

# Årsredovisning

för

## **Brf Surbrunn 14**

716418-1245

Räkenskapsåret

2010

ku 1 MS

Styrelsen för Brf Surbrunn 14, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Föreningens verksamhet består i att förvalta föreningens fastighet Stockholm Surbrunn 14 i enlighet med föreningens ändamål. Ändamålet med föreningen är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.

I byggnaden på fastigheten finns 27 bostadslägenheter som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Därutöver finns sex lokaler som alla varit uthyrda under året till externa hyresgäster.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den senaste ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Johan Lidbeck	Ordförande
Henrik Steepler	Sekreterare
Kent Johansson	Kassör
Matias Zettergren	Suppleant
Svante Bolander	Suppleant

I tur att avgå är Kent Johansson och Johan Lidbeck.

Under räkenskapsåret har 10<sup>1</sup> protokollförda styrelsemöten hållits.

MS  
Styrelsen

Föreningens revisor är Per Engzell, KPMG. Revisorssuppleant sedan senaste årsstämma har varit föreningsmedlemmen Joakim Nydrén.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2010 på restaurang Tulegården på Tulegatan i Stockholm.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits, lägenhet nr 2, 8, 11, 15 och 24.

### Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelsen har utgått med 250 kronor per styrelsemöte och närvarande styrelsemedlem. Arvode till ordinarie revisor har utgått enligt räkning. Ingen ersättning har betalats till revisorssuppleanten.

M

J

MS

MS

### **Förvaltningen**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB. Den tekniska förvaltningen har hanterats av styrelsen och AB Energibevakning.

### **Fastigheten**

Under räkenskapsåret har lägenhetsdörrar, hisskorgar och tvättstuga målats.

Två vattenskador har under året uppkommit i lägenheter i uppgång Tulegatan 35A. I det ena fallet var orsaken inträngande vatten från grannfastigheten och i det andra en läckande toalettkoppling. Båda skadorna har åtgärdats.

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att genomföra renovering av lägenhetsfönster mot Odengatan, södra gårdsfasaden och vissa butiksfönster samt portar mot Odengatan och Tulegatan. Arbetena kommer att genomföras under våren 2011. Styrelsen har vidare låtit utreda behovet av renovering av taket. Anlitad konsult har i en statusbesiktning av yttertaket i mars 2011 konstaterat ett antal brister av sådan art och omfattning att rekommendationen är att taket bör läggas om senast inom tre år. Kostnaden för omläggningen beräknas av konsulten till drygt 3 mkr plus moms. Härutöver har planer initierats av boende med utgång mot kökstrapphuset mot Odengatan 34 att förvärva ytan från föreningen och därefter bygga om trapphuset och införliva det med lägenheterna. Planeringen för att flytta Non Solo Bars soprum från trapphuset i Odengatan 34 har fortsatt och kan föranleda investeringar under 2011. Inför eldningssäsongen 2011 avser styrelsen att genomföra en injustering av fastighetens värmesystem. Inga andra större arbeten är planerade för 2011.

### **Ekonomi**

Fastigheten är taxerad till 61 449 000 kronor enligt följande fördelning

- Markvärde	35 437 000 kronor
- Byggnadsvärde	26 012 000 kronor
- Bostäder	55 000 000 kronor
- Lokaler	6 459 000 kronor

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Moderna Försäkringar AB.

Styrelsen har beslutat att tillsvidare låta månadsavgifterna vara oförändrade. Några planer på justering av avgifterna finns för närvarande inte. Föreningen har under året bytt bredbandsleverantör till Bredband2 AB. Bytet har föranlett en lägre månadskostnad för föreningen och bredbandsavgiften för medlemmar har därför sänkts till 200 kronor per månad.

Under året har styrelsen, efter kontrollupphandling med annan bank, omförhandlat föreningens lån med Nordea och beslutat att samtliga lån ska ligga rörliga tills vidare. Föreningens likviditet har under året varit god och efter räkenskapsåret har en engångsamortering gjorts om 500 000 kr.

I fråga om uthyrda lokaler har hyresavtalet för Crew Cut förlängts på oförändrade villkor i tre år. De två avtal som omfattat Non Solo Bars ombyggda lokal i gatuplan har lagts om i ett avtal på motsvarande villkor som avtalet för den tidigare cafédelen. I samband med det har Non Solo Bar AB, som driver verksamheten i lokalen, blivit formell hyresgäst i stället för verksamhetens tre ägare.

