

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge

Org.nr 769619-2827

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvar	8
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-09 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-09 hos Bolagsverket.

Brf Gräddhyllan förvärvade fastigheten den 20 februari 2009.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Förvärvad</b>	<b>Kommun</b>
Sekreteraren 6	2009	Huddinge

Fastigheten är försäkrad av Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår

Fastigheten byggdes 1950/51, Värdeår är 1980.

### Lägenheter och lokaler

Bostäder 106 st	6386 kvm
Lokaler 8 st	675 kvm
Totalt	7061 kvm

Föreningen upplåter 18 stycken hyresrätter, 88 bostadsrätter, 8 lokaler samt 54 parkeringsplatser.

### Byggnadens tekniska status

Under 2004/2005 renoverades byggnaderna utvändigt med nya beläggningar på tak, balkonger och fasadputs mm. Invändigt har lägenheterna fått nya VA och elinstallationer, kök- och badrumsinredningar.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under 2010 skötts av Nytorget fastigheter AB.

**Övrig förvaltning**

Snöröjning, gräsklippning samt sandsopning har skötts av Celviki AB. Takskottning har skötts av Karis plåtslageri.

**Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter är 88 stycken.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar och betalas av köpare.

Medlemmarna skall betala hushållsel och tillägg till hemförsäkring, ett s.k. bostadsrättstillägg.

**Styrelsen**

Styrelsen har följande sammanfattning:

Sahlin Pauline, Ordförande

Ghaderi Nishteman, Kassör

Bodelsson Susanne, Sekreterare

Andersson Ann-Charlotte, Fastighetsansvarig

Pettersson Joakim, Suppleant

Rolfarth Lena, Suppleant

Scherp Charlotte, Suppleant

Styrelsen har hållit elva protokollförda sammanträden, samt två möten tillsammans med Brf Justeringsmannens styrelse.

Styrelsen har haft två arbetsdagar för att inventera förråd och tvättstugor samt inhandling av material till lägenhetsreovering och städdag.

**Revisor**

Maria Kraft, Huddinge Revisionsbyrå, Ordinarie extern

**Valberedning**

Shirley Nyberg, sammankallande

Åsa Liberg

Jamel Skandrani

**Stämmor**

Ordinarie, 2009-04-21

Ordinarie, 2010-06-21

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Tre stycken hyresrätter har under år 2010 upplåtits som bostadsrätter. Två lägenheter såldes via mäklarfirma. En såldes direkt av styrelsen då det redan fanns en intresserad. I en av dessa lägenheter gjordes en yttlig renovering innan försäljning. Renoveringen utfördes av Sågbäcksgymnasiets elever. Föreningen behövde då enbart betala för materialet, till en kostnad av 21 500 :- och inte för utfört arbete.

Amortering av föreningens rörliga lån har skett med fem miljoner kronor. Kapital har satts om till annan bank med högre ränta.

Offertförfrågan har skickats till ett dussintal kamerala förvaltare och intervjuer har hållits med två kamerala förvaltare.

Styrelsen har varit på utbildning via Swedbank.

Styrelsen har påbörjat arbetet med märkning av förråd.

Vår och höststädning har utförts under året.

### Underhållsplan

En detaljerad femårig underhållsplan kommer göras under våren/sommaren 2011. Planering att renovera tvättstugorna under åren 2011-2013. Offerter kommer att tas in innan beslut fattas om när arbetet kan påbörjas.

Nyckeltal	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	407	378
Lån/kvm totalyta	4744	5452
Elkostnad/kvm totalyta	41	20
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	16
Värmekostnad/kvm totalyta	136	100

Omräkning har skett av jämförelsesiffrorna då år 2009 endast var belastade med kostnader för 10 månader.

### Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-194 385
årets förlust	-494 712
	<b>-689 097</b>

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	134 382
i ny räkning överföres	-823 479
	<b>-689 097</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNINGAR**

	<u>Not</u>	<b>2010-01-01</b> <b>-2010-12-31</b>	<b>2009-02-20</b> <b>-2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	4 079 950	3 417 628
Övriga rörelseintäkter		73 102	92 343
		<u>4 153 052</u>	<u>3 509 971</u>
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftskostnader	2	-2 078 953	-1 173 285
Reparation och underhåll	3	-274 553	-733 417
Fastighetsskatt		-174 612	-145 913
Styrelsearvode	4	-125 375	-122 029
Övriga föreningskostnader	5	-228 128	-163 676
Avskrivningar	6,7,8	-820 901	-305 426
		<u>-3 702 522</u>	<u>-2 643 746</u>
Rörelseresultat		450 530	866 225
Ränteintäkter		2 230	7 496
Räntekostnader		<u>-947 472</u>	<u>-931 752</u>
Summa resultat från finansiella poster		-945 242	-924 256
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-494 712	-58 031
Årets skatt		0	-1971
<b>Årets resultat</b>		<b>-494 712</b>	<b>-60 002</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	96 669 296	97 423 590
Övriga byggnader	7	300 133	363 296
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	10 332	13 776
		<u>96 979 761</u>	<u>97 800 662</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		96 979 761	97 800 662
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		102 448	54 600
Övriga fordringar		1 936	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 151	27 040
		<u>130 535</u>	<u>81 640</u>
Kassa och bank		3 601 166	3 185 218
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 731 701	3 266 858
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 711 462</b>	<b>101 067 520</b>

**BALANSRÄKNINGAR**

	<u>Not</u>	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		63 624 411	61 068 411
Upplåtelseavgifter		3 294 388	750 388
Yttre fond		134 382	0
		<u>67 053 181</u>	<u>61 818 799</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-194 385	0
Årets resultat		-494 712	-60 003
		<u>-689 097</u>	<u>-60 003</u>
<b>Summa eget kapital</b>		66 364 084	61 758 796
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	33 500 000	38 500 000
		<u>33 500 000</u>	<u>38 500 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		468 079	422 163
Skatteskulder		176 581	1 971
Övriga skulder		111 181	72 907
Förskottsbetalda hyror och avgifter		0	216 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	91 537	95 395
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>847 378</u>	<u>808 724</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 711 462</b>	<b>101 067 520</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>42 500 000</u>	<u>42 500 000</u>
		42 500 000	42 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Avskrivningsplanen har ändrats till 100 år, i övrigt är principerna är oförändrade jämfört med förgående år.

