

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

S:t Eriks Torn

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 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRUBBENS 3	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomt rätt, tomtävttalet skrivs om 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

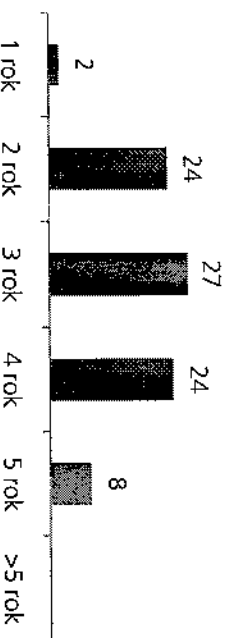
Fastigheterna bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9070 kvadratmeter, varav 9070 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



MC
S:t Eriks Torn

i fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	2 st , En i varje hus
Gemensamhetslokal	Gymn resp.möteslokal
Övrigt	2 st takterrasser, en på vardera torret.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
spolning starmar	2010 - 2010
lackning entrepartier	2010 - 2010
Planerad åtgärd	År
målning smidesrätten	2012
målning fönster	2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 85 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsutnyttning.

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

Styrelsen

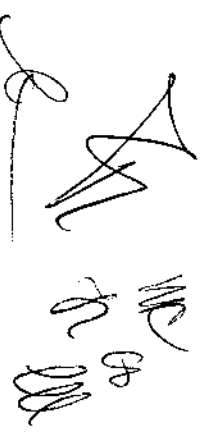
Styrelsen har haft följande sammansättning:

	Ordförande
Per Kågebjel	Sekreterare
Jenny Holmqvist	Ledamot
Marie Rietz	Ledamot
Caroline Andersson	Ledamot
Ann-Charlotte Markman	Ledamot
Christina Ström	Suppleant
Sten Hildemar	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Charlotte Markman, Jenny Holmqvist, Per Kågebjel, Caroline Andersson, Marie Rietz, Sten Hildemar och Christina Ström

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Inga-Lill Larsson	Ordinarie Extern	KPMG Bohlins
Åsa Persson	Suppleant Extern	KPMG Bohlins
Juha Lumpus	Ordinarie Intern	
Stefan Dahlgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Hans Cederberg	Sammankallande
Gunnel Jansson	
Henrik Engvall	
Olof Nyren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har avloppsstammarna spoliats. Trädcken ovanpå torren har reparerats och sprickor i fasaden har åtgärdats. Vidare har en sockel ovanför gränipartierna vid fasadens fot satts upp för att förhindra fuktskador. Hängrämnorna har spoliats. Nytt grus har lagts på innergården. Fästighetens nödbelysningen har bytts ut.

Föreningen har tecknat ett generellt bostadsrättslägg som täcker samtliga medlemmar.

Ett flertal lägenheter har drabbats av sprickor mm i badrummen. Dessa är dock, i de allra flesta fall, av smärre karaktär. Bedömningen är att problemen härstammar från när huset uppfördes. Utredning pågår.

De åtgärder styrelsen vidtagit när det gäller inbrott i källaren förefaller ha gett resultat då inget inträng verkår ha skett under året.

Styrelsen har utrett olika alternativ för att mer effektivt utnyttja ett av de två torrrummen (försäljning, uttyrning, övernattingsrum mm) men kommit fram till att tills vidare inte göra någon strukturell förändring.

Styrelsen har fastställt en policy för uttyrning i 2a hand baserad på vad som normalt sett gäller för bostadsrättsföreningar. I korthet gäller att en uttyrning om upp till 2 år accepteras om rimliga skäl föreligger. Hög restriktivitet råder därefter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Skätterverket har efter en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen i slutet av förra året ändrat sin inställning till hur räntenätaker ska beskattas. Styrelsen har därefter beslutat att försöka få tidigare års deklARATIONER (2005-2009) omprövade.

Under april kommer föreningen att byta entreprenör för städning.

Styrelsen har beslutat att införskaffa nya brandvarnare till samtliga lägenheter. Dessa kommer att delas ut under våren.

Övrig information

Styrelsen har under året anordnat två städdagar, en under våren och en under hösten. Anslutningen har varit god, med ca 20 deltagare vid respektive tillfälle.

I juni anordnades en boule-kväll.

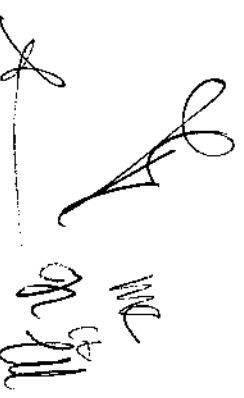
Föreningens Informationsblad "Torn-nytt" har getts ut vid fyra tillfällen.

