

Kallelse till årstämma
Årsredovisning 2010

Kallelse till föreningsstämma i Brf Stören 19

Datum: Tisdag 24 maj kl 19.00

Lokal: Hartwickska huset i hörnet S:t Paulsgatan och Timmermansgatan

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Stockholm den 9 maj 2011

Styrelsen
Bostadsrättsföreningen Stören 19

Årsredovisning 2010

BRF STÖREN 19
769600-0863

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).


 
lu 1E

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ola Wikander (Ordförande), Jan Friberg (Kassör), Jeffrey Ganellen (Ledamot), Anna-Lena Ekgren (Sekreterare), Lena Andersson (Ledamot) och Olof Strinning (Suppleant).

Revisorer

Jan-Ove Brandt, ordinarie extern, KPMG

AnnSofie Lindberg, intern revisor

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2010-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2010-01-01 är BOAX Service AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom If.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 94 st medlemmar. Under året har 5 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 61 st bostadsrätter, 2 st hyresrätter och 2 lokaler.

Fastigheten

En omfattande renovering/ombyggnad av gården ägde rum under hösten. En del planteringsarbete återstår att utföra under 2011. I gårdsombyggnaden ingick också ny belysning på gård och i portikerna. I portikerna slipades betongen och taket målades.

Under hösten byggdes ett fastighetsnät i fiber för anslutning till Internet. Ett sk mediaskåp installerades i alla lägenheter. Dessa försågs med 220V och en converter (omvandlare från fiber till kopparkabel) monterades.

Utfört underhåll

Utöver löpande underhåll har ny dator installerats i undercentralen, luddfilter monterats i tvättstugorna och underhåll av ventilationen från tvättstugorna genomförts.

Planerade underhåll

Målning av tak och fönsterbleck är beställda av Specialistmålarna i Linköping för genomförande under 2011. Före ommålning högtryckstvättas taken och all gammal färg tas bort. Arbetena kommer att utföras från skylift och beräknas ta ca en månad.

Handwritten signature and initials:
her
AU
1/E

Ekonomi

Inga avgifthöjningar förekom under året.

Med underhållsplanens kommande 30 år som grund har styrelsen för avsikt att årligen sätta av 310.000:- till Reparationsfonden. Underhållsplanen kommer att vara rullande.

Byte av avloppsstammar, planerat till 2034, har lyfts ur planen när de årliga avsättningarna beräknats. Den åtgärden är så omfattande att styrelsen betraktar den som en investering att finansiera med lånade medel.

Föreningens lån hos Nordea är fördelade enligt:

3.000.000 kr med en rörlig ränta. Detta lån har under året amorterats med 1.000.000 kr och räntan omförhandlats.

6.000.000 kr med en bunden ränta på 4.4% tom 2011-11-16.

Arvode

Styrelsen har arvoderats med två basbelopp.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	551 877
Balanserad förlust	<u>-793 678</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-241 801</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

310 000
<u>-551 801</u>
<u>-241 801</u>

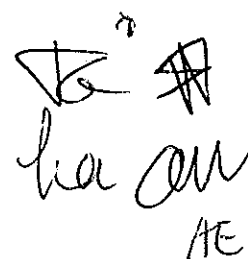
Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.
Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Stören
han
an
AE

Resultaträkning

	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 243	2 243
Hysesintäkter		1 511	1 497
Övriga intäkter		56	0
Summa nettoomsättning		<u>3 810</u>	<u>3 740</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-309	-161
Reparation och underhåll	3	-278	-619
Taxebundna kostnader	4	-890	-807
Fastighetsförsäkring		-25	-40
Fastighetsskatt		-185	-154
Övriga driftskostnader	5	-377	-376
Kameral förvaltning		-52	-170
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-96	-96
Löner och övriga personalkostnader		-26	-27
Övriga kostnader		-116	-66
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-2 355</u>	<u>-2 514</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-626	-637
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>830</u>	<u>589</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	78
Räntebidrag		0	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-307	-350
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-278</u>	<u>-269</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>552</u>	<u>320</u>
Skatt		0	-20
ÅRETS VINST		<u>552</u>	<u>299</u>


 ha an
 AE

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

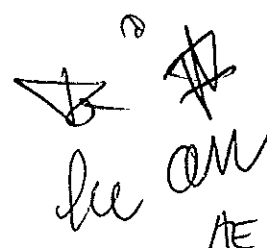
Byggnad och mark	7	81 693	82 298
Maskiner och inventarier	8	14	35
Pågående projekt		2 692	267
Finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		84 403	82 604

