	11 250
	80 363	51 733

Stockholm den 14/4 2011



Kenneth Gralde



Björn Rosander



Gillis Simonsson




Kristina Andreasson



Marianne Nobel

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2011.



Henry Koskela
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näktergalen 27

Org.nr. 769600-7009

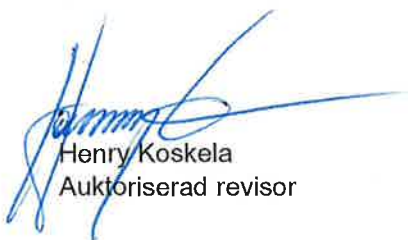
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Näktergalen 27 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2011-04-14



Henry Koskela
Auktoriserad revisor