

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Primusbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 10	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom SBC och Allians Försäkringsmäklare..
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

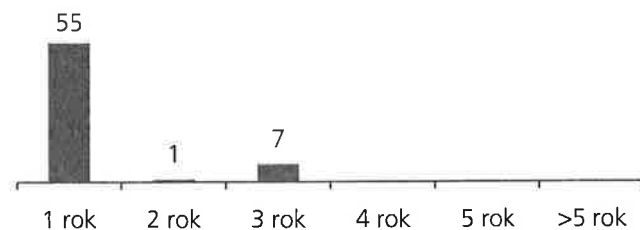
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 853 kvadratmeter, varav 2 853 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



RW
JD

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Installation av vattenbesparing	2009 - 2009	Genomfört
Installation av säkerhetsdörrar, ommålning trapphus	2007 - 2008	Genomfört
Nyinstallation hiss		Plan på renovering av hiss i 20
Planerad åtgärd	År	
Obligatorisk ventilationskontroll	2010	
Byte av entrédörrar	2011	
Installation av nytt sopsystem	2011	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Hiss och jour	Otis
Ekonomiskförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 62 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Camilla Söderlund	Ordförande
Richard Mattias Weibull	Kassör
Jessica Maria Dorsander	Ledamot
Helène Dahlhammar	Ledamot

Tommy Eriksson	Suppleant
Sven Magnus von Wachenfeldt	Suppleant
Susanne Christina Anzén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Sara Sättare	Sammanställande
Magnus von Wachenfeldt	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen har beslutat att genomföra renovering av en hyresrätt på Essinge brogata 18

RW
JD

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningens lån har omförhandlats och löper nu med en bunden del (50%) på 5 år och en bunden del (50%) på 1 år.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	643 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	23 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	54 kr
Taxebundna kostnader	235 kr
Fastighets-skatt	30 kr
Övrig drift	172 kr
Avskrivningar	100 kr
Kapitalkostnader	178 kr

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 853 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	680	680	677	682
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 937	5 941	5 941	5 950
Elkostnad/kvm totalyta	38	31	37	26
Värmekostnad/kvm totalyta	143	113	113	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	25	29	21

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

PW
jo

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-71 320
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-3 651 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 000
summa ansamlad förlust	-3 908 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 908 638**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RW
SD

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 055 048	2 055 048
Övriga rörelseintäkter		64 195	0
		<u>2 119 243</u>	<u>2 055 048</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-217 035	-153 453
Reparationer		-152 926	-543 670
Taxebundna kostnader		-669 453	-576 856
Övriga driftskostnader		-71 781	-42 823
Fastighetsskatt		-86 053	-80 136
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-124 115	-118 642
Personalkostnader		-78 852	-78 374
Avskrivningar		-285 951	-285 951
		<u>-1 686 167</u>	<u>-1 879 905</u>
RÖRELSERESULTAT		433 076	175 143
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 443	4 230
Räntekostnader		-508 839	-492 023
		<u>-504 397</u>	<u>-487 793</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-71 320	-312 650
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 612
		<u>0</u>	<u>-1 612</u>
ÅRETS RESULTAT		-71 320	-314 262

BW
JD

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	61 254 104	61 540 056
	61 254 104	61 540 056
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 257 604	61 543 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	11 987	5 023
Övriga fordringar	21 944	214 860
Förutbetalda kostnader Not 4	19 030	36 494
	52 961	256 377
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 851 073	1 807 668
SBC klientmedel i SHB	1 177 996	633 144
	3 029 069	2 440 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 082 030	2 697 190
SUMMA TILLGÅNGAR	64 339 635	64 240 745

Pw
JD

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		48 780 598	48 780 598
Upplåtelseavgifter		1 796 060	1 796 060
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 072 787	886 787
		51 649 445	51 463 445
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 837 318	-3 337 056
Årets resultat		-71 320	-314 262
		-3 908 638	-3 651 318
SUMMA EGET KAPITAL		47 740 807	47 812 127
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	16 000 000	16 002 591
		16 000 000	16 002 591
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	0	9 270
Leverantörsskulder		171 309	50 866
Skatteskulder		162 199	174 823
Övriga kortfristiga skulder		40 880	0
Upplupna kostnader	Not 8	92 877	49 995
Förutbetalda avgifter och hyror		131 563	141 073
		598 828	426 027
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		64 339 635	64 240 745
Ställda säkerheter		26 475 000	26 475 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Flu
jd

