

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm

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 1998-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:1, GA:2, Sopsug. Föreningens andel är %. Samfälligheten förvaltar gA:1: Garagesamfällighet 8,8% GA:2: Grönytor 7,46% Sopsug: 4,6%.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svea Artilleri 5	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

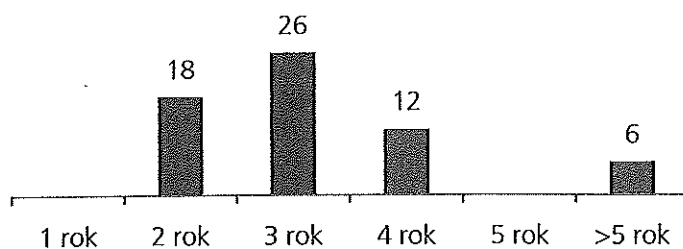
Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5589 kvadratmeter, varav 5059 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 530 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Dagbarnvård	435 kvm	2018
Kontor	95 kvm	2013

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Garage	30 P-platser av totalt 458 (ursprungligen 341)
Sopsug	Samägt av samtliga berörda fastigheter
Undercentral för fjärrvärme och tappvatten Grönytor	SA 5 samäger med MHS-Bostäder i förhållande 68,4 resp. 31,6 %. Gemensam skötsel av "Tratten" + bl.a gångvägen i tomtgräns mot SA 6.
Elcentral A1	GA: 1 abonnerar på mätare för garagebelysningen

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Bortforsling av gamla värmeväxlare i UC	2010 - 2010	Skrotning & omhändertagande av miljöfarligt köldmedium
Installation av ny värmepump i UC	2010 - 2011	Ny VP skall sänka kostnaderna för uppvärmning & tappvatten med c:a 15 % av
Igångsättningsinspektioner av 4 uppgraderade hissar	2010 - 2010	Löjtnantsgatan 20, 22 och 24, samt Starrängsringen 59
Årlig hissinspektion av samtliga 7 hissar	2009 - 2018	Höga säkerhetskrav!
Egenkontroll av värmepump	2009 - 2010	Årlig besiktning är krav från Miljöförvaltningen
Målning av fasader & husgrunder	2009 - 2010	Komplettering utförs efter rullande schema
Hissar i fastigheten	2009 - 2012	Renovering enl. EU-reglementet av samtliga 7 hissar
Tillsyn köldmedieanläggning enligt miljöbalken	2009 - 2010	Återkommande
Målning av trapphus	2009 - 2013	Efter rullande schema
Tvättstugan	2008 - 2013	Stegvis utbyte maskinpark anpassad till antalet hushåll, 62 st.

Radonmätning i 14 bostäder + 1 lokal	2009-2010	Resultat i genomsnitt 60Bq/m3 gränsvärde: 200Bq/m3
Renovering av paviljong	2008 - 2009	Kontinuerlig tillsyn och underhåll
Spaljéer	2009 - 2009	Både kring uteplatserna och paviljongerna
Egenkontroll	2009 - 2009	Krav från Miljöförvaltningen
Nya koddosor	2008 - 2008	Koderna byts normalt årligen i januari
Utbyte av samtliga låscylindrar i alla portar och allmänna utrymmen, kompletterat med 9 brytskydd	2008-2008	För att stärka skalskyddet
Obl. OVK- besiktning	2008-2009	Med efterkontroll
Fastighetsdelning	2008-2009	Brandavskiljning upp över tak. Klart jan 2010
Målning av yttertak	2008-2009	Klart sommaren 2009
Undercentral	2008 - 2012	Byte av värmeväxlare m.m. under utredning 2010
Stamspolning	2008 - 2009	Aldrig tidigare utfört
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Uppgradering av samtliga hissar enl. EU-normer	2010	Klart 2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och internetuppkoppling	Com Hem
Fiberoptik	STOKAB
Fjärrvärme	Fortum
Elenergi	Fortum
Kallvatten	Stockholm Vatten
Hissjour, service, rep. och ombyggnation	Hiss & Elteknik AB
Hissinspektion, återkommande besiktning	Inspecta
Fastigheten är sedan juli 2010 ansluten till...	Securitas Jourmontör, Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning & skötsel av fastighetens inre & yttre miljö	Vanadis Städ service
Entrémattor	Carpeting
Sophämtning, grovsopor	SITA (med vidarefakturerings av 64 % till Starrbäcken 1)
Takskottning	ABC-Gruppen
Integrerat nyckelsystem	Karla Lås
Parkeringskontroll av innergård	Q-Park
Fjärrvärme, Kallvatten och Elenergi	Vidarefakturerings till MHS-Bostäder, Brf Ekern och Garagesamfälligheten
Leverantör av nya värmepumpen	Energikomfort AB

