

Brf Minnesgården

769615-8927

ÅRSREDOVISNING

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

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	12

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Minnesgården, Stockholms Kommun,
med organisationsnummer 769615-8927,
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Minnesgården köpte den 30 juni 2008 fastigheten Nederland 21 i Stockholms kommun av Stockholms hem för 195 MSEK.

Efter sedvanligt offertförfarande valdes Swedbank att hantera föreningens lån. För ombildning och förberedelse av köpestämman 5 maj 2008 anlätades ombildningskonsult Clarence Hammar slätt, Bjurfors & Törner AB.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus på Högbergsgatan 39, Repslagargatan 21-27 och Noe Arksgränden 6 med totalt 90 lägenheter samt 9 lokaler och 39 garageplatser. Den totala lägenhets- och lokalytan är 7762 m². Tomtarealen är 2433 m². Byggnaderna uppfördes 1983.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

Antal Lägenhetstyp

5 st	1 rum och kök
29 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök

Av de 90 lägenheterna är 66 bostadsrättslägenheter och 24 hyresrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Sveland Försäkringar.

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-01-17.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-08-14.

Datum för den ekonomiska planen är 2008-04-10.

Verksamhetsberättelse 2010

Detta är vårt tredje år som bostadsrättsförening och vi har nu en bra uppfattning och fastighetens skick, reparations och renoveringsbehov.

Tyvärr har ohälsa, dödsfall och ändrade arbetsförhållanden gjort att tre ledamöter har avgått under året. Detta har medfört ett ökat arbetstryck för styrelsen men med hjälp av suppleanter har verksamheten fungerat tillfredsställande.

Den ekonomiska redovisningen visar en starkt positiv utveckling under 2010 då vi har ökat hyresintäkterna och minskat kostnaderna. Föreningen har även stora tillgångar i form av hyresrätter som föreningen säljer som bostadsrätter allteftersom de blir lediga. En lägenhet såldes under året, vid årsskiftet fanns 24 hyresrätter. Våren 2011 har även den börjat bra då redan har avyttrat en lägenhet samt att vi är i process för att avyttra ytterligare en lägenhet. Dock vi har en del arbete kvar innan vi visar ett positivt rörelseresultat.

Vi har under vintern tagit två borr-prover från gården stomme. Proverna har analyserats på KTH och de visar inga onormala värden. Detta betyder att vi kommer endast att göra punktrenoveringar vilka kommer att påbörjas under våren och sommaren.

Föreningen kommer även att göra vissa förbättringar på taken efter vinterns härjningar, men vi ser med tillförsikt på framtiden.

Styrelsen har haft 9 ordinarie möten

Föreningen har haft följande konstitution under 2010

Namn	Arbetsområde	Övrigt
Per Nordlander	Ordförande	Ordinarie
Eleonora Wettebrandt	Sekreterare	Ordinarie
Per-Olof Roos	Drift & Nycklar	Ordinarie
Gunnar Söderman	Ekonomi	Suppleant
Lena Nyström		Suppleant
Maria Strand		Suppleant
Anders Bergh		Expert
Eva Myrsten		Avgått
Jan Blomgren		Avgått
David Maldonado	Ekonomi	Avgått

Viktigare händelser under året:

- Vi har reviderat avgifter för att kompensera ökade kostnader
- Vi har rensat ventilations rör och fått OVK godkänd
- Kontroll och översyn av rökluckor
- Klotter sanerat
- Restaurangen har fått en ny ägare
- Skottat taken samt inköpt varningskoner samt sett över takkonstruktionen
- Hyrt ut ytterligare 4 lokaler

Nyckeltal
Lån 40 Miljoner
Taxeringsvärde 153 022 000 (nytt)
Lån per kvm 6 122 Kr/kvm
Bostäder: 6 534 Kvm
Kontor: 272 Kvm