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	5%	5%
Tvättstuga	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 833 180	1 833 180
Hysesintäkter	221 868	221 868
	2 055 048	2 055 048

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	64 174	68 774
Fastighetskötsel enl beställn	46 672	23 545
Snöröjning/sandning	13 646	0
Städning entreprenad	55 003	50 772
Mattvätt/Hyrmattor	4 844	4 844
Hissbesiktning	2 350	0
Myndighetstillsyn	14 875	0
Serviceavtal	11 569	2 684
Förbrukningsmateriel	1 696	715
Störningsjour och larm	2 206	2 119
	217 035	153 453

RW
JD

Not 2 Forts.	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 200	107
Hyreslägenheter	7 411	994
Tvättstuga	16 724	25 398
Sophantering/återvinning	13 047	9 365
Vind	3 756	1 325
Entré/trapphus	0	436 087
Lås	3 157	3 139
VVS	87 615	47 702
Värmeanläggning/undercentral	0	800
Elinstallationer	7 441	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 700	0
Bredband	0	466
Hiss	8 875	18 288
	152 926	543 670
Taxebundna kostnader		
El	108 817	89 233
Värme	406 786	323 384
Vatten	72 842	70 910
Sophämtning/renhållning	78 458	93 329
Grovsopor	2 550	0
	669 453	576 856
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 335	27 779
Självrisk	22 900	0
Kabel-TV	15 546	15 044
	71 781	42 823
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 053	80 136
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	750	250
Juridiska åtgärder	300	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 239
Revisionsarvode extern revisor	21 575	18 600
Föreningskostnader	2 656	2 268
Fritids och Trivselkostnader	94	380
Förvaltningsarvode	87 920	84 781
Förvaltningsarvoden övriga	1 848	4 883
Administration	3 162	3 379
Medlemsavgift SBC ek för	5 810	5 340
	124 115	118 642
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 374
	78 852	78 374

*Per
JD*

Not 2 Forts.	2010	2009
Avskrivningar		
Byggnad	230 206	230 206
Förbättringar	55 745	55 745
	285 951	285 951
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 686 167	1 879 905
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	63 244 014	63 244 014
Utgående anskaffningsvärde	63 244 014	63 244 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 703 958	-1 418 007
Årets avskrivningar enligt plan	-285 951	-285 951
Utgående avskrivning enligt plan	-1 989 909	-1 703 958
Planenligt restvärde vid årets slut	61 254 104	61 540 056
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 176 648	16 176 648
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	19 800 000
	62 000 000	50 800 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	62 000 000	50 800 000
	62 000 000	50 800 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabeltv	3 763	3 707
Försäkring	15 267	10 900
Förvaltningskostnad	0	21 887
Städning	0	0
	19 030	36 494

RW
JD

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 780 598	0	0	48 780 598
Upplåtelseavgifter	1 796 060	0	0	1 796 060
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 072 787	186 000	0	886 787
Summa bundet eget kapital	51 649 445	186 000	0	51 463 445
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 837 318	-186 000	-314 262	-3 337 056
Årets resultat	-71 320	-71 320	314 262	-314 262
Summa ansamlad förlust	-3 908 638	-257 320	0	-3 651 318
Summa eget kapital	47 740 807	-71 320	0	47 812 127

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	886 787	734 387
Reservering enligt stadgar	186 000	152 400
Vid årets slut	1 072 787	886 787

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	5,470 %	8 000 000	8 000 000	2011-02-15
SE-Banken	1,950 %	8 000 000	8 000 000	Rörligt
Svenska Brand AB	4,000 %	0	11 861	2010-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	16 011 861	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-9 270	
		16 000 000	16 002 591	


*Plu
jd*

Not 8

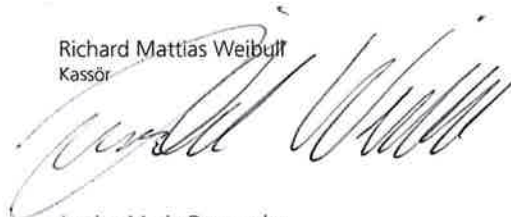
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	11 294	9 306
Värme	56 777	23 240
Vatten	2 275	2 275
Extern revisor	18 300	14 600
Städning	4 231	0
Räntor	0	574
	92 877	49 995

Stockholm den 23/5 2011


Camilla Söderlund
Ordförande

Richard Mattias Weibull
Kassör



Helène Dahlhammar
Ledamot



Jessica Maria Dorsander
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den

/ 2011

Ralf Toresson
Extern revisor

Handwritten initials: JW JS