Årlig besiktning av VP	Kylmiljö AB
Leverantör av Bewator inpasseringssystem	Svenska Säkerhetssystem AB
Rabatter på vitvaror m.m.	Fastighetsägarna
Sopsug/sophantering/återvinning	BoDAB
Skötsel/underhåll av samfällighetens garage	YIT
Fastighets- och samfällighetsförsäkring, Anticimex	Länsförsäkringar

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 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:

Marie Tallimant	Ordförande	Stämman 26/5 2011
Cecilia Bergh	Sekreterare	Stämman 26/5 2011
Iréne Lundberg	Sekreterare	Avgick 1/6-2010
Ritva Sabrie	Ledamot	Stämman 26/5 2011
Tomas Gustafsson	Ledamot	Stämman 26/5 2011
Margareta Andreasson	Ledamot	Stämman 26/5 2011
Anders Häregård	Ledamot	Stämman 26/5 2011
Johan Roos	Suppleant	Stämman 26/5 2011
Sven Tallimant Drift-& underhållsansvarig m.m.	Suppleant	Stämman 26/5 2011
Camilla Svarfvar	Suppleant	Stämman 26/5 2011
Robert Wallner	Suppleant	Avgick 1/6 2010
Bengt Lorentzon	Suppleant	Avgick 1/6 2010

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer ?

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Roger Söderström	Ordinarie Extern	Avgår vid stämman 26/5
Alja Timbrant	Suppleant Extern	Avgår vid stämman 26/5

Valberedning

Jimmy Johansson		Har flyttat från föreningen april 2011
Inger Carlsson		
Robert Wallner	Sammanställande	
Ann-Cristin Holst	Sammanställande	Avgick 1/6 2010

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året som gick kunde vi hälsa 4 nyinflyttade familjer välkomna att utöva bostadsrätt i Svea Artilleri 5 och som alltid hoppas vi att säljarna kunde överlämna både relevant lägenhetsdokumentation och den Brf - information som med ojämna mellanrum har droppats i brevinkasten...(i några fall ställde föreningens informationsansvarige upp eftersom aktuell information ganska enkelt kan återställas och dessutom står vi som alltid till förfogande för nyinflyttade som vill ha hjälp).

Säkerhetsläget/skalskyddet i fastigheten är fortsatt mycket bra beroende på att de flesta är restriktiva med att avslöja de årligen utbytta inpasseringskoderna vilket naturligtvis hindrar en och annan ovälkommen besökare ifrån att komma in i trapphusen. Detta är stundom av extra stor vikt enär Drift & underhåll vid den ofta återkommande tillsynen av fastigheten då och då även måste plinga på lägenhetsdörrar eftersom någon boende har glömt kvar nycklarna i låset.

Det återkommande evenemanget med en utedag i trädgården under maj månad var som vanligt uppskattat, inte minst eftersom både nya & "gamla" grannar då osökt får möjligheter att lära känna varandra lite bättre. Och de stimulerande dofterna från nybakat, grillen och termoskaffet gör snabbt denna dag, då bl.a. trädgårdsmöblerna åter kommer på plats och mycket extra städjobb utförs o.s.v. till fina vårminnen för dem som kan och vill närvara. Även "oktoberrallyt" i trädgården, då utemöblerna åter förrådsställdes, var relativt välbesökt, dock är stämningen då oftast lite vemodig i jämförelse med den förväntansfulla känsla som uppfyller de flesta i början av året.