Föreningens ekonomi

Styrelsens överordnade styrning för föreningens ekonomi är att föreningens operativa kassaflöde ska åtminstone vara neutralt. Det innebär att (positiva eller negativa) utfall av engångskaraktär inte tas i beaktande vid budgetarbetet. Enkelt uttryckt, medlemmarnas inbetalningar ska motsvara de utbetalningar föreningen gör över tiden.

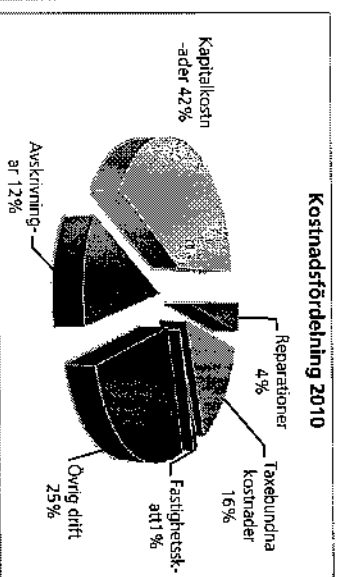
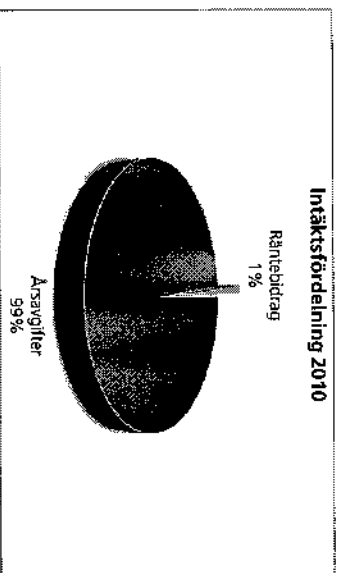
Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2002. Dock har avgiften höjts med 4% från januari 2011. Höjningen motiveras primärt av i allmänhet höjda kostnader samt att räntebidraget helt tagits bort från årskriftet 2010/2011. För kommande år ser styrelsen att justeringar motsvarande den allmänna kostnadsutvecklingen kan komma att göras.

Under de senaste 2 åren har styrelsen nyttjat den möjlighet nuvarande låneavtal för föreningens fasta lån ger att amortera upp till 10% av lånebeloppet utan ränteskiljningsersättning. Styrelsen har därefter valt att ta lån, motsvarande amorteringen, med kortare bindningstider. En riskspridning har därmed uppnåtts och räntekostnaden har även sänkts väsentligt.



Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-01-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter	Kostnader per kvadratmeter
Årsavgifter	790 kr Reparationer
Räntebidrag	10 kr Taxebundna kostnader
	41 kr Fastighetskostnader
	150 kr Övrig drift
	12 kr Avskrivningar
	241 kr Kapitalkostnader
	112 kr
	397 kr

Yrupsavgifter enligt taxeringsbesked, 9070 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	790	790	788	790
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 601	7 685	8 537	8 614
Elkostnad/kvm totalyta	22	20	22	19
Värmekostnad/kvm totalyta	108	97	91	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	8	8	7	14

Skatter och avgifter

Hyseshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och 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 räntelåner till privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Handwritten signatures and initials:
ME
A
M
M

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:
årets resultat
ansamlad förlust före reservering till yttre fond
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar
summa ansamlad förlust


-1 372 717
-2 920 762
-684 000

-4 977 479

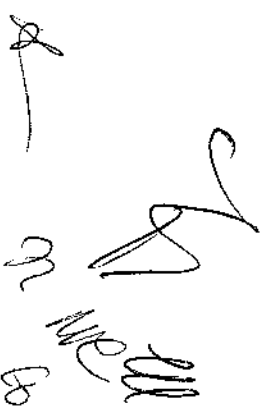
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
extra reservering till fond för yttre underhåll
att i ny räkning överförs

373 633
-4 603 846

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


MR
or
M

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Arsvolfter och hyror	Not 1	7 158 820	7 171 154
Övriga rörelseintäkter	1	1	0
		7 158 821	7 171 154
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-396 523	-319 260
Reparationer		-297 384	-189 638
Periodiskt underhåll		-76 250	-145 318
Takebundna kostnader		-1 357 136	-1 240 732
Övriga driftkostnader		-1 280 043	-1 266 958
Fastighetskost		-108 545	-120 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-462 848	-375 864
Personalkostnader		-49 403	-70 051
Avskrivningar		-1 015 757	-1 006 050
		-5 043 888	-4 734 090
		2 124 934	2 437 064
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 870	92 733
Räntekostnader		-3 597 227	-3 946 357
Räntebidrag		94 706	195 282
		-3 497 651	-3 658 342
		-1 372 717	-1 221 278
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-24 793
		0	-24 793
		-1 372 717	-1 246 071