År	Soliditet	Lån/Balansomslutning
2008	76%	23,7
2009	80%	19,9
2010	80%	19,7

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-4 466 707,62 kr
Årets förlust	-1 135 417,25 kr
Totalt resultat att disponera	-5 602 124,87 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3 % av taxeringsvärdet)	367 584,00 kr
Överföres i ny räkning	-5 969 708,87 kr
Totalt	-5 602 124,87 kr

Föreningens ekonomiska ställning

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

	Not	2010-01-01 -- 2010-12-31	2009-01-01 -- 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter bostäder		1 907 555 kr	1 958 616 kr
Hysesintäkter övrigt		979 321 kr	949 687 kr
Årsavgifter bostäder		607 542 kr	492 455 kr
Övriga avgifter, rabatter o.dyl.		48 744 kr	36 114 kr
In- och -utflyttning o.dyl.		14 922 kr	17 492 kr
Fastighetsskatt		52 524 kr	53 796 kr
Övriga intäkter		84 kr	5 644 kr
Övriga fakturerade kostnader mm		431 kr	35 410 kr
Summa Nettoomsättning		3 611 123 kr	3 549 214 kr
Summa Rörelsens intäkter		3 611 123 kr	3 549 214 kr
<u>Resultat efter Rörelsens intäkter</u>		<u>3 611 123 kr</u>	<u>3 549 214 kr</u>
Rörelsens kostnader			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-423 762 kr	-460 799 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-442 976 kr	-414 515 kr
Planerat underhåll	3	-239 883 kr	-950 622 kr
Driftkostnader	4	-1 485 767 kr	-1 408 315 kr
Fastighetsförsäkringar		-33 729 kr	-48 263 kr
Fastighetsskatt		-195 150 kr	-189 760 kr
Förvaltningskostnader	5	-219 294 kr	-238 750 kr
Övriga kostnader		-39 519 kr	-30 885 kr
Summa Fastighetsförvaltning		-3 080 080 kr	-3 741 908 kr
Övriga externa kostnader	6	-108 326 kr	-189 681 kr
Personalkostnader		-108 389 kr	-170 053 kr
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-772 812 kr	-772 819 kr
Summa Rörelsens kostnader		-4 069 607 kr	-4 874 461 kr
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>-458 484 kr</u>	<u>-1 325 247 kr</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter		14 427 kr	4 619 kr
Räntekostnader och liknande kostnadsposter		-691 362 kr	-1 021 335 kr
Summa Resultat från finansiella investeringar		-676 935 kr	-1 016 716 kr
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>-1 135 419 kr</u>	<u>-2 341 964 kr</u>
Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter			
Skatt på årets resultat			-1 214 kr
Övriga skatter		2 kr	
Summa Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter		2 kr	-1 214 kr
<u>Resultat efter Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</u>		<u>-1 135 417 kr</u>	<u>-2 343 178 kr</u>
Årets resultat		-1 135 417 kr	-2 343 178 kr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	198 574 839 kr	199 347 651 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<i>198 574 839 kr</i>	<i>199 347 651 kr</i>
Summa Anläggningstillgångar		198 574 839 kr	199 347 651 kr
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		61 077 kr	27 825 kr
Övriga fordringar		26 kr	26 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 666 kr	77 448 kr
<i>Summa Fordringar</i>		<i>144 769 kr</i>	<i>105 299 kr</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>4 329 276 kr</i>	<i>1 920 711 kr</i>
Summa Omsättningstillgångar		4 474 045 kr	2 026 010 kr
Summa Tillgångar		203 048 884 kr	201 373 661 kr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		164 403 459 kr	162 018 699 kr
Kapitaltillskott		2 433 254 kr	2 018 014 kr
Fond för yttre underhåll		735 168 kr	367 584 kr
Summa Bundet eget kapital		167 571 881 kr	164 404 297 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 466 708 kr	-1 755 946 kr
Årets resultat		-1 135 417 kr	-2 343 178 kr
Summa Fritt eget kapital		-5 602 125 kr	-4 099 124 kr
Summa Eget kapital		161 969 756 kr	160 305 173 kr
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	40 000 000 kr	40 000 000 kr
Övriga skulder	10	110 000 kr	50 000 kr
Summa Långfristiga skulder		40 110 000 kr	40 050 000 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		393 726 kr	400 461 kr
Skatteskulder		18 798 kr	37 183 kr
Övriga skulder	11	77 505 kr	65 724 kr
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	479 099 kr	515 120 kr
Summa Kortfristiga skulder		969 128 kr	1 018 488 kr
Summa Eget kapital, avsättningar och skulder		203 048 884 kr	201 373 661 kr
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		60 621 150 kr	60 621 150 kr