Å andra sidan var det inte alls roligt att under våren tvingas att säga upp de 5 sista av våra externa hyrespersoner av garageplatser eftersom vi hade ett dussin köande medlemmar och väldigt låg omsättningstakt bland våra platser, samtidigt som det naturligtvis var glädjande att kunna erbjuda en handfull P-platser till våra medlemmar. Betydligt trevligare blev det dock när vi för ägarna till dessa "husvillor" bilar, under en omfattande mejlkorrespondens med Q-Park, kunde förhandla fram ett 2-årsavtal där hyressumman reducerades med 400.-/mån; vilket samtliga berörda accepterade med uttalad glädje.

Under perioden februari-november uppgraderades 4 av fastighetens 7 hissar till EU-standard, vilket genast fick även positiv ekonomisk effekt eftersom de mycket dyra och ofta förekommande driftstoppen omedelbart gick ner till noll kronor, samtidigt som de vardagliga upp- & nedfärderna efter omstart av de "nygamla" hissarna förbyttes till i det närmaste helt odramatiska "trivselresor".

Även under 2010 startades flera renoveringsprojekt i fastighetens borätter och våra enträgna uppmaningar att via Drift & underhåll anmäla planerna och invänta styrelsens godkännande av arbetsbeskrivningar vilka även omfattade el - och VVS-arbeten, klingade stundom ohörda. De flesta gjorde dock allting rätt. Och grannar som fick information om vad som skulle hända och när det skulle ske och under vilken tidsrymd störande arbeten skulle pågå, var naturligtvis tacksamma eftersom de fick möjlighet att planera för att slippa utstå exempelvis långvariga bornings/slipnings- eller bilningsarbeten. Våra godtagna trivselregler är alltså utmärkta som utgångspunkter i flerfamiljshus, speciellt när tidsplanerna för störande moment skissas. Under året har informationsbrev via informationsansvarige distribuerats kontinuerligt till samtliga boende.

Vintersäsongen blev både lång, kall och snörik vilket även satte sina spår i våra kostnader för snöröjning, halkbekämpning och taksikning vilka alltså slutade på c:a 30 000.- utöver budget! Under jämförelseperioden jan -mars 2009/2010 ökade vår fjärrvärmekonsumtion (för våra 62 + 30 lgh, samt garagen under Löjtnantsgatan), med måttliga 30 MWh (4,7 %) medan Fortum debiterade oss med över 48 000.- mera (11,2 %) för dessa utökade leveranser.

Dessa stegrade rörliga kostnader påskyndade vår planering för att antingen låta experter undersöka möjligheterna till omstart av de två gamla "avsomnade" värmeväxlarna med 2 plus 2 aggregat, innehållande 17,5 kg x 2 av miljöfarligt köldmedium och icke fungerande styrutrustning i värmecentralen, eller framsynt tänkande med installation av ny och högeffektiv teknik. Efter några konsultationer beslutade vi att de snart 20 år gamla växlarna, med tveksam driftsäkerhet även ifall vi skulle få igång dem, skulle skrotas enligt miljöbalkens föreskrifter.

Inte heller SA 21 var svåra att övertala och i september (efter alla semestrar) kunde vi sluta ett avtal, stante pede, angående installation av en IVT Greenline F (kostnad enl. offert: 198 000.-), på den spaciösa plats som de gamla aggregat lämnade! (En alternativ offert om 8 st. aggregat och 8 borrade hål för bergvärme (totalkostnad c.a 5 milj.), skulle göra oss i det närmaste självförsörjande både med fjärrvärme och varmvatten, men detta projekt bedömdes som för dyrt initialt, även av vår styrelse).

