

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen
Sångarlunden**

702002-8523

Räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Le PL MB
L HJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sångarlunden, 702002-8523 får härmed avge årsredovisning för 2010.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1979-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Säggen 1 ligger i stadsdelen Ålsten i Västerleds församling, Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades 1971.

Tomten om 2 565 m² upplåts av kommunen med tomträtt. Nu gällande tomträttsavtal löper ut 2020-12-31.

Taxeringsvärdet enligt allmänna fastighetstaxeringen 2010 är 21 800 000 kr, varav markvärde 10 200 000 kr och byggnadsvärde 11 600 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten bebyggdes 1931 med ett flerbostadshus i fyra våningsplan jämte källare och delvis inredd vind. Byggnaden uppfördes som ålderdomshem för sjuksköterskor. På tomten finns också en grindstuga, ursprungligen vaktmästarbostad. Den totala lägenhetsytan är enligt taxeringsbeskedet 1 572 m².

Byggnaden uppvärms med pellets från två egna pannor och med en oljepanna som komplement och reserv.

Lägenheter

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt. Några av dessa är dock hopslagna, varför antalet lägenheter i taxeringshänseende är 33. De fördelas enligt följande:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	5 rok
15 st	6 st	5 st	6 st	1 st

LE LL DA MB
AK

Det finns även vissa gemensamma utrymmen, bl.a. tvättstuga, hobbyrum, grovsoprum och förråd i källaren.

Föreningen hyr ut 13 parkeringsplatser med uttag för motorvärmare till medlemmarna.

Förvaltning

Bokföring och redovisning sköts av Wasberg/Valorem Ekonomi HB. Den ekonomiska förvaltningen i övrigt sköts i egen regi.

Den tekniska förvaltningen sköts helt i egen regi. Avtal har träffats om vissa tekniska tjänster enligt följande:

- BK Fastighetsservice (underhåll av oljepanna, inkl. jour)
- I.T.K. (service av hiss)
- Presto Brandskyddsteknik (service av brandredskap)

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är för närvarande 45.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtit. En lägenhet har bytt ägare via gåva.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får enligt föreningens stadgar uppgå till högst 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Från och med 2008-01-01 tas dessa avgifter ut med 1 000 respektive 400 kr. De betalas av förvärvaren respektive pantsättaren.

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Vid årets utgång var ingen lägenhet uthyrd i andra hand.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-17.

Styrelsen

Styrelsen har från 2010-05-17 haft följande sammansättning:

Per Andersson	Ordförande
Markus Breimark	Vice ordförande
Karin Landersten	Kassör
Amelie Keiller	Sekreterare
Tommy Lindström	Ledamot
Anna Wedelin	Suppleant
Sune Wallner	Suppleant

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Samtliga har valts för tiden intill dess ordinarie stämma 2011 hållits.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för redovisningsåret 2010 har valts auktoriserade revisorn Johan Bucht, Bucht Revisionsbyrå AB. Till revisorssuppleant (internrevisor) har valts Agneta Bergström.

Valberedning

Till valberedning inför den ordinarie stämman 2011 har valts Anna Odqvist och Jan Thyberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Då Stockholm Gas för ett par år sedan beslutade att upphöra med gasdistribution i Bromma har föreningen, som en konsekvens av detta beslut, bytt ut alla elstammar i fastigheten under våren 2010. Gasen till vår fastighet stängdes av och ledningen plomberades i juni 2010. Elledningarna på vinden byttes ut i juni.

Föreningen har låtit isolera om snedtaket i lägenhet 40. Väggen som vetter mot korridoren respektive väggen mot vindsförråden har bytts ut då dessa inte var brandsäkra. I lägenhet 41 har takfönstren tätats och tappvattenledningen som passerar oisolerad del av vinden har försetts med värmeslinga.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under 2011 planeras ny servisledning för el till fastigheten för att klara av högre belastning som en del av avvecklingen av gas till fastigheten.

Elledningarna i pannrummet är i dåligt skick, och dessa planeras att byts ut under 2011.

