

Årsredovisning
för
Brf Norr Mälarstrand 100

716421-8740

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Norr Mälarstrand 100 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarnas till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1998-11-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, System 5, bebyggdes 1939-40 och är belägen i Stockholms kommun. Fastigheten innehåller 57 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 13 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

23 st	1 rum och kök		
18 st	2 rum och kök		
8 st	3 rum och kök		
8 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 319 kvm	Total lokalyta: 385 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.	Uppsägningstid
Kontor	194,0	2013-09-30	9 mån
Kontor	191,0	2011-12-31	9 mån

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-04-27 bestått av:

Ordinarie	Charles Puskaric	Ordf.
	Lars Blom	
	Didrik Breitholtz	t.o.m 2010-10-11
	Katarina Fabian	
	Leif Heinstedt	

Suppleanter Monica Ostelius

Revisorer

Ordinarie Marie Sennermalm

Suppleant Fredrik Jonsson

Valberedning

Thomas Ehlin
Mats Thelin
Annika Norström

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en löpande underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Stambyte, byte av el.stigar, byte av hiss, renovering av källarplan och tvättstuga genomfördes åren 1999-2001. Ommålning av yttertak samt entré och trapphus och dörrfoder, målning balkongdörrar, utökning p-platser, komplettering med ytterligare en tvättmaskin samt iordningsställande av ny trädgårdsmur och rabatt inkl. växter har genomfördes åren 2007-2009. År 2010 installerades fiberkablage (4G) i fastigheten med kablagedragning in till resp. lägenhet.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 16st överlåtelse ägt rum samt 1st upplåtelse. Dessutom har styrelsen beviljat 6st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåses med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 78 (78) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och städning av Pousette Städservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2010-04-27 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 227 394 kronor.

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 385 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1952.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 72 789 kronor d.v.s. 1 277 kronor per bostadslägenhet.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 121 426 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 11-01-01 uppgår till 697 kr/kvm.

(Januari 2011 halverad avgift)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 933 504	3 034 415	3 007 578	3 000 740
Resultat före reservering	626 345	585 849	219 887	316 048
Reservering yttre reparationsfond	227 394	196 221	196 221	196 221
Ianspråkstagande yttre fond	0	-201 426	-204 172	0
Saldo yttre reparationsfond	3 192 547	2 965 153	2 970 358	2 978 309
Lån per kvm yta	7 407	7 459	7 525	7 585
Kassalikviditet (%)	789	405	214	234
Värdepapper	918 092	918 092	918 092	918 092
Årsavgift bostäder kronor/kvm	697	697	697	697

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-3 293 163
årets vinst	626 345
	-2 666 818

behandlas så att

i ny räkning överföres	-2 666 818
------------------------	------------

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	2 933 504	3 034 415
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-121 426	-78 745
Driftskostnader	3	-1 170 277	-970 842
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-192 278	-169 310
Avskrivningar	5	-356 538	-354 245
Resultat före finansiella poster		1 092 984	1 461 272
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	51 219	10 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-517 859	-886 196
Resultat efter finansiella poster		626 345	585 849
Resultat före skatt		626 345	585 849
Årets resultat		626 345	585 849

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	44 409 218	44 757 192
Mark	9	18 416 700	18 416 700
Markanläggningar	10	8 561	17 125
		62 834 479	63 191 017
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	918 092	918 092
Summa anläggningstillgångar		63 752 571	64 109 109
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1	3
Övriga fordringar / Skattekontot		1 449	8 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 893	27 725
		24 343	36 252
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 481 794	1 579 702
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		999 137	751 737
		5 480 931	2 331 438
Summa omsättningstillgångar		5 505 274	2 367 690
SUMMA TILLGÅNGAR		69 257 845	66 476 800

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 864 089	35 368 782
Upplåtelseavgifter	14	4 817 020	3 187 327
Yttre reparationsfond		3 192 547	2 965 153
		43 873 656	41 521 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 293 163	-3 651 618
Årets resultat		626 345	585 849
		-2 666 818	-3 065 769
Summa eget kapital		41 206 838	38 455 493
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	27 353 538	27 436 338
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		82 800	42 800
Leverantörsskulder		107 132	21 920
Skatteskulder		10 751	3 379
Övriga skulder	16	13 096	25 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	483 690	491 252
Summa kortfristiga skulder		697 469	584 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 257 845	66 476 800
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		28 280 000	28 280 000
		28 280 000	28 280 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år/progresiv plan
Om- och tillbyggnader	50 år/46 år/20 år/rak plan
Markanläggning	10 år/rak plan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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.