Handwritten initials: "B", "R", "MS" and a large signature.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-1 647 219
årets förlust	-44 809
	<b>-1 692 028</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	184 347
av yttre fonden ianspråkats	- 115 875
i ny räkning överföres	-1 760 500
	<b>-1 692 028</b>

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

*M*

*17 0*  
*46*

## Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1	1 191 096	1 184 696
Hysesintäkter		969 750	959 022
Övriga rörelseintäkter		70 268	79 072
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 231 114</b>	<b>2 222 790</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll		-262 105	-307 564
Periodiskt underhåll		-115 875	-13 175
Driftskostnader	2	-993 507	-728 010
Administrationskostnader	3,4	-126 542	-127 002
Personalkostnader	3	-4 572	-7 875
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-98 969	-96 884
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 601 570</b>	<b>-1 280 510</b>
Avskrivning byggnad	5	-41 248	-41 248
Avskrivningar övrigt	5	-358 032	-358 032
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-399 280</b>	<b>-399 280</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>230 264</b>	<b>543 000</b>
Resultat från aktier och andelar		0	33 210
Ränteintäkter		11 092	3 515
Räntekostnader		-273 496	-405 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 251	-479
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-271 655</b>	<b>-369 623</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-41 391</b>	<b>173 377</b>
Inkomstskatt		-3 418	-9 560
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-44 809</b>	<b>163 817</b>

147

9

HS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	1 636 256	1 677 504
Fjärrvärme	7	129 036	143 386
Fastighetsförbättringar	8	10 576 735	10 896 476
Mark		2 750 000	2 750 000
Markanläggning	9	335 179	359 120
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 427 206</b>	<b>15 826 486</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 430 006</b>	<b>15 829 286</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyres- och avgiftsfordringar		51	50
Övriga fordringar		13 803	175 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 023	59 804
Avräkningskonto förvaltare	12	1 153 306	590 775
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 207 183</b>	<b>826 528</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		439 851	437 446
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>439 851</b>	<b>437 446</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 647 034</b>	<b>1 263 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 077 040</b>	<b>17 093 260</b>

M

7

PS

HS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		4 950 000	4 950 000
Föreningens fond för yttre underhåll		456 114	258 288
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 406 114</b>	<b>5 208 288</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 647 219	-1 613 211
Årets resultat		-44 809	163 817
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 692 028</b>	<b>-1 449 394</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 714 086</b>	<b>3 758 894</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till kreditinstitut		12 602 012	12 637 262
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 602 012</b>	<b>12 637 262</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		35 250	0
Leverantörsskulder		269 421	145 324
Skatteskulder		21 920	55 178
Övriga skulder	15	64 051	64 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	370 300	432 552
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>760 942</b>	<b>697 104</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 077 040</b>	<b>17 093 260</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		12 709 000	12 709 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Inga  


## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

## Noter

### Avskrivningsprocent

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Värmeanläggning	6,67 %
Gård	5 %
Stambyte	2,5 %

*M*  
*J*  
*HS*  
*HS*



**1 Årsavgifter, hyror m m**

	2010	2009
Årsavgifter bostäder	1 191 096	1 184 696
Hysesintäkter lokal	972 000	959 022
Outhyrda lokaler/div	-2 250	0
Bredbandsavgifter	67 250	72 750
Övriga intäkter	3 018	6 323
Öresutjämning	0	-1
	<b>2 231 114</b>	<b>2 222 790</b>

**2 Driftskostnader**

	2010	2009
Fastighetsskötsel	39 660	0
Snöröjning/sandning	80 574	14 175
Städning Entreprenad	69 938	42 598
Städning utöver avtal	0	3 875
Sotning	0	6 188
El	54 991	45 295
Uppvärmning	504 073	414 285
Vatten	45 322	40 706
Sophämtning	51 763	50 562
Fastighetsförsäkring	59 841	37 105
Kabel-TV/Bredband	86 861	66 660
Förbrukningsinventarier	0	5 385
Förbrukningsmaterial	484	1 176
	<b>993 507</b>	<b>728 010</b>

*M*

*J*

*HS*

*HS*

Brf Surbrunn 14  
716418-1245

9(13)

### 3 Styrelsearvoden och andra ersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	16 750	17 500
Sociala kostn arvode	4 572	7 875
	<b>21 322</b>	<b>25 375</b>

### 4 Administrationskostnader exkl styrelsearvoden

	2010	2009
Telefon & porto	3 198	2 872
IT-kostnader	8 238	0
Bevakningskostnader	3 736	1 802
Revisionsarvode	15 000	15 000
Arvode förvaltning	54 248	49 762
Övr administrationskostnader	10 748	7 234
Övr främmande tjänst	8 334	21 802
Föreningsavgifter	5 640	5 170
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	0	1 250
Bankkostnader	600	4 610
	<b>109 742</b>	<b>109 502</b>

