

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2

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 1982-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-30 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÖDERBY HUVUDGÅRD 341	1982	Haninge
SÖDERBY HUVUDGÅRD 342	1982	Haninge
SÖDERBY HUVUDGÅRD 343	1982	Haninge

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el.

#### Byggnadsår och ytor

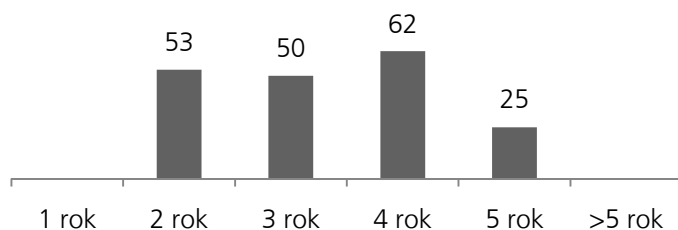
Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17619 kvadratmeter, varav 17619 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 190 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstugor, 3 st	En i vardera området
Samlingslokaler, 2 st	En i Gröna och en i Gula området
Bastur, 2 st	En i Gröna och en i Gula området
Förråd, 12 st	Fyra i vardera området
Garage, 121 st	
Parkeringsplatser, 147 st	

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2010-12-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Installation av nytt bokningssystem för tvättstugorna	2009 - 2010	
Byte av samtliga garageportar	2009 - 2009	
Ombyggnad och renovering av stora lekplatsen	2008 - 2009	Genomfördes av Lekplatsgruppen
Utbyte av ventilationssystemet	2006 - 2009	
Målning av fasader	2001 - 2003	Gröna området 2001, Röda området 2002, Gula området 2003
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Renovering och målning av fönster	2011 - 2013	Gröna området 2011, Röda området 2012, Gula området 2013
Målning av prioriterade fasader inkl byte av dålig panel	2011 - 2013	Gröna området 2011, Röda området 2012, Gula området 2013
Renovering av grönområden	2011 - 2014	Enligt Trädgårdsgruppens prioritering
Kartläggning, analys och utbyte av uttjänta värmepannor	2011 - 2014	Inkl ev renovering av bad/duschrum
Omläggning av yttertak	2011 - 2016	Tidigareläggning p g a omfattande vattenskador

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi med underavtal
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
KabelTV	ComHem
Snöröjning	Plog och Markttjänst
Trädgårdsarbete	Plog och Markttjänst
Underhåll av tvättstugor	Entema
Ventilation	TEBE Vent Service

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 190 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 28 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Gyllstedt	Ordförande	
Siw Alderstad	Sekreterare	
Maud Borg	Ledamot	
Peter Söderblom	Ledamot	Avgick i april 2010
Thomas Anagrius	Ledamot	
Mette Petersson	Suppleant	Avgick i september 2010
Mats Gerth	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Anagrius, Peter Söderblom, Siw Alderstad och Mette Petersson

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Bjarne Lööv	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Michéle Carlström	Sammanställande
Kristoffer Eriksson	
Ann-Charlotte Callerö	
Dick Ekenberg	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-11.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vid årsstämman 2010-04-11 valdes tre nya ledamöter in i styrelsen. Peter Söderblom omvaldes av stämman men valde kort därefter att avgå. Mats Gerth, som valdes till suppleant av stämman, har kallats som ersättare för Peter Söderblom till alla styrelsemöten. Han har därmed deltagit i samtliga styrelsebeslut.

Viktiga mål för den nya styrelsen är:

- att ytterligare stärka gemenskapen i föreningen,
- att genom långsiktig planering och prioritering klara både höjda bolåneräntor och det ökande behovet av underhåll utan eller med minsta möjliga höjning av årsavgiften samtidigt som servicenivån inte försämras.