Finansiella instrument

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	125 400	158 259
Hysesintäkter lokaler	509 855	497 112
Hysesintäkter p-platser	93 320	93 320
Hysesintäkter övriga objekt	7 200	6 600
Fastighetsskatt	47 037	39 424
Årsavgifter bostäder	2 232 844	2 222 640
Rabatter ./ (halverad avgift i januari)	-92 600	0
Kabel-TV / Internet	912	1 368
Hysesbortfall ./	-2 400	0
Ersättningar och intäkter	8	0
Fakturerade kostnader	11 928	15 692
	2 933 504	3 034 415

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	121 426	78 745
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	201 426
Avgår lyft ut föreningens reparationsfond ./	0	-201 426
	121 426	78 745

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Städning entreprenad	75 475	67 201
Sotning	15 947	3 522
Obligatorisk ventilationskontroll	25 699	0
Besiktning hiss	1 082	1 063
Energideklarationer	0	20 213
Yttre skötsel/snöröjning	97 681	1 556
Fastighetsel	46 964	50 833
Uppvärmning	580 160	494 447
Vatten	39 978	44 689
Sophämtning	68 762	71 777
Fastighetsförsäkring	48 247	46 208
Kabel-TV	42 592	41 746
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	120 767	112 574
Övriga driftkostnader	6 923	15 014
	1 170 277	970 843

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	34 597	26 746
Styrelsearvoden	42 500	45 000
Revisionsarvode	7 268	7 391
Löner övriga	0	480
Bilersättningar	59	0
Lagstadgade sociala avgifter	7 147	13 484
Förvaltningsarvode	69 322	68 598
Övriga externa tjänster	31 385	7 611
	192 278	169 310

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad enl progressiv plan år 11/80	43 981	41 688
Om/tillbyggnad enl plan	303 993	303 993
Markanläggningar år 9/10	8 564	8 564
	356 538	354 245

Om/tillbyggnad ingår Stambyte år 10/50, Tillägg Stambyte år 6/46, Hiss- och Tak renovering år 9/20.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	34 302	10
Överskatteränta ej skattepliktig	42	-37
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktigt	16 875	10 800
	51 219	10 773

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	515 934	883 896
Övriga skuldrelaterade poster	1 925	2 300
	517 859	886 196

Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 461 330	33 461 330
Om/tillbyggnad	14 076 707	14 076 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 538 037	47 538 037
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 780 845	-2 435 164
Årets avskrivningar enligt plan	-347 974	-345 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 128 819	-2 780 845
Utgående redovisat värde	44 409 218	44 757 192
Taxeringsvärden byggnader	30 830 000	26 964 000
Taxeringsvärden mark	44 968 000	38 443 000
	75 798 000	65 407 000

I utgående redovisat värde ingår Stamrenovering med kr 8 366 400 (8 575 560), Tillägg Stambyte med kr 2 556 977 (2 620 901), Hiss/Takrenovering med kr 400 005 (430 914).

Not 9 Mark

Fördelat enligt 1999-års taxeringsvärde 35,5%.

Not 10 Markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Anskaffningsvärde p-platser	85 637	85 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 637	85 637
Ingående avskrivningar	-68 512	-59 948
Årets avskrivningar	-8 564	-8 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 076	-68 512
Utgående redovisat värde	8 561	17 125

Not 11 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	918 092	1 085 713
	918 092	1 085 713

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	12 203	11 637
Förutbetald kabel-tv	10 690	10 542
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		5 546
	22 893	27 725

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 368 782	3 187 327	2 965 153	-3 651 618	585 849
Upplåtelse lgh:704	495 307	1 664 693			
Mäklararvode		-35 000			
Årets reservering			227 394	-227 394	
Disposition av föregående års resultat:				585 849	-585 849
Årets resultat					626 345
Belopp vid årets utgång	35 864 089	4 817 020	3 192 547	-3 293 163	626 345

Not 14 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 404,103,804 och 805 har tidigare ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 838 928, 616 025, 709 403 och 1 115 334.

Avgår kronor 92 363 avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

Under året har hyresrätt nr 704 ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 1 664 693.

Avgår kronor 35 000 avseende erlagt mäklararavode.

Not 15 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - rörligt	9 625 000	9 625 000
Nordea - rörligt	4 173 000	4 215 800
Nordea - rörligt	4 625 000	4 625 000
Nordea - rörligt	2 013 338	2 013 338
Nordea - rörligt	7 000 000	7 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-82 800	-42 800
	27 353 538	27 436 338

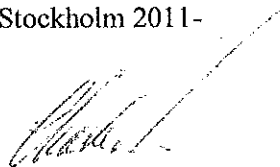
Not 16 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga skulder	13 096	25 618
	13 096	25 618

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	50 000	60 000
Upplupna sociala avgifter	17 594	20 108
Upplupna räntekostnader	62 883	71 515
Förskottsbetalda hyror/avgifter	227 779	242 745
Upplupna uppvärmningskostnader	87 986	79 055
Upplupna elavgifter	3 956	4 015
Upplupna renhållningsavgifter	1 293	1 293
Upplupna reparationer o underhåll	3 544	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 387	3 253
Beräknat arvode för revision	11 268	9 268
	483 690	491 252