### 5 Avskrivningar

	2010	2009
Avskr byggnad	41 248	41 248
Avskr fjärrvärme	14 350	14 350
Avskr fastighetsförbättringar	319 741	319 741
Avskr markanläggning	23 941	23 941
	<b>399 280</b>	<b>399 280</b>

AS  
J  
940

HS

## 6 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 750 000	2 750 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 750 000</b>	<b>2 750 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 072 496	-1 031 248
Årets avskrivningar	-41 248	-41 248
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 113 744</b>	<b>-1 072 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 636 256</b>	<b>1 677 504</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 012 000	22 149 000
Taxeringsvärden mark	35 437 000	26 305 000
	<b>61 449 000</b>	<b>48 454 000</b>

## 7 Fjärrvärme

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	215 110	215 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 110</b>	<b>215 110</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 724	-57 374
Årets avskrivningar	-14 350	-14 350
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 074</b>	<b>-71 724</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>129 036</b>	<b>143 386</b>

## 8 Fastighetsförbättringar

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	12 124 333	11 848 220
Inköp	0	276 113
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 124 333</b>	<b>12 124 333</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 227 857	-908 116
Årets avskrivningar enligt plan	-319 741	-319 741
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 547 598</b>	<b>-1 227 857</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 576 735</b>	<b>10 896 476</b>

RJ  
MS

**9 Gård**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	478 825	478 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>478 825</b>	<b>478 825</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-119 705	-95 764
Årets avskrivningar	-23 941	-23 941
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-143 646</b>	<b>-119 705</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>335 179</b>	<b>359 120</b>

**10 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Insats SBC	2 800	2 800

**11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB	14 313	26 373
Ahlins plåt	5 078	14 306
Securitas	2 036	3 750
Fastighetsförsäkring	16 734	15 375
Nordea, ränta	1 862	0
	<b>40 023</b>	<b>59 804</b>

*Handwritten signature*  
*Handwritten initials*

**12 Avräkningskonto förvaltare**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Avräkningskonto förvaltare	1 153 306	590 775

**13 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep fond 258 288</b>	<b>Balanserat resultat -1 613 211</b>	<b>Årets resultat 163 817</b>
Belopp vid årets ingång	4 950 000			
Disposition av föregående års resultat:		197 825	-34 008	-163 817
Årets resultat				-44 809
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 950 000</b>	<b>456 113</b>	<b>-1 647 219</b>	<b>-44 809</b>

Värdet på den yttre fonden 2007-01-01 var 213 738,-. Avsättning för 2006 (14 850,-) och 2007 (14 850,-) är bokfört i bokslut 2007, alltså är utgående värde 243 438,-. Normalt bokförs avsättningen efter årsstämman, varför utgående värde 2007 borde ha varit 228 588,-. Yttre fonden har alltså egentligen ökat med 14 850,- under 2008. Efter årsstämman 2009 har avsättning för 2008 bokförts och värdet är 258 288,- - fonden har ökat med 44 550,- sedan 2007-01-01 (3 års avsättningar).

**14 Långfristiga skulder**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Nordea 3978 85 17439 rörlig ränta	5 487 262	5 487 262
Nordea 3978 84 34339 rörlig ränta	2 350 000	2 350 000
Nordea 3978 84 97578 rörlig ränta	4 800 000	4 800 000
Avgår kortfristig del	-35 250	0
	<b>12 602 012</b>	<b>12 637 262</b>

**15 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Depositionsavgifter	64 050	64 050

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

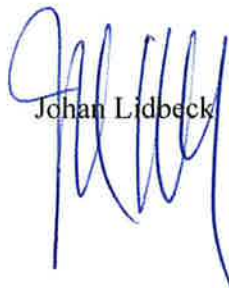
**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearv	12 500	13 750
Upplupna soc.avgift	3 927	4 457
Upplupna utg.räntor	23 351	53 691
Förskottsbet. intäkt	185 318	209 178
Fortum fjärrvärme dec	87 776	55 823
Fortum el dec	7 558	5 675
Upplupen kostnad vatten	0	5 500
Upplupen kostnad sophämtning	2 120	5 617
Upplupet övriga kostnader	32 750	63 861
	<b>370 300</b>	<b>432 552</b>

Stockholm den *8 maj 2011*


  
Kent Johansson

  
Henrik Steepler

  
Johan Lidbeck

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den *23 maj 2011*

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Surbrunn nr 14

Org nr 716418-1245

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Surbrunn nr 14 för år 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 bostadsrättslagen, 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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2011



Per Engzell  
Auktoriserad revisor