Under ett antal år har styrelsen planerat att underhålla plåtytorna på taket, både på den stora fastigheten, och även på grindstugan. Under 2011 finns det möjlighet både ekonomiskt och tidsmässigt att göra detta.

Fönstren och balkongdörrarna på den södra gaveln behöver ses över, och detta ligger med i 2011 års plan.

Handwritten signatures in blue ink:
AK L Le DA M

Beskattning

Den statliga fastighetsskatten har fr.o.m. 2008-01-01 avskaffats och ersatts med en kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1 277 (år 2010) kr per lägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet. Eftersom vår förening har 33 lägenheter blir avgiften för beskattningsåret 2011 42 141 kr, att jämföras med den statliga fastighetsskatten 2007 på 50 400 kr.

Föreningen väntas inte behöva betala någon inkomstskatt under de närmaste åren eftersom avdrag kan göras för tidigare års underskott.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och skuldsättningen relativt låg. Trots omfattande kostnader under 2010, för nytt elsystem, omisolering av lägenhet 40 och åtgärder i lägenhet 41, har föreningen kunnat finansiera detta med egna medel och ändå åstadkomma ett positivt resultat.

Här nedan anges några nyckeltal för de senaste åren.

Nyckeltal (kr)	2010	2009	2008	2007	2006
Netto omsättning	1 005 495	1 002 448	971 826	993 838	912 456
Rörelseresultat	6 109	-59 752	-78 436	28 911	82 981
Årsavgift /m ² lägenhetsyta/1572 kvm	618	611	589	559	555
Lån/m ² lägenhetsyta	2 099	2 120	2 139	1 821	1 948
Elkostnad/m ² lägenhetsyta	41	34	35	29	36
Värmekostnad/m ² lägenhetsyta	131	116	99	104	88
Vattenkostnad/m ² lägenhetsyta	21	25	25	19	14

AK L L R R

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	197 555
dispositionsfond	210 303
årets resultat	6 108
Totalt	413 966
disponeras så att:	
avsättning till yttre reparationsfond	65 400
balanseras i ny räkning	348 566
Summa	413 966

Avsättning till yttre reparationsfond motsvarar 0,3% av byggnadens taxeringsvärde per 2010-12-31.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

AK L L R A M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 055 495	1 002 448
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-561 503	-544 218
Fastighetsskatt		-42 141	-38 373
Reparation och underhåll		-56 846	-91 555
Arvoden, löner och ersättningar		-40 096	-33 525
Avskrivningar	4,5	-227 411	-207 296
Rörelseresultat		127 498	87 481
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	1 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-121 458	-148 489
Resultat efter finansiella poster		6 109	-59 752
Resultat före skatt		6 109	-59 752
Årets resultat		6 109	-59 752

AK L Le PA M

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 893 180	4 502 706
Inventarier, verktyg och installationer	5	40 538	47 201
		4 933 718	4 549 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 936 518	4 552 707
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		68 668	71 936
		68 668	71 936
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		186 043	-8
Övriga fordringar		12 712	12 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	39 026	34 451
		237 781	47 131
Kassa och bank		125 757	531 950
Summa omsättningstillgångar		432 206	651 017
SUMMA TILLGÅNGAR		5 368 724	5 203 724
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	7	502 700	502 700
Särskilt tillskott		707 026	707 026
Fond för yttre underhåll		134 585	106 385
		1 344 311	1 316 111
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		210 303	210 303
Balanserad vinst eller förlust		197 555	285 506
Årets resultat		6 109	-59 752
		413 967	436 057
Summa eget kapital		1 758 278	1 752 168
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 264 229	3 299 967
		3 264 229	3 299 967
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	35 768	35 868
Leverantörsskulder		25 171	35 051
Skatteskulder		3 663	3 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	281 615	77 172
		346 217	151 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 368 724	5 203 724

AK L Le PA - M

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 670 000	3 670 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

AC L Le AD. MB
/

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent per år används:

Byggnad:

- Fastighet 1,5%
- Fastighetsförbättringar 3-10%
- Byggnadsinventarier 14-20%

Inventarier och installationer:

- Kabel-TV 10%
- Övriga inventarier 20%

AK K L DA MB
✓

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Årsavgifter	972 018	960 450
Hysesintäkter p-platser	36 750	37 000
Övriga intäkter	46 727	4 998
Summa	1 055 495	1 002 448

Not 2 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsförvaltning	37 536	53 794
Pellets	206 623	179 434
Olja	-	3 057
Försäkringspremier	16 837	17 212
El	64 890	53 011
Vatten	32 906	39 924
Sophämtning	17 306	15 089
Självrisk	-	20 500
Tomträttsavgäld	95 900	95 900
Revision	25 250	12 125
Redovisningstjänster	21 240	19 685
Konsultarvoden	-	10 625
Övrig administration	43 015	23 862
Summa	561 503	544 218

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	121 458	149 037
Erhållet räntebidrag	-	-548
Summa	121 458	148 489

AK L Le AA MB

Not 4 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 293 713	6 293 713
-Nyanskaffningar	611 227	-
	6 904 940	6 293 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 343 007	-2 142 375
-Årets avskrivning enligt plan	-220 753	-200 632
	-2 563 760	-2 343 007
Utgående värde byggnad	4 341 180	3 950 706
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	552 000	552 000
Utgående värde mark	552 000	552 000
Utgående värde byggnader och mark	4 893 180	4 502 706
Taxeringsvärde byggnader:	11 600 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark:	10 200 000	7 000 000
	21 800 000	16 400 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	178 958	178 958
	178 958	178 958
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-131 757	-125 093
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6 663	-6 664
	-138 420	-131 757
Redovisat värde vid årets slut	40 538	47 201

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkringspremier	5 641	5 555
Ekonomisk förvaltning	5 310	4 921
Tomträttsavgäld	28 075	23 975
	39 026	34 451

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Särskilt tillskott</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Disp. fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	502 700	707 026	106 385	210 303	285 506	-59 752
Avs. till yttre rep.fond			28 200		-28 200	
Omföring av föreg års vinst					-59 752	59 752
Årets resultat						6 109
Vid årets slut	502 700	707 026	134 585	210 303	197 554	6 109

**Not 8 Övriga
skulder till
kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Ränta i % per 10-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Stadshypotek 14647	2012-01-30	4,85	71 710	72 454
Stadshypotek 250955	2011-02-03	2,62	293 393	296 365
Stadshypotek 343011	2011-03-30	3,12	334 602	338 036
Stadshypotek 213007	2011-03-30	3,37	500 000	500 000
Stadshypotek 290427	2011-12-01	2,50	696 650	710 866
SEB 29196745	2012-11-28	5,01	701 821	709 057
SEB 29196982	2015-11-25	5,10	701 821	709 057
				-
Avgår kortfristig del			-35 768	-35 868
			3 264 229	3 299 967

AK L Le OL MB

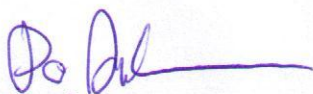
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Utgiftsräntor	3 296	3 516
Vatten	1 700	1 722
El	9 973	7 414
Förutbetalda avgifter	253 753	62 656
Övrigt	12 894	1 864
	281 616	77 172

Underskrifter

Stockholm den

12/4 2011


Per Andersson

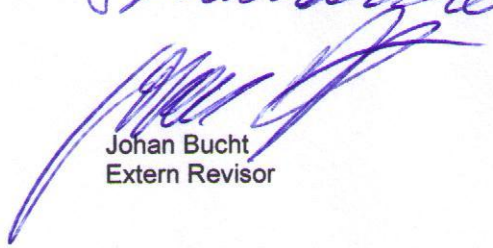
Markus Breimark
Markus Breimark


Karin Landersten


Amelie Keiller


Tommy Lindström

Stockholm den 15 april 2011


Johan Bucht
Extern Revisor