Under perioden april - december 2010 har:

- följande fem arbetsgrupper bildats: Trädgård, Fixardag, Hemsida- och IT, Byblad och Lekplats. Lekplatsgruppen ligger i startgroparna inför våren, övriga grupper har redan startat sin verksamhet. Alla styrelseledamöter och suppleanter ingår i minst en arbetsgrupp. I december 2010 var drygt 10 % av föreningens övriga medlemmar engagerade i en eller flera arbetsgrupper,
- en offertförfrågan skickats till fyra banker med syftet att pressa föreningens lånekostnader. Efter det att bankerna lämnat sina första offerter bjöd styrelsen in dem till separata möten i Söderbyhus. Först gjorde vi en guidad tur genom området, därefter presenterade styrelsen föreningens reviderade kort- och långsiktiga underhållsplan och våra tankar om lång- och kortsiktig budget. Mötet avrundades med en för båda parter givande frågestund. Mötena medförde att bankerna värderade upp föreningens fastigheter och reviderade sina offerter. De efterföljande förhandlingarna med bankerna resulterade i en klar förbättring av föreningens tidigare lånevillkor. Styrelsen beslöt efter utvärdering att från oktober 2010 successivt lägga om och föra över fastighetslånen från Swedbank till Handelsbanken,
- premien för föreningens fastighetsförsäkring sänkts med ca 20 % efter förhandlingar med Länsförsäkringar. Samtidigt har självriskan för brand- och vattenskador sänkts från tre till ett basbelopp,

- entreprenöravtalet med Plog och Marktjänst angående trädgårdsarbete sagts upp. Fr o m 2011-01-01 ansvarar Trädgårdsgruppen för föreningens trädgårdsskötsel,
- en ny rutin för hantering av vattenskador utarbetats och testats. Rutinen innebär lägre kostnader för den drabbade medlemmen bl a genom möjligheten att använda rotavdraget. Rutinen innebär dessutom minskat arbete för styrelsen och lägre kostnader för föreningen,
- en översyn gjorts av fördelningen av kostnader mellan den boende och föreningen vid vattenskador och annat underhåll. Syftet med översynen är att säkerställa att styrelsen inte bryter mot likabehandlingsprincipen, stadgarna eller Bostadsrättslagen,
- reviderade regler för garage och parkeringsplatser utarbetats, fastställts och införts,
- ca hälften av föreningens garage målats om. Resterande garage kommer att målas om under 2011,
- en kartläggning och analys av samtliga fönster i Gröna området genomförts som underlag för det renoveringsarbete som kommer att genomföras under 2011,
- en av innergårdarna i Gröna området renoverats och bl a belagts med ny singel. I samband med renoveringen har tomtgränsen för de boende närmast gården flyttats ut,
- terminalerna till bastuaggregaten i Gröna och Gula bastun bytts ut,
- diskmaskiner installerats i samlingslokalerna i Gula och Gröna området,
- orienteringstavlur anskaffats och satts upp enligt beslut på årsstämman 2007-04-22,
- en kick-off med buffé för föreningens arbetsgrupper anordnats i Gula samlingslokalen under september,
- två städ-/fixardagar för föreningens medlemmar genomförts, en i maj och en i oktober. Trots regn och rusk under båda dagarna var det en glädjande hög uppslutning av både vuxna och barn. Efter fixandet var det en strykande åtgång på hamburgare, korv och soppa,
- "Min Lilla Kör" sjungit in julen vid föreningens traditionella adventskaffe.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Under perioden januari - april 2011 har:

- yttertaken på fyra 3-or i Gröna området lagts om. Omläggningen har omfattat ny underlagspapp, ny strö- och bärläkt och nya betongtegelpannor,
- ett underlag för inventering och analys av föreningens värmepannor utarbetats och testats,
- bastun i Gula området renoverats,
- alla medlemmar erbjudits möjlighet att köpa ett fuktlarm, Dropp Stop 600, till rabatterat pris. 38 medlemmar har beställt larmet. Styrelsen har samordnat beställning, leverans och betalning,
- möblerna och taken i samlingslokalen i Gula området målats om av den nybildade Fixargruppen. Arbetet ingår i den pågående uppfräschningen av lokalen,
- en omfattande gallring och arkivering av föreningens historiska material genomförts på expeditionen av den nybildade arbetsgruppen för Rensning och Arkivering,
- arbetsgruppen för Hemsida och IT börjat utarbeta en ny design för föreningens hemsida,

- ytterligare ett av föreningens lån lagts om och förts över från Swedbank till Handelsbanken.

### Övrig information

Gula området har fastighetsbeteckningen Söderby Huvudgård 341;  
Röda området har fastighetsbeteckningen Söderby Huvudgård 342;  
Gröna området har fastighetsbeteckningen Söderby Huvudgård 343.

