

Brf Loviselund

769610-4525

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	10

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Loviselund i Hässelby församling, Stockholms Kommun
med organisationsnummer 769610-4525,
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 14 december 2004 fastigheten Porslinköket 5 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 11 radhus med totalt 11 bostadsrätter i två våningar. Den totala boytan är 1 276 kvm.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter sedan 2006 den tekniska förvaltningen i egen regi. Ett jouravtal finns tecknat med WIAB. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Chinbo Data AB.

Styrelse

Arne Kåby	ledamot/ordförande
Charlotte Ahlstrand	ledamot
Nina Rydh Malmqvist	ledamot
Staffan Pernler	ledamot
Mats Vestman	suppleant

Revisorer

Mia Vestman	auktoriserad revisor
Mats Vestman	revisorssuppleant

Valberedning

Jennie Wallerman	sammankallande
Maria Vestman	

Föreningsfrågor

Verksamheten under året som gått

Verksamheten under kommande året

Redovisning av underhållsarbeten och reparationer

Föreningens ekonomi

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	245 145,43 kr
Årets vinst	104 667,55 kr
Totalt resultat att disponera	349 812,98 kr

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Avsättning till fond för yttre underhåll	31 900,00 kr
Överföres i ny räkning	317 912,98 kr

Totalt	349 812,98 kr
---------------	----------------------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Alla belopp i följande resultat- och balansräkning är uttryckta i kronor.

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -- 2010-12-31	2009-01-01 -- 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Årsavgifter bostäder		816 684 kr	792 924 kr
Övriga avgifter, rabatter o.dyl.		44 088 kr	44 088 kr
In- och -utflyttning o.dyl.			1 890 kr
Räntebidrag		17 289 kr	32 273 kr
Övriga intäkter		5 475 kr	
Summa Nettoomsättning		883 536 kr	871 175 kr
Summa Rörelsens intäkter		883 536 kr	871 175 kr
<u>Resultat efter Rörelsens intäkter</u>		<u>883 536 kr</u>	<u>871 175 kr</u>
Rörelsens kostnader			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-37 816 kr	-10 445 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-21 738 kr	-26 993 kr
Planerat underhåll		-17 250 kr	13 377 kr
Driftskostnader	3	-40 737 kr	-41 141 kr
Fastighetsförsäkringar		-17 379 kr	-16 356 kr
Förvaltningskostnader	4	-30 194 kr	-25 886 kr
Övriga kostnader	5	-18 756 kr	-19 461 kr
Summa Fastighetsförvaltning		-183 870 kr	-126 905 kr
Övriga externa kostnader	6	-7 277 kr	-20 106 kr
Personalkostnader	7	-16 558 kr	-15 770 kr
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-28 939 kr	-26 528 kr
Summa Rörelsens kostnader		-236 644 kr	-189 309 kr
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>646 892 kr</u>	<u>681 866 kr</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter		639 kr	915 kr
Räntekostnader och liknande kostnadsposter		-542 863 kr	-576 313 kr
Summa Resultat från finansiella investeringar		-542 224 kr	-575 398 kr
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>104 668 kr</u>	<u>106 468 kr</u>
Årets resultat		104 668 kr	106 468 kr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	30 536 548 kr	30 565 487 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 536 548 kr</i>	<i>30 565 487 kr</i>
Summa Anläggningstillgångar		30 536 548 kr	30 565 487 kr
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Övriga fordringar		158 kr	157 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	14 457 kr	12 029 kr
<i>Summa Fordringar</i>		<i>14 615 kr</i>	<i>12 186 kr</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>487 779 kr</i>	<i>446 601 kr</i>
Summa Omsättningstillgångar		502 394 kr	458 787 kr
Summa Tillgångar		31 038 942 kr	31 024 274 kr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	10		
Insatser		4 829 000 kr	4 829 000 kr
Kapitaltillskott		12 001 000 kr	12 001 000 kr
Fond för yttre underhåll		138 233 kr	106 333 kr
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		16 968 233 kr	16 936 333 kr
<i>Fritt eget kapital</i>	10		
Balanserad vinst eller förlust		245 145 kr	170 577 kr
Årets resultat		104 668 kr	106 468 kr
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		349 813 kr	277 045 kr
Summa Eget kapital		17 318 046 kr	17 213 378 kr
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	11	13 563 256 kr	13 551 861 kr
Summa Långfristiga skulder		13 563 256 kr	13 551 861 kr
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>		17 572 kr	10 449 kr
<i>Övriga skulder</i>			96 246 kr
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	12	140 068 kr	152 340 kr
Summa Kortfristiga skulder		157 640 kr	259 035 kr
Summa Eget kapital, avsättningar och skulder		31 038 942 kr	31 024 274 kr
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		14 000 000 kr	14 000 000 kr

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Rörelsens kostnader

Vid indelningen av rörelsens kostnader i olika kostnadsgrupper har följande principer följts. Under rubriken **Fastighetsskötsel** hänförs kostnader som har med fastighetens direkta skötsel att göra. Rubriken **Underhåll och reparationer** omfattar kostnader för nödvändiga underhållsåtgärder och reparationer som uppstått under året.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. En återstående livslängd bedöms vara 95 år. En icke linjär avskrivningsmetod används med ökande avskrivningar per år. För årets avskrivningar används följande:

Byggnader 0,12 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringarna har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Föreningens fastighet har 2005 som värdeår vilket innebär att föreningen är helt befriad från den kommunala fastighetsavgiften.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna skall föreningen varje år avsätta minst 25 kr/kvm till en fond för yttre reparationer.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvoden till styrelsen har utgått.