	2010-12-31	2009-12-31
BALANSRÄKNING		
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR		
Byggnader	187 267 724	188 180 430
Maskiner och Inventarier	0	5 292
	187 267 724	188 185 722
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR	187 271 224	188 189 222
OMSÄTTNINGSTILGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	177 653	78 784
Ovriga fordringar	86 432	254 423
Förutbetalda kostnader	370 252	416 924
Upplupna räntebidrag	0	28 613
	634 337	778 744
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 592	1 140 958
SBC Klientmedel i SHB	1 561 969	1 462 017
	1 563 561	2 602 975
SUMMA OMSÄTTNINGSTILGÅNGAR	2 197 898	3 381 719
SUMMA TILLGÅNGAR	189 469 123	191 570 941



BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		116 960 000	116 960 000
Upplåtelseavgifter		1 516 044	1 516 044
Kapitaltillskott		118 142	0
Fond för yttre underhåll	Not 7	5 444 466	4 760 466
		<u>124 038 652</u>	<u>123 236 510</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 604 762	-1 674 690
Årets resultat		-1 372 717	-1 246 071
		<u>-4 977 479</u>	<u>-2 920 762</u>
SUMMA EGET KAPITAL		119 061 173	120 315 748
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	68 941 958	69 684 702
		<u>68 941 958</u>	<u>69 684 702</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		228 028	111 590
Skatteskulder		0	201 256
Övriga kortfristiga skulder		0	118 142
Upplupna kostnader	Not 9	612 940	584 312
Förutbetalda avgifter och hyror		625 024	555 191
		<u>1 465 992</u>	<u>1 570 491</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		189 469 123	191 570 941
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	82 760 000	82 760 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signature and initials, including a large 'A' and 'ME'.

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 anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

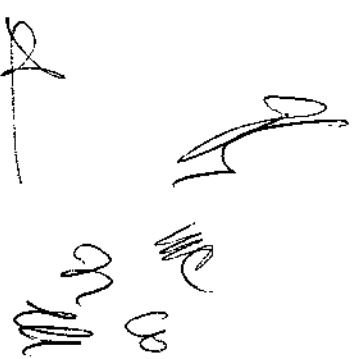
	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	Fullt avskrivnen	Fullt avskrivnen
Standardförbättringar	0,5%	0,5%
Elanläggning	5,0%	5,0%
Markinventarier	5,0%	5,0%
Inventarier	20,0%	20,0%

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	7 164 236	7 164 238
Hysesintäkter	4 584	6 916
	7 168 820	7 171 154

Not 2	2010	2009
RÖRELESENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	130 266	85 696
Snöröjning/sandning	79 579	34 338
Städning entreprenad	93 000	109 635
Städning enligt beställning	0	4 875
Matvätt/Hyrrattor	22 396	26 405
Hissbeskrifning	7 835	0
Gård	44 061	3 346
Serviceavtal	17 063	18 391
Förbrukningsmateriel	2 323	33 643
Brandskydd	0	2 931
	396 523	319 260



Føljande ersätningar har utgått
Styrelse och internrevisor
Sociala kostnader

40 186	54 089
9 217	15 962
49 403	70 051

Avskrivningar

Byggnad
Förbättringar
Markinventarier
Inventarier

992 800	992 800
10 227	520
7 437	7 437
5 292	5 292
1 015 757	1 006 050

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

5 043 888	4 734 090
2010-12-31	2009-12-31

Not 3

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början
Nyanskarffningar
Utgående anskaffningsvärde

198 969 079	198 848 250
97 759	120 829
199 066 838	198 969 079

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början
Årets avskrivningar enligt plan
Utgående avskrivning enligt plan

-10 788 649	-9 787 891
-1 010 465	-1 000 757
-11 799 114	-10 788 649

Planenligt restvärde vid årets slut

187 267 724	188 180 430
--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad
Taxeringsvärde mark

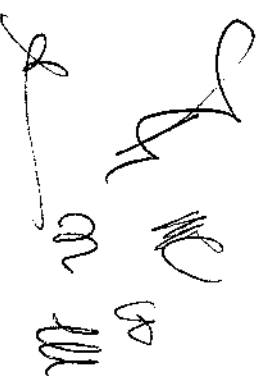
126 000 000	117 865 000
102 000 000	74 345 000
228 000 000	192 210 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder
Lokaler

228 000 000	191 000 000
0	1 210 000
228 000 000	192 210 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.