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 *Löpande underhåll och reparationer* innehåller kostnader för nödvändiga underhållsåtgärder och reparationer som uppstått under året och som inte har varit planerade. Rubriken *Planerat underhåll* omfattar det underhåll som är periodiskt och planerat.

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. Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	0,75 %
Byggnadsinventarier o.dyl.	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Föreningen beskattas med kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt.

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). Eftersom underhållplan inte har upprättats avsätts 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde inklusive mark, 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

Not nr 1 Fastighetsskötsel	2010	2009
Städning	136 757	130 875
Fastighetsskötsel, grundavtal	92 507	102 000
Fastighetsskötsel tillägg, byggnad	84 918	193 410
Snörenhållning	78 025	0
Entrémattor	26 613	26 013
Övrigt	4 943	8 501
Summa Fastighetsskötsel	423 762	460 799

Not nr 2 Löpande underhåll och reparationer	2010	2009
Löpande underhåll, hissar	184 411	256 166
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	100 676	31 775
Löpande underhåll, ventilation	25 347	5 261
Löpande underhåll av hyreslägenheter	18 350	7 938
Löpande underhåll, tvättutrustning	17 082	391
Löpande underhåll, nycklar	15 896	30 394
Löpande underhåll, garage	14 256	0
Löpande underhåll, avloppsrör	14 132	2 564
Löpande underhåll, vitvaror	10 025	0
Löpande underhåll, VVS/sanitet	5 631	15 071
Skador och självrisker	2 063	39 102
Övrigt	35 108	25 855
Summa Löpande underhåll och reparationer	442 976	414 515

Not nr 3 Planerat underhåll	2010	2009
Planerat underhåll, ventilation	232 273	0
Planerat underhåll, avloppsrör	0	73 981
Planerat underhåll, balkonger	0	17 543
Planerat underhåll av markytor	0	65 000
Planerat underhåll, övriga kostnader	0	778 573
Övrigt	7 610	15 525
Summa Planerat underhåll	239 883	950 622

Not nr 4 Driftskostnader	2010	2009
Fjärrvärme	763 953	675 741
Fastighetsel	483 199	498 902
Vatten	147 018	141 665
Sophämtning	91 597	92 008
Summa Driftskostnader	1 485 767	1 408 315

Not nr 5 Förvaltningskostnader	2010	2009
Ekonomiförvaltning, grundavtal	97 256	111 659
Teknisk förvaltning, grundavtal	53 437	87 547
Ekonomiförvaltning, övrigt	25 194	857
Övrigt	43 407	38 687
Summa Förvaltningskostnader	219 294	238 750