Värmepumpen, som enligt kontraktet skulle vara driftklar senast medio november (och sänka våra kostnader med c:a 15 % och uppnå brake even redan efter några års drift), kunde på grund av div. leveransproblem dock inte ta's i drift förrän till nyåret.

Under vintern/våren uppstod en allvarlig kris i förtroendet för vår dåvarande fastighetsförvaltare (Driftia) eftersom man bl.a. okritiskt tog parti för sin underentreprenör/taksottare, vilken flera gånger överdebiterade oss å det grövsta (ex. vis 29 timmar för 4,5 timmars skottande, då 1 man arbetade och två skolungdomar(?) stod och tittade på, medan vi debiterades full "manlön", plus jourersättning, även för dessa "pryor"!)). Drift & underhåll drev saken till sin spets, även i denna dispyt, med resultat att Driftia tog beslutet att bryta kontraktet och SA 5 kunde "med omedelbar verkan" spara över 68 000.- på detta avslut eftersom uppsägningstiden var 9 månader.

Efter den 1 juli ronderas vår fastighet äntligen av ett seriöst företag som värdesätter sitt goda rykte! Securitas Jourmontör Fastighetservice gör jobbet varannan torsdag för den otroligt låga summan 29 892 exklusive moms/år och då har vi t.o.m. störningsjour, en service som ingen här ännu har sett sig nödsakad att utnyttja. Drift- & underhåll har, utöver professionell hjälp med samtliga fel i fastigheten under denna tid, även kunnat förmedla ett flertal kontakter mellan våra medlemmar och Jourmontör för fackmannamässigt utförda arbeten i privat regi. Även våra hyresgäster har fått snar hjälp, som vanligt, så fort något hänt som faller inom hyresvärdens ansvarsområden.

Under juli månad slutade plötsligt vår s.k. skymningständer att fungera och först efter en vecka och 18 arbetstimmar lyckades en elektriker förse varje berörd trappuppgång med belysning igen, på det att Drift- & underhåll slapp ta ansvaret för att manuellt tända och släcka i alla trapphus, utomhusbelysningar och parkbelysning varje dygn.

Eftersom SA:5 genom Drift & underhåll har säte och stämma i garagesamfälligheten (GA:1), där 10 + 5 större och mindre fastighetsägare sitter med, har vi fortsatt kunnat bearbeta dessa mångåriga, ofta ganska regida/ konservativa konstellationer, så att vi exempelvis numera kan vidarefakturerade de betydande summorna för el- och fjärrvärme - leveranser, genom vår elcentral A 1 under L. 20 och via vår UC, redan under efterkommande kvartal, istället för som förre ägaren hade ekonomiska resurser att göra: Agera räntefri bank/buffert under 15-17 månader!
Mycket beroende på att våra 110 "gästhusåll" i grovsoprummet tydligen inte får lika entydig information ang. vad som är förbjudet att dumpa och att skrymmande emballage skall vikas ihop o.s.v. här SITA under året debiterat oss för så mycket extra grovsopor, utöver kontrakterade volymer, att slutsumman landade på nästan 110 000.-.

Vårt ständigt väckta missnöje med IT-U's undermåliga skötsel av gångvägen (gemensam gräns med SA 6), och lilla trädgården utanför S. 55 har resulterat i att vi ständigt har yrkat på nedsatt avgift till GA:2 eftersom vi själva måste sköta även detta för att hålla standarden på underhållet och skötseln av planteringarna på en acceptabel nivå. Även i denna samfällighet pågår alltså ett idogt arbete för att förbättra SA 5's samarbetsvillkor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Den nyinstallerade värmepumpen kunde inte formellt överlämnas till ägarna SA 5 och SA 21 förrän i mitten av januari. Och eftersom ABC-Gruppen som huvudentreprenör inte kunde fullfölja kontraktet inom tidsgränsen 15 november, har 50 000.- av kontraktssumman reserverats enligt gängse regler för dylika kontrakt.