Styrelsen har fyra kanaler för löpande information till föreningens medlemmar:

- Lokalkanalen, som finns på områdets lokala TV-nät, är föreningens anslagstavla. Här visas senaste nytt från styrelsen, planerade aktiviteter, vem gör vad i styrelsen, information från arbetsgrupperna, aktuella telefonnummer mm,
- Föreningens hemsida, [www.brfs2.se](http://www.brfs2.se), är öppen för alla, dvs också utanför vår förening. Här finns senaste nytt från styrelsen, en översiktlig presentation av föreningen, styrelsen och arbetsgrupperna, länkar till lagar, regler, instruktioner och årsredovisningar mm. Föreningens medlemmar kan också göra anmälningar till styrelsen om fel och annat som behöver åtgärdas,
- Bybladet, föreningens medlemsblad som kommer ut ca 4 gånger per år, innehåller mer utförlig information om t. ex. nyheter, föreningens ekonomi, planerat underhåll, regler, rutiner och medlemsaktiviteter,
- Expeditionen där medlemmarna kan ställa frågor till styrelsemedlemmarna på tisdagar mellan kl 19.00 - 20.00.

### Föreningens ekonomi

Vattenskador är ett stort och ökande problem för nästan alla bostadsrättsföreningar och tyvärr också för vår. Den totala kostnaden för vattenskador under 2010 uppgår till 426 508 kr varav 135 733 kr är hänförliga till åtgärder som beslutats före årsstämman 2010. På grund av otydligheter i främst tolkningen av ansvars- och kostnadsfördelningen mellan föreningen och den drabbade medlemmen samt hantering av reklamsärenden vid vattenskador har föreningen drabbats av extra kostnader på drygt 125 000 kr. Hela beloppet är hänförligt till perioden före årsstämman. Fr o m årsstämman har styrelsen tillämpat nya regler och rutiner för hantering av vattenskador.

Föreningens ekonomi är trots den extra kostnaden fortsatt god. Årets resultat blev 2 041 883 kr, föreningens troligtvis bästa resultat någonsin. Vår likviditet har under året ytterligare stärkts. Vid årsskiftet 2010 - 2011 var föreningens banktillgodohavanden ca 2,5 miljoner högre än vid det tidigare årsskiftet. Det goda resultatet och likviditeten beror främst på:

- ett generellt exceptionellt lågt ränteläge under 2009 och 2010,
- "varannandagsregnet" i höstas tillsammans med den tidiga snön. Det innebar att renoveringen av fönstren i Gröna området och omläggning av vattenskadade och prioriterade tak skjutits fram till våren 2011. Därmed kommer omfattande kostnader, som varit inplanerade 2010 att i stället belasta 2011,
- omförhandlingar av såväl föreningens fastighetslån som premie och villkor för fastighetsförsäkringen,
- översyn av viktiga rutiner och underhållsavtal.

Fr o m hösten 2010 har det generella ränteläget successivt höjts. Ett rimligt antagande är att räntan på ett eller kanske två års sikt kommer att ligga på en mer normal nivå. Räntekostnaderna utgör en stor del av föreningens årliga kostnader. Jämförelsevis var föreningens räntekostnader för 2006: 3 535 021 kr, för 2007: 4 180 203 kr, för 2008: 4 863 250 kr, för 2009: 2 995 439 kr och för 2010: 2 732 239 kr. En ökning av föreningens genomsnittliga årsränta med 2 % innebär en höjning av den årliga räntekostnaden med ca 1,8 miljoner kr, dvs drygt 16 % av föreningens intäkter.

Föreningens hus är snart 30 år. Det är naturligt att behovet av såväl reparationer som förebyggande underhåll ökar. Föreningens kort- och långsiktiga underhållsplan är ett allt viktigare underlag både i budgetprocessen och för styrelsens arbete.