Brf Minnesgården
Org.nr 769615-8927

Not nr 6 Övriga externa kostnader	2010	2009
Datakommunikation	51 477	0
Övriga externa tjänster	28 188	148 147
Övrigt	28 661	41 534
Summa Övriga externa kostnader	108 326	189 681
Not 7		
Byggnader och mark, avskrivningar	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	101 974 409 kr	101 974 409 kr
Årets inköp		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>101 974 409 kr</i>	<i>101 974 409 kr</i>
<i>Akkumulerade avskrivningar (0,75% per år)</i>		
Vid årets början	-1 147 212 kr	-382 404 kr
Årets avskrivningar enligt plan	-764 808 kr	-764 808 kr
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-1 912 020 kr</i>	<i>-1 147 212 kr</i>
Bokfört värde byggnad	100 062 389 kr	100 827 197 kr
Byggnadsinventarier		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	160 224 kr	0 kr
Årets inköp	0 kr	160 224 kr
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>160 224 kr</i>	<i>160 224 kr</i>
<i>Akkumulerade avskrivningar (5% per år)</i>		
Vid årets början	-8 011 kr	0 kr
Årets avskrivningar enligt plan	-8 004 kr	-8 011 kr
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-16 015 kr</i>	<i>-8 011 kr</i>
Bokfört värde byggnadsinventarier	144 209 kr	152 213 kr
Mark		
Anskaffningsvärde mark	98 368 241 kr	98 368 241 kr
Bokfört värde mark	98 368 241 kr	98 368 241 kr
Årets totala avskrivningar byggnader	-764 808 kr	-764 808 kr
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	<i>102 134 633 kr</i>	<i>102 134 633 kr</i>
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-1 928 035 kr</i>	<i>-1 155 223 kr</i>
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	<i>100 206 598 kr</i>	<i>100 979 410 kr</i>
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	<i>198 574 839 kr</i>	<i>199 347 651 kr</i>

Brf Minnesgården
Org.nr 769615-8927

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	72 600 000 kr	62 400 000 kr
Taxeringsvärde mark	80 422 000 kr	60 128 000 kr
Summa taxeringsvärde	153 022 000 kr	122 528 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	145 000 000 kr	115 000 000 kr
Lokaler	8 022 000 kr	7 528 000 kr
Summa taxeringsvärde	153 022 000 kr	122 528 000 kr

Not nr 8 Eget kapital	Insatser	Uppl.avgifter	Fond ytre uh	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 018 699	2 018 014	367 584	-1 755 946	-2 343 178
Inbetalt under året	2 384 760	415 240			
Bal. av föreg. års resultat				-2 343 178	2 343 178
Avsättn. fond ytre uh			367 584	-367 584	
Årets resultat					-1 135 417
Belopp vid årets utgång	164 403 459	2 433 254	735 168	-4 466 708	-1 135 417

Not nr 9 Skulder

kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	2010	2009
Swedbank 2757780131	2,56%	3 månader	-10 000 000	-10 000 000
Swedbank 2757780149	2,56%	3 månader	-15 000 000	-15 000 000
Swedbank 2757780156	2,56%	3 månader	-15 000 000	-15 000 000
Summa Skulder kreditinstitut			-40 000 000	-40 000 000

Not nr 10 Övriga skulder

	2010	2009
Mottagna depositioner, långfristiga	-110 000	-50 000
Summa Övriga skulder	-110 000	-50 000


Not nr 11 Övriga skulder

	2010	2009
Övriga kortfristiga skulder	-19 932	0
Redovisningskonto för moms	-57 573	-65 724
Summa Övriga skulder	-77 505	-65 724

Not nr 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Beräknat arvode för revision	-15 000	-15 000
Upplupna räntekostnader	-95 933	-52 876
Förutbetalda medlemsavgifter	-361 363	-447 244
Övrigt	-6 803	0
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-479 099	-515 120

Stockholm 2011-09-14
Brf Minnesgården




Per Nordlander



Eleonora Wettebrandt



Per-Olof Roos



Gunnar Söderman
Suppleant för David Maldonado




Maria Strand
Suppleant för Jan Blomgren



Lena Nyström
Suppleant för Eva Myrsten

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-04-14



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minnesgården
Org.nr 769 615 - 8927

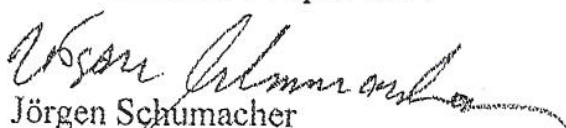
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Minnesgården för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 den 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, 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 den 14 april 2011


Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