I vår långsiktiga planering för att uppgradera/renovera samtliga 7 hissar till EU-standard har vi i beredskap för ev. större reparationsbehov i de 3 originalhissarna behållit fullt funktionsdugliga reservdelar ifrån de 4 ombyggda hissarna. Detta görs för att hålla driftskostnaderna nere i avvaktan på att vi med hjälp av Hiss- & Elteknik skall klara hela det rullande programmet inom tidsplanen.

Vi har kontaktat Hiss- & Elteknik för renovering/uppdatering av hissen i S. 55 och preliminärt har detta arbete bokats in under november 2011. Flera av de tidigare hissrenoveringarna har dock kunnat tidigareläggas på grund av återbud, så tidsschemat kan komma att ändras?

Trots likartade snöförhållanden som förra säsongen kommer snöröjningen att bli billigare eftersom duktigt folk ifrån ABC-Gruppen skottade taken till c:a hälften av vad Driftias ue debiterade. Och som Drift & underhåll som vanligt fick lite assistans av IT's minitraktor, vilket något reducerade Vanadis' fakturering för den manuella handskottningen, kommer de sammanslagna kostnaderna för vinterunderhållet alltså att bli betydligt lägre.

Efter de ganska hårda väderleksförhållandena under den gångna vintern behövde flera förslitningsdetaljer, som lager och drivremmar, bytas ut i våra frånluftsaggregat för att hålla anläggningarna i trim.

Angående garagen kan meddelas att samfälligheten under 2011 planerar att städa upp ordentligt innan en ny yta, som skall förhindra bildning av vattenpölar och dessutom binda det farliga dammet, kommer att gjutas efter ett rullande schema. Finansieringen kommer att ske genom en generell hyreshöjning, vilken vid pressläggning av denna förvaltningsberättelse ännu inte var definitivt fastslagen.

Övrig information

Under våren 2010 fortsatte höstens omfattande revisionsarbete mellan föreningens revisor, vår ordförande och föreningens SBC-ekonom för att hållbara rutiner, för bl.a. vidarefaktureringar och betalningsrutiner, skulle etableras och vara på plats i god tid före 2009 års bokslut. Under året har detta sedermera resulterat i att SBC har tvingats ändra vissa rutiner för att möta våra högt ställda krav och samarbetet, via direktkontakter, fungerar idag mycket bra både på ekonomi- respektive avgiftssidan.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och det gynnsamma ränteläget under 2010, tillsammans med goda förhandlingspositioner under årets möten med SEB-banken för att fastställa påslagen utöver Stibor 90 som är basen för våra ränteutgifter, har samverkat så att vi har betalat c:a 354 000.- mindre i räntekostnader under året än beräknat i budget. Även under 2010 har föreningens långsiktigare placering på bundet placeringskonto, med väsentligt högre ränta än på transaktionskontot, genererat förhållandevis goda ränteintäkter.

Och eftersom vi ständigt arbetar enligt den s.k. försiktighetsprincipen så har inte heller under 2010 några ekonomiskt riskfyllda projekt påbörjats. I stället har vi kunnat amortera ytterligare 1 miljon av vår totala lånesumma för våra 4 lån så att den aktuella skulden har sjunkit ifrån ursprungliga 60 miljoner till dagens 40 775 890.-. Med andra ord har vi lyckats amortera hela 19 224 110.- under våra första 3 år med exklusivt ägaransvar för vår gemensamma fastighet!

Den största sammanslagna utgiftsposten utgörs naturligtvis av kostnaderna för renoveringarna/uppdateringarna av 4 av fastighetens 7 hissar. Bruttokostnaderna om knappt 1, 2 miljoner exkl. moms, hade förvisso varit högre ifall vi inte hade lyckats förhandla ner priserna generellt och dessutom fått lite extrarabatt för personligt engagemang under tiden respektive renoveringsarbeten pågick under perioden februari - november.