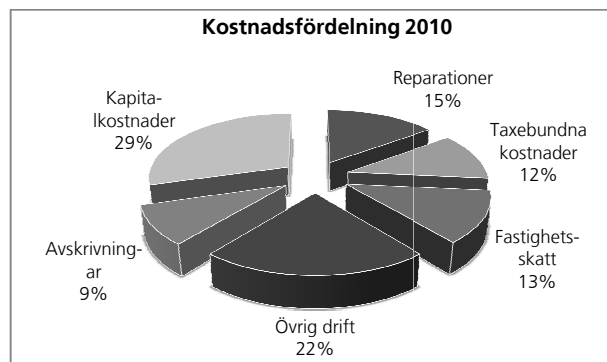
Styrelsen strävar efter att genom långsiktig planering och prioritering klara både höjda bolåneräntor och det ökande behovet av underhåll utan eller med minsta möjliga höjning av årsavgiften samtidigt som servicenivån inte försämras. För att klara detta kommer styrelsen:

- att se till att underhållsplanen alltid är aktuell och består av en detaljerad plan för de närmaste 3 åren och en mer övergripande plan för de därpå följande 8 - 10 åren,
- att utarbeta en detaljerad budget för det närmaste året och en mer översiktlig budget för de följande två åren. Underhållsplanen är ett viktigt underlag för såväl den kortsiktiga som den långsiktiga budgeten,
- att noggrant följa lånens villkorsändringsdatum så att vi har möjlighet att analysera och besluta om bindningstider mm,
- att löpande se över drift- och serviceavtal och förhandla fram så bra priser och servicenivåer som möjligt,
- att löpande informera föreningens medlemmar om hur vi på olika sätt kan hjälpas åt att motverka vattenskador och minska föreningens driftskostnader mm,
- att utjämna likviditetsöverskott och - underskott mellan olika perioder genom att använda överskotten till att amortera på lånen och sedan ta upp nya lån när föreningen har behov av pengar för planerat underhåll. Föreningen har en överenskommelse med Handelsbanken om detta som innebär att vi snabbt kan lyfta nya lån och då tillämpa de förmånliga lånevillkor som styrelsen förhandlat fram,
- att använda föreningens fond för yttre underhåll för att utjämna kostnaderna för det löpande underhållet mellan olika år. Det innebär att styrelsen kommer att föreslå en extra avsättning till fonden de år då resultatet gör detta möjligt.

Mot denna bakgrund har styrelsen gjort en extra amortering på 1,5 miljoner kr på ett lån med villkorsändringsdag 2011-01-25. Styrelsen föreslår vidare att en extra avsättning på 1,3 miljoner kr görs till fonden för yttre underhåll i samband med bokslutet för 2010.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2010-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	587 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	14 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	78 kr
Taxebundna kostnader	61 kr
Fastighetsskatt	66 kr
Övrig drift	115 kr
Avskrivningar	50 kr
Kapitalkostnader	155 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 17619 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	586	604	604	603
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 192	5 230	5 390	5 451
Elkostnad/kvm totalyta	22	18	14	15
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	29	26	25

### Skatter och avgifter

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

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset 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.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 041 883
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 537 768
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-523 740
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>3 055 911</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 300 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 755 911</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	11 016 995	11 330 139
Övriga rörelseintäkter		234 383	235 609
		<b>11 254 938</b>	<b>11 565 748</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-598 149	-649 297
Reparationer		-923 901	-482 705
Periodiskt underhåll		-449 203	-1 623 818
Taxebundna kostnader		-1 072 862	-1 060 076
Övriga driftskostnader		-670 758	-640 209
Fastighetsskatt		-1 171 403	-1 232 359
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-425 517	-305 941
Personalkostnader		-325 139	-322 137
Avskrivningar		-876 241	-2 974 709
		<b>-6 513 173</b>	<b>-9 291 252</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 741 764</b>	<b>2 274 496</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		32 358	25 689
Räntekostnader		-2 732 239	-2 995 439
		<b>-2 699 882</b>	<b>-2 969 750</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 041 883</b>	<b>-695 254</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 97 320 082	98 170 106
Maskiner och inventarier	Not 4 13 685	30 432
	<b>97 333 767</b>	<b>98 200 538</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>97 338 767</b>	<b>98 205 538</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	273 747	290 834
Förutbetalda kostnader	Not 5 377 941	139 118
	<b>651 688</b>	<b>429 952</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa	2 000	2 000
SBC klientmedel i SHB	6 180 056	3 875 109
	<b>6 182 056</b>	<b>3 877 109</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 833 744</b>	<b>4 307 061</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>104 172 510</b>	<b>102 512 598</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 026 240	5 026 240
Upplåtelseavgifter		30 006	30 006
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 455 767	1 932 027
		<b>7 512 013</b>	<b>6 988 273</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 014 028	2 233 022
Årets resultat		2 041 883	-695 254
		<b>3 055 911</b>	<b>1 537 768</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 567 924</b>	<b>8 526 041</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	59 647	63 263
		<b>59 647</b>	<b>63 263</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	90 910 741	91 485 601
		<b>90 910 741</b>	<b>91 485 601</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	662 330	749 800
Leverantörsskulder		417 375	347 905
Skatteskulder		393 119	246 720
Övriga kortfristiga skulder		35 553	5 695
Upplupna kostnader	Not 10	296 222	242 779
Förutbetalda avgifter och hyror		829 598	844 794
		<b>2 634 197</b>	<b>2 437 693</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>104 172 510</b>	<b>102 512 598</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	108 670 700	108 670 700
Inteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		108 670 700	108 670 700
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	Årets amortering	Årets amortering
Bredband	10,00	10,00
Markanläggning	10,00	10,00
Maskiner	10,00	10,00
Inventarier	10,00	10,00