Skulder

Skulder redovisas med nominellt belopp.

Allmänna notupplysningar

	2010	2009
Not nr 1 Fastighetsskötsel		
Snörenhållning	31 172	4 000
Fastighetsskötsel, grundavtal	6 644	6 445
Summa Fastighetsskötsel	37 816	10 445

	2010	2009
Not nr 2 Löpande underhåll och reparationer		
Löpande underhåll, värme	18 990	26 993
Övrigt	2 748	0
Summa Löpande underhåll och reparationer	21 738	26 993

	2010	2009
Not nr 3 Driftskostnader		
Vatten	15 700	18 133
Fastighetsel	13 282	12 884
Sophämtning	11 755	10 124
Summa Driftskostnader	40 737	41 141

	2010	2009
Not nr 4 Förvaltningskostnader		
Ekonomiförvaltning, grundavtal	24 280	22 500
Övrigt	5 914	3 386
Summa Förvaltningskostnader	30 194	25 886

	2010	2009
Not nr 5 Övriga kostnader		
Kabel-TV	17 787	19 361
Övrigt	969	100
Summa Övriga kostnader	18 756	19 461

	2010	2009
Not nr 6 Övriga externa kostnader		
Bankkostnader	5 043	3 927
Serviceavgifter till branchorganisationer	1 070	3 390
Övriga externa tjänster	900	8 750
Övrigt	264	4 039
Summa Övriga externa kostnader	7 277	20 106

	2010	2009
Not nr 7 Personalkostnader		
Styrelsearvode	12 600	12 000
Lagstadgade sociala avgifter	3 958	3 770
Summa Personalkostnader	16 558	15 770

Brf Loviselund
Org.nr 769610-4525

Not 8

Byggnader och mark, avskrivningar **2010-12-31** **2009-12-31**

Byggnad

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	24 300 000 kr	24 300 000 kr
Årets inköp	0 kr	0 kr
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>24 300 000 kr</i>	<i>24 300 000 kr</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	-234 513 kr	-207 985 kr
Årets avskrivningar enligt plan	28 939 kr	-26 528 kr
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-205 574 kr</i>	<i>-234 513 kr</i>
Bokfört värde byggnad	24 094 426 kr	24 065 487 kr

Mark

Anskaffningsvärde mark	6 500 000 kr	6 500 000 kr
Bokfört värde mark	6 500 000 kr	6 500 000 kr

<i>Utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	<i>30 594 426 kr</i>	<i>30 565 487 kr</i>
--	----------------------	----------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 151 000 kr	6 611 000 kr
Taxeringsvärde mark	7 007 000 kr	3 751 000 kr
Summa taxeringsvärde	15 158 000 kr	10 362 000 kr

Not nr 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010	2009
Förutbetalda försäkringspremier	8 921	8 311
Övrigt	5 536	3 718
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 457	12 029

Not nr 10 Eget kapital

	Insatser	Uppl.avgifter	Fond yttre uh	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 829 000	12 001 000	106 333	170 577	106 468
Bal. av föreg. års resultat				106 468	-106 468
Avsättn. fond yttre uh			31 900	-31 900	
Årets resultat					104 668
Belopp vid årets utgång	4 829 000	12 001 000	138 233	245 145	104 668

Not nr 11 Skulder kreditinstitut

	2010	2009
Fastighetslån, långfristig del	0	96 246
Lån nr Swedbank 2758084699	-1 237 500	-1 287 500
Lån nr Swedbank 2751291697	-3 864 550	-3 890 350
Lån nr Swedbank 2751452984	-3 981 743	-3 986 002
Lån nr Swedbank 2751291713	-4 479 463	-4 484 255
Summa Skulder kreditinstitut	-13 563 256	-13 551 861

Not nr 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Förutbetalda medlemsavgifter	-65 210	-65 210
Upplupna räntekostnader	-72 887	-81 159
Övrigt	-1 971	-5 971
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-140 068	-152 340

Stockholm 2011-04-
Brf Loviselund

Arne Kåby
Ordförande

Charlotte Ahlstrand

Nina Rydh Malmqvist

Staffan Pernler

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-04-

Maria Vestman
föreningsintern revisor