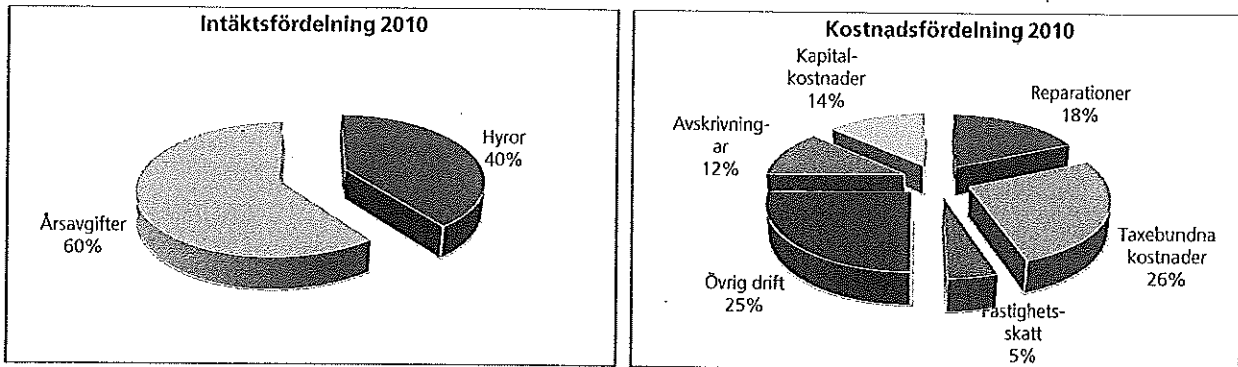
Hyresnivån för våra 6 ännu inte ombildade hyreslägenheter höjdes, efter centrala förhandlingar mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, med 2,74 % fr.o.m. maj månad.

I budget är upptaget 68 117.- till GA:2 (Grönytor) och denna post avser våra sammanlagda kostnader för åren 2008 - 2009 och utgör nyckeltalet 7,46 %. SA:5 har sedan länge framhållit vikten av att få en annan fördelning av dessa kostnader enligt divergerande synsätt och prioritering av andra parametrar. Denna GA:2-budget om mer än 550 000.- är till absolut största delen vikt för trädgårdsanläggningsfirman ITU's arbete med den s.k. Trattens långvariga och kostsamma markarbeten och till dammens skötsel, projekt vilka vi här ute i "Saturnusringarnas periferi" ser ganska lite av "till vardags".

Under 2010 sänktes index, vilket för vår del betydde att intäkterna för våra 2 lokaler sjönk i motsvarande grad, som framgår av bokslutet.

Under hösten visade preliminära ekonomisiffror (halvårsbudget), att styrelsen fick möjlighet att fatta beslut om att december månad skulle vara avgiftsfri som bonus och utdelning (8,3 % av respektive årsavgift), på satsat kapital för Brf Svea Artilleri 5's medlemmar.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 637 kr
Årsavgifter	515 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	4 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	125 kr
Taxebundna kostnader	180 kr
Fastighetsskatt	33 kr
Övrig drift	171 kr
Avskrivningar	80 kr
Kapitalkostnader	92 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5059 kvm bostäder och 530 kvm lokaler

Nyckeltal (2008 års nyckeltal omräknade till helårsvärden)	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	569	620	595	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 899	9 117	10 099	0
Elkostnad/kvm totalyta	30	27	36	0
Värmekostnad/kvm totalyta	115	112	148	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	23	0

Skatter och avgifter

Hyreshus 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 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	549 271
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	759 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 870
summa balanserat resultat	1 125 024