### *Värderingsprinciper m.m*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Årsavgifter	2 166 922	1 677 359
	Hysesintäkter bostäder	1 256 664	1 208 142
	Hysesintäkter lokaler	511 531	435 985
	Hysesintäkter p-platser	122 363	92 750
	Pant- och överlåtelseavgifter	22 470	3 392
		<u>4 079 950</u>	<u>3 417 628</u>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Vatten	96 871	91 551
	Värme	960 262	587 420
	El	292 922	115 571
	Sophantering	201 930	156 845
	Snöröjning	157 375	0
	Kabel-TV	77 887	51 674
	Fastighetsförsäkring	49 997	34 613
	Fastighetsförvaltning	165 310	128 676
	Städning	76 399	6 935
		<u>2 078 953</u>	<u>1 173 285</u>
<b>Not 3</b>	<b>Reparationer och underhåll</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Lägenheter	0	340 499
	Fastighet	148 589	338 695
	Gård	125 964	54 223
		<u>274 553</u>	<u>733 417</u>

I reparation och underhåll lägenheter ingår kostnader för att färdigställa tomma hyresrätter för försäljning.

Bolaget har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utbetalats under året.

Följande ersättningar har utgått 2010 2009	2010	2009
Styrelsearvode	95 400	95 400
Sociala kostnader	29 975	26 629
	<u>125 375</u>	<u>122 029</u>

Not 5 Övriga externa kostnader	2010	2009
Revisionsarvode	34 219	15 000
Övriga förvaltningskostnader	11 685	23 339
Administration	96 959	18 721
Konsultarvoden	52 500	92 688
Förvaltning utanför avtal	3 806	4 549
Pant- och överlåtelse	0	1 523
Bankkostnader	5 293	3 370
Medlemsavgifter	23 669	4 486
	<u>228 131</u>	<u>163 676</u>

Not 6 Byggnad och mark	2010	2009
Byggnad	75 429 380	75 429 380
Mark	22 277 070	22 277 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>97 706 450</u>	<u>97 706 450</u>
Ingående avskrivningar	-282 860	0
Årets avskrivningar	-754 294	-282 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 037 154</u>	<u>-282 860</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>96 669 296</b>	<b>97 423 590</b>
Redovisat värde byggnader	74 392 226	75 146 520
Redovisat värde mark	22 277 070	22 277 070
	<u>96 669 296</u>	<u>97 423 590</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	55 925 000	48 878 000
varav byggnad	41 115 000	38 668 000

Not 7 Övriga byggnader	2010	2009
Ingående anskaffningsvärden	382 418	0
Inköp	0	382 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>382 418</u>	<u>382 418</u>
Ingående avskrivningar	-19 122	0
Årets avskrivningar	-63 163	-19 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-82 285</u>	<u>-19 122</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>300 133</b>	<b>363 296</b>

Avskrivning enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2010	2009
	Ingående anskaffningsvärden	17 220	0
	Inköp	0	17 220
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 220	17 220
	Ingående avskrivningar	-3 444	0
	Årets avskrivningar	-3 444	-3 444
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 888	-3 444
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>10 332</b>	<b>13 776</b>

Avskrivning enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Fastighetsförsäkring	7 692	11 538
	Vatten	2 738	0
	Kabel-Tv	15 721	15 502
		26 151	27 040

Not 10	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Reparationsfond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	61 068 411	750 388	0	-60 003
	Försäljning av lägenheter	2 556 000	2 544 000		
	Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
	Avsättning till reparationsfond			134 382	-134 382
	Årets resultat				-494 712
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 624 411</b>	<b>3 294 388</b>	<b>134 382</b>	<b>-689 097</b>

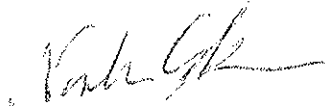
Not 11	Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
	SBAB, rörligt 1,33%	8 000 000	13 000 000
	SBAB, 3,51%	12 750 000	12 750 000
	SBAB, 2,50%	12 750 000	12 750 000
		33 500 000	38 500 000

Föreningen har under året amorterat 5 miljoner kronor (4 miljoner kr).

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Upplupna räntor	2 537	0
	Värme	38 000	39 968
	Sophantering	9 000	4 955
	El	22 000	28 722
	Revisionsarvode	20 000	15 000
		91 537	88 645

Stockholm den 16 / 5 2011

  
Pauline Sahlén

  
Nishteman Ghaderi

  
Susanne Bodelsson

  
Ann-Charlotte Andersson

Min revisionsberättelse har avgivits 2011 - 05 - 16.

  
Maria Kraft  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gräddhyllan

Org.nr 769619-2827

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Gräddhyllan för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 de 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Huddinge den 16 maj 2011



Maria Kraft  
Godkänd revisor