Not 4
MASKINER OCH INVENTARIER
Akkumulerade anskaffningsvärden
Vid årets början
Nyanskaffningar
Utrangering/försäljning
Utgående anskaffningsvärde

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	154 311	154 311
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	154 311	154 311

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början
Årets avskrivningar enligt plan
Utrangering/försäljning
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-149 019	-143 727
Årets avskrivningar enligt plan	-5 292	-5 292
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-154 311	-149 019

Redovisat restvärde vid årets slut

	0	5 292
--	----------	--------------

Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER
Fastighetsförsäkring
Kabel-TV
Tomtättsavgäld
SBC Förvaltningsarvode, kv. 1
Hisslarm

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförsäkring	63 851	34 258
Kabel-TV	17 276	17 038
Tomtättsavgäld	287 500	287 500
SBC Förvaltningsarvode, kv. 1	0	78 128
Hisslarm	1 625	0
	370 252	416 924

Not 6
EGET KAPITAL

Bundet eget kapital
Inbetalda insatser
Uppfåttsavgifter
Kapitalillikott
Fond för yttre underhåll enligt not 7
Summa bundet eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	1 16 960 000	0	0	1 16 960 000
Uppfåttsavgifter	1 516 044	0	0	1 516 044
Kapitalillikott	118 142	118 142	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not 7	5 444 466	684 000	0	4 760 466
Summa bundet eget kapital	124 038 652	802 142	0	123 236 510

Ansamlad förlust
Ansamlad förlust
Årets resultat
Summa ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-3 604 762	-684 000	-1 246 071	-1 674 690
Årets resultat	-1 372 717	-1 372 717	1 246 071	-1 246 071
Summa ansamlad förlust	-4 977 479	-2 056 717	0	-2 920 762

Summa eget kapital

	119 061 173	-1 254 575	0	120 315 748
--	--------------------	-------------------	----------	--------------------

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Reservering enligt stämmobeslut
lanspråktagande enligt stadgar
lanspråktagande enligt stämmobeslut
Vid årets slut

	2010	2009
Vid årets början	4 760 466	4 207 997
Reservering enligt stadgar	684 000	576 630
Reservering enligt stämmobeslut	0	-24 161
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	5 444 466	4 760 466

Handwritten signature and initials, possibly 'A-C' and 'M-C'.

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag 2013-09-01 2013-09-01
Stadshypotek AB	5,290 %	30 899 193	34 761 593	
Stadshypotek AB	5,390 %	31 042 765	34 923 109	röriligt
Stadshypotek AB	2,480 %	1 000 000	0	röriligt
Stadshypotek AB	2,470 %	2 000 000	0	röriligt
Stadshypotek AB	2,420 %	3 000 000	0	röriligt
Stadshypotek AB	2,450 %	1 000 000	0	röriligt
Summa skulder till kreditinstitut		68 941 958	69 684 702	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0
	68 941 958	69 684 702

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 941 958 Kr.

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2010-12-31	2009-12-31
Städning entrepr	9 000	9 000
El	22 280	19 016
Värme	146 167	119 554
Vatten	4 673	4 472
Sophämtning	3 453	7 260
Arvoden	80 500	80 500
Sociala avgifter	25 293	25 293
Ränta	286 621	299 767
Snöröjning	17 113	19 450
Hissgruppen	17 840	0
	612 940	584 312

[Handwritten signatures and initials]

STOCKHOLM den

20 / 11

2011

Per Sjögberg
Ordförande

Jenny Höglund
Sekreterare

Caroline Andersson
Ledamot

Ann-Charlotte Markman
Ledamot

Marie Rietz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2 / 5

2011

Inga-Li Larsson
Auktionserad revisor

Juha Lumpus
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn

Org nr 716406-3781

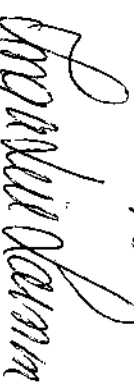
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2010. Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

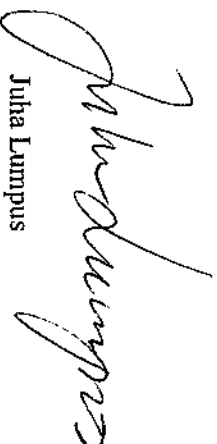
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 2/5 2011



Inga-Jill Larsson
Auktoriserad revisor



Juha Lunnus
Intern revisor