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 125 024**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 321 187	4 571 037
Övriga rörelseintäkter		22 748	46 723
		<u>4 343 935</u>	<u>4 617 760</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-499 715	-466 168
Reparationer		-128 734	-276 689
Periodiskt underhåll		-569 632	-258 124
Taxebundna kostnader		-1 007 979	-967 876
Övriga driftskostnader		-174 472	-166 414
Fastighetsskatt		-182 745	-125 939
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-174 444	-198 140
Personalkostnader		-106 656	-85 126
Avskrivningar		-448 436	-445 066
		<u>-3 292 813</u>	<u>-2 989 542</u>
RÖRELSERESULTAT		1 051 122	1 628 218
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 921	16 534
Räntekostnader		-511 772	-356 066
		<u>-501 851</u>	<u>-339 532</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		549 271	1 288 686
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-4 236
		<u>0</u>	<u>-4 236</u>
ÅRETS RESULTAT		549 271	1 284 450

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	170 075 165	169 752 260
Pågående byggnation	Not 4	0	187 118
		<u>170 075 165</u>	<u>169 939 378</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		170 075 165	169 939 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Momsfordran			110 640
Upplupna intäkter			67 300
Övriga fordringar		642 208	250 811
Förutbetalda kostnader	Not 5	55 416	50 496
		<u>697 624</u>	<u>479 247</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		587 617	270 275
SBC klientmedel i SHB		991 564	2 201 394
		<u>1 579 181</u>	<u>2 471 669</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 276 805	2 950 916
SUMMA TILLGÅNGAR		172 351 970	172 890 294

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		125 112 909	125 112 909
Upplåtelseavgifter		3 550 940	3 550 940
Fond för yttre underhåll	Not 7	479 622	295 752
		<u>129 143 471</u>	<u>128 959 601</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		575 753	0
Ansamlad förlust		0	-524 827
Årets resultat		549 271	1 284 450
		<u>1 125 024</u>	<u>759 623</u>
SUMMA EGET KAPITAL		130 268 495	129 719 224
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	40 775 890	41 775 890
		<u>40 775 890</u>	<u>41 775 890</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		59 969	388 302
Skatteskulder		280 712	163 643
Övriga kortfristiga skulder		44 163	800
Upplupna kostnader	Not 9	421 373	309 011
Förutbetalda avgifter och hyror		501 368	533 424
		<u>1 307 585</u>	<u>1 395 180</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		172 351 970	172 890 294
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		47 075 890	47 075 890
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50	0,50
Hissanläggning	5,00	

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 605 262	2 839 134
Hysesintäkter	1 715 925	1 731 903
	4 321 187	4 571 037

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	86 630	86 805
Fastighetsskötsel enl beställn	0	20 118
Fastighetsskötsel gård beställ	109 223	0
Snöröjning/sandning	53 072	14 794
Städning entreprenad	157 451	119 249
Städning enligt beställning	0	38 487
Mattvätt/Hyrmattor	32 174	29 159
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 818
Hissbesiktning	23 549	0
Myndighetstillsyn	3 031	70 768
Gemensamma utrymmen	120	0
Garage	100	0
Gård	3 365	20 995
Serviceavtal	29 045	27 769
Förbrukningsmateriel	1 955	31 207
	499 715	466 169

	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	74 568
Brf Lägenheter	0	-3 121
Gemensamma utrymmen	0	2 836
Tvättstuga	14 250	21 138
Källare	1 643	0
Entré/trapphus	10 351	1 017
Lås	3 767	7 130
VVS	3 219	10 661
Ventilation	18 101	6 177
Elinstallationer	16 261	3 836
Hiss	48 837	112 497
Huskropp utvändigt	-6 809	7 439
Tak	4 346	2 207
Fönster	0	4 887
Mark/gård/utemiljö	378	22 771
Vattenskada	14 390	2 625
Övrigt	0	20
	128 734	276 688
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	-14 591	14 591
Hiss	584 223	0
Tak	0	243 533
	569 632	258 124
Taxebundna kostnader		
El	168 519	151 238
Värme	640 006	624 011
Vatten	103 361	96 412
Sophämtning/renhållning	64 926	62 055
Grovsopor	31 167	34 160
	1 007 979	967 876
Övriga driftskostnader		
Försäkring	41 430	45 136
Samfällighetsavgift	117 666	106 312
Kabel-TV	11 672	18 670
Bredband	3 704	-3 704
	174 472	166 414
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	182 745	125 939