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	10 341 120	10 660 464
Hysesintäkter	675 875	669 675
	<b>11 016 995</b>	<b>11 330 139</b>

Not 2	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enl beställn	23 676	160 414
Fastighetsskötsel gård entrepr	99 375	132 500
Fastighetsskötsel gård beställ	0	28 814
Snöröjning/sandning	378 170	85 755
Sotning	0	563
Myndighetstillsyn	0	179 700
Gård	21 233	0
Serviceavtal	15 425	14 968
Förbrukningsmateriel	56 536	45 014
Brandskydd	0	1 569
Fordon	3 733	0
	<b>598 149</b>	<b>649 297</b>

**Reparationer**

Gemensamma utrymmen	5 000	1 293
Tvättstuga	85 547	67 212
Bastu/pool	37 711	0
Lås	30 471	10 030
VVS	42 159	22 935
Värmeanläggning/undercentral	74 612	50 509
Ventilation	96 721	2 755
Elinstallationer	7 402	12 955
Mark/gård/utemiljö	26 234	5 450
Garage/parkering	0	3 132
Skador/klotter/skadegörelse	91 537	0
Vattenskada	426 508	306 434
	<b>923 901</b>	<b>482 705</b>

**Periodiskt underhåll**

Byggnad	63 219	0
Lägenhet	0	29 848
Tvättstuga	46 413	191 643
Lås	0	17 382
Värmeanläggning	263 383	274 785
Ventilation	0	34 798
Fönster	15 375	0
Balkonger/altaner	33 455	58 243
Mark/gård/utemiljö	27 358	63 392
Garage/parkering	0	953 728
	<b>449 203</b>	<b>1 623 818</b>

**Taxebundna kostnader**

El	389 426	308 778
Vatten	474 535	512 699
Sophämtning/renhållning	202 014	196 433
Grovsopor	6 887	42 166
	<b>1 072 862</b>	<b>1 060 076</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	369 831	366 342
Kabel-TV	300 927	273 867
	<b>670 758</b>	<b>640 209</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

<b>1 171 403</b>	<b>1 232 359</b>
------------------	------------------

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	5 750	0
Tele och datakommunikation	23 396	28 498
Juridiska åtgärder	27 950	40 917
Förvaltning	2 039	0
Revisionsarvode extern revisor	25 650	12 650
Föreningskostnader	30 045	21 645
Styrelseomkostnader	6 619	6 522
Förvaltningsarvode	135 240	135 240
Förvaltningsarvoden övriga	25 227	0
Administration	35 012	44 722
Korttidsinventarier	13 469	7 458
Konsultarvode *	86 250	0
Medlemsavgift SBC ek för	8 870	8 290
	<b>425 517</b>	<b>305 941</b>

\* Kostnad för upprättande av underhållsplan i juni-juli 2009.

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 deltidsanställd varav 1 man. Förra året hade föreningen 1 deltidsanställd varav 1 man.

### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor *	204 000	201 000
Löner och arvoden	54 970	53 700
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 001	0
Sociala kostnader	65 168	67 437
	<b>325 139</b>	<b>322 137</b>

\* Varav 6 000 kr avser extra arvode till Peter Söderblom utbetalt under 2009.

### Avskrivningar

Byggnad	749 800	2 830 745
Förbättringar	52 992	52 992
Markanläggning	47 232	47 232
Maskiner	17 302	38 400
Inventarier	8 915	5 340
	<b>876 241</b>	<b>2 974 709</b>

### TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

**6 513 173**                      **9 291 252**

### Not 3

**2010-12-31**                      **2009-12-31**

### BYGGNADER OCH MARK

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	114 667 760	114 667 760
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 667 760</b>	<b>114 667 760</b>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-16 497 654	-13 566 685
Årets avskrivningar enligt plan	-850 024	-2 930 969
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 347 678</b>	<b>-16 497 654</b>

#### Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>97 320 082</b>	<b>98 170 106</b>
	2 148 525	2 148 525

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	74 262 000	74 262 000
Taxeringsvärde mark	100 318 000	100 318 000
	<b>174 580 000</b>	<b>174 580 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	174 580 000	174 580 000
	<b>174 580 000</b>	<b>174 580 000</b>

**Not 4**

**2010-12-31**

**2009-12-31**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	501 598	501 598
Nyanskaffningar	5 895	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>507 493</b>	<b>501 598</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-471 166	-427 426
Årets avskrivningar enligt plan	-26 217	-43 740
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-497 383</b>	<b>-471 166</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

**10 110**

**30 432**

**Not 5**

**2010-12-31**

**2009-12-31**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Atm Antenn o Telemontage	0	3 742
Kabel-TV	78 574	74 691
Företagsförsäkring	299 367	0
Snöröjning	0	26 875
SBC kv 1	0	33 810
	<b>377 941</b>	<b>139 118</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 026 240	0	0	5 026 240
Upplåtelseavgifter	30 006	0	0	30 006
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 455 767	523 740	0	1 932 027
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 512 013</b>	<b>523 740</b>	<b>0</b>	<b>6 988 273</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 014 028	-523 740	-695 254	2 233 022
Årets resultat	2 041 883	2 041 883	695 254	-695 254
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 055 911</b>	<b>1 518 143</b>	<b>0</b>	<b>1 537 768</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 567 924</b>	<b>2 041 883</b>	<b>0</b>	<b>8 526 041</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	1 932 027	3 244 676
Reservering enligt stadgar	523 740	311 169
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 623 818
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 455 767</b>	<b>1 932 027</b>

**Not 8**

**Medlemmarnas reparationsfond**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Vid årets början	63 263	68 301
lanspråktagande	-3 616	-5 037
<b>Vid årets slut</b>	<b>59 647</b>	<b>63 263</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,690 %	7 000 000	2 601 154	2011-12-01
Stadshypotek AB	2,370 %	7 728 158	4 695 992	2011-03-15
Swedbank Hypotek AB	4,840 %	20 119 692	20 479 492	2011-01-11
Stadshypotek AB	2,040 %	18 675 979	18 675 979	2011-09-30
Swedbank Hypotek AB	4,880 %	18 459 020	18 459 020	2011-12-20
Stadshypotek AB	1,890 %	9 401 442	9 526 692	2011-01-17
Stadshypotek AB	2,390 %	10 188 780	10 326 030	2011-10-30
Swedbank Hypotek AB	0,000 %	0	7 471 012	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>91 573 071</b>	<b>92 235 371</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-662 330</b>	<b>-749 800</b>	
		<b>90 910 741</b>	<b>91 485 571</b>	

<b>Not 10</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	59 693	43 099
Ränta	223 529	195 802
Administrationskostnader	0	2 978
Tele o data	0	900
Revisionsarvode	13 000	0
	<hr/> <b>296 222</b>	<hr/> <b>242 779</b>

SÖDERBY den / 2011

Göran Gyllstedt  
*Ordförande*

Siw Alderstad  
*Sekreterare*

Thomas Anagrius  
*Ledamot*

Maud Borg  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Jan-Ove Brandt  
*Extern revisor*

Bjarne Lööv  
*Intern revisor*