Stockholm 2011-



Charles Puskaric



Lars Blom

Didrik Breitholtz

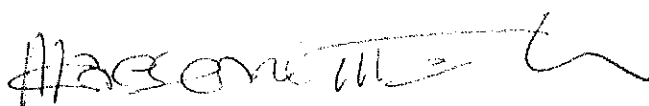


Katarina Fabian



Lolf Heinstedt

Min revisionsberättelse har lämnats .2011-04-05



Marie Sennermalm
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORR MÄLARSTRAND 100

Organisationsnummer: 716421-8740

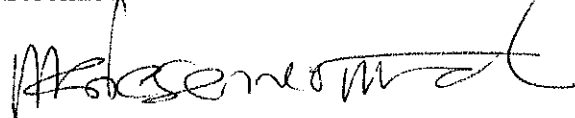
Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret
2010-01-01 --- 2010-12-31

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisning,
räkenskaperna eller förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsmötet

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- godkänner dispositionen av årets **vinst 626.345 kr**
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2011-04-05



Marie Sennermalm
Revisor

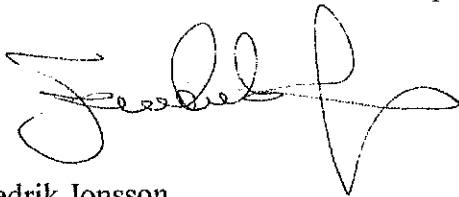
Till ordinarie årsstämman i Brf Norr Mälarstrand 100, 716421-8740

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Norr Mälarstrand 100 för år 2010.

Jag har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag även granskat styrelsens åtgärder och förhållanden i föreningen.

Min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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



Fredrik Jonsson
Av föreningsstämman utsedd internrevisor
Stockholm den 28 april 2011

4133 Brf Norr Mälarstrand 100
Stockholm

	RESULTAT 2009	RESULTAT 2010	BUDGET 2011
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter bostäder	160	125	108
Hysesintäkter lokaler, moms	497	510	527
Hysesintäkter p-platser	93	93	93
Hysesintäkter övriga objekt	7	7	7
Fastighetsskatt, moms	39	47	48
Årsavgifter bostäder	2 223	2 140	2 159
Kabel-TV	1	1	1
Hysesbortfall (outhyrt) ./.	-2	-2	-2
Övriga intäkter	0	0	0
Fakturerade kostnader	16	12	0
RÖRELSENS INTÄKTER	3 034	2 933	2 941
Städning entr.	67	75	100
Obligatorisk ventilationskontroll	0	26	0
Energideklarationer	20	0	0
Yttre skötsel	5	114	75
Löpande reparationer/underhåll	80	122	100
Planenligt underhåll	0	0	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Pågående om- och tillbyggnad			
Investeringar enl underhållsplan	201		
.. varav skall aktiveras ./.			
.. varav uttag avsatta medel ./.	-201		
Elavgifter	51	47	57
Uppvärmning	494	580	620
Vatten & avlopp	45	40	50
Sophämtning	72	69	85
Fastighetsförsäkringar	46	48	53
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	0	150
Kabel-TV	42	43	44
Fastighetsskatt	113	121	122
Förbrukningsinventarier/material	15	7	15
Styrelsearvode	45	42	50
Revisionsarvode	7	7	8
Förvaltningsarvoden	69	69	70
Överlåtelse-/pantförskrivningskostnad	16	12	0
Övriga förvaltningskostnader	11	23	30
Bankkostnader	2	2	2
Övriga externa tjänster	7	31	31
Lagstadgade sociala avgifter	13	7	16
Avskrivning byggnad	42	44	46
Avskrivning om- och tillbyggnader	304	304	304
Avskrivning markanläggningar	9	9	9
RÖRELSENS KOSTNADER	1 575	1 842	2 037
RÖRELSENS RESULTAT	1 459	1 091	904
Ränteintäkter från bank	0	20	30
Ränteintäkter från kortfr placeringar	0	14	0
Övriga finansiella intäkter	11	17	0
FINANSIELLA INTÄKTER	11	51	30
Räntekostnader fastighetslån	884	516	904
FINANSIELLA KOSTNADER	884	516	904
Statlig skatt	0	0	0
RESULTAT	586	626	30
Ianspråktagande av yttre reparationsfond			
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-196	-227	-227
	390	399	-197
Styrelsebeslut	09-12-31	10-12-31	11-12-31
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-201	0	0
Reservering till yttre reparationsfond	196	227	227
Summa yttre reparationsfond enl BR	2 965	3 192	3 419
Balanserat resultat enl BR	-3 652	-3 293	-2 894

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 0% FROM: 11-01-01

Genomsnittlig avgift per 11-01-01 uppgår till 697 kr/kvm.

	2009	2010	2011
El/värme/vatten/sophämning	662	736	812
Löpande rep och underhåll	80	122	100
Övr. driftkostn.	354	455	614
Avskrivningar	355	357	359
Räntekostnader	884	516	904
Fastighet/statlig skatt	113	121	122
Kostnader exkl. planerligt underhåll	2 448	2 307	2 911

4133 Brf Norr Mälarstrand 100