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	187 118
	0	187 118

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Vattenkostnad	0	14 433
Fastighetsförsäkring	6 741	7 724
Kabel TV	3 690	0
Service hissar	2 232	0
Bredband	6 098	3 704
Tele och datakommunikation	0	215
Ekonomisk förvaltning, Kv 1 2010	0	24 420
Fastighetskötsel, entreprenad	36 655	0
	55 416	50 496

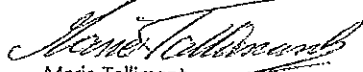
Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	125 112 909	0	0	125 112 909
Upplåtelseavgifter	3 550 940	0	0	3 550 940
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	479 622	183 870	0	295 752
Summa bundet eget kapital	129 143 471	183 870	0	128 959 601
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	575 753	-183 870	759 623	0
Ansamlad förlust	0	0	524 827	-524 827
Årets resultat	549 271	549 271	-1 284 450	1 284 450
Summa fritt eget kapital	1 125 024	365 401	0	759 623
Summa eget kapital	130 268 495	549 271	0	129 719 224

Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	295 752	126 752
Reservering enligt stadgar	183 870	169 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	479 622	295 752

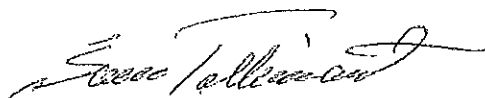
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors -
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag
SE-Banken Bolån	1,870 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
SE-Banken Bolån	1,870 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
SE-Banken Bolån	1,870 %	14 043 992	14 043 992	Rörligt
SE-Banken Bolån	2,310 %	6 731 898	7 731 898	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		40 775 890	41 775 890	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		40 775 890	41 775 890	


Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2010-12-31	2009-12-31
El	22 755	24 990
Värme	178 305	132 901
Sophämtning	4 653	11 019
Extern revisor	20 000	10 000
Arvoden	80 000	70 000
Sociala avgifter	25 000	15 207
Ränta	6 479	2 873
Förvaltningskostnader	2 800	0
Administration	0	687
Hiss	2 874	2 113
Städning, entreprenad	29 430	29 984
Sophämtning, vidarefakturerings	0	9 237
Snöröjning	7 971	0
Fastighetsskötsel	41 106	0
	<u>421 373</u>	<u>309 011</u>

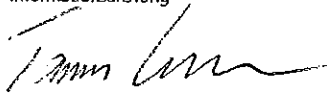
STOCKHOLM den 22,5 2011

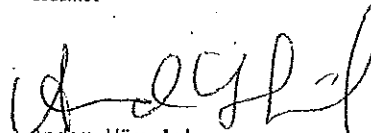

Marie Tallimant
Ordförande

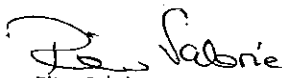

Cecilia Bergh
Sekreterare


Sven Tallimant
Drift och underhållsansvarig
Informationsansvarig

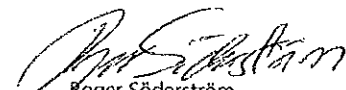

Margareta Andreasson
Ledamot


Tomas Gustafsson
Ledamot


Anders Häregård
Ledamot


Ritva Sabrie
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22,5 2011


Roger Söderström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm,
org. nr: 769603-6628

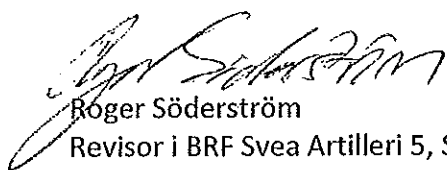
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 maj 2011



Roger Söderström
Revisor i BRF Svea Artilleri 5, Stockholm