Omsättningstillgångar

Kund- och avgiftsfordringar		213	0
Skattefordringar		39	195
Övriga kortfristiga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	159	136
Kortfristiga placeringar		1 618	1 262
Kassa och bank		934	3 037
Summa omsättningstillgångar		2 964	4 632

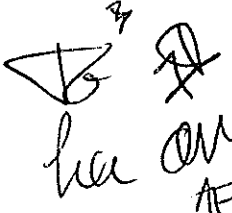
SUMMA TILLGÅNGAR

87 367 **87 236**


 he om
 AE

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		68 766	68 766
Reservfond och fond för yttre underhåll		528	528
Upplåtelseavgifter		9 018	9 018
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>78 311</u>	<u>78 311</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-794	-1 093
Årets vinst		552	299
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-242</u>	<u>-794</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>78 069</u>	<u>77 517</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 000	9 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 000</u>	<u>9 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		597	239
Skatteskulder		359	330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	342	149
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 298</u>	<u>719</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 367</u>	<u>87 236</u>
Ställda säkerheter	13	24 600	24 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



 ha on AE

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stören 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	6,667-10 %
Maskiner och inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 277 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Resultaträkningen

Uppställningsformen och klassificeringen för poster i resultaträkningen har detta år anpassats för att bättre spegla föreningens verksamhet. Jämförelseåret har ändrats enligt samma princip.

8
J3 A
keron
AE

Not 2, Fastighetsskötsel

	2010	2009
Besiktningar och service	45	18
Snöskottning	49	12
Städning och fastighetsskötsel	211	122
Trädgårdsarbete	4	0
Övrigt	0	10
Summa	309	161

Not 3, Reparation och underhåll

	2010	2009
Rep./underhåll fast	278	619
Summa	278	619

Not 4, Taxebundna kostnader

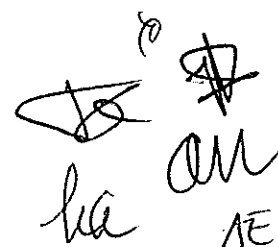
	2010	2009
El	203	198
Sophämtning	124	84
Vatten	77	80
Värme	486	444
Summa	890	807

Not 5, Övriga driftskostnader

	2010	2009
Bredband	5	4
Kabel-TV	16	15
Tomträttsavgäld	356	356
Summa	377	376

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2010	2009
Revisionsarvoden	10	10
Styrelsearvoden	86	86
Summa	96	96

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature, the initials 'ha', 'an', and 'AE'.

Not 7, Byggnad och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 865	86 865
Inköp/aktiveringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>86 865</u>	<u>86 865</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 567	-3 954
Årets avskrivningar	-605	-613
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 172</u>	<u>-4 567</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>81 693</u>	<u>82 298</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 600	50 200
Taxeringsvärde mark	56 880	42 160
	<u>114 480</u>	<u>92 360</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122	122
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>122</u>	<u>122</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87	-63
Avskrivningar	-21	-24
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-108</u>	<u>-87</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>14</u>	<u>35</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga poster	159	136
Summa	<u>159</u>	<u>136</u>

8
la
ou
AE

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	68 765 630	-	-	68 765 630
Upplåtelseavgifter	9 017 745	-	-	9 017 745
Fond, yttre underhåll	527 729	-	-	527 729
Balanserat resultat	-1 092 990	299 312	-	-793 678
Årets resultat	299 312	-299 312	551 877	551 877
Eget kapital 2010-12-31	77 517 426	0	551 877	78 069 303

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea 6 000 000 kr 4,4 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2011-11-16.
Nordea 2 000 000 kr 2,807 % ränta per 2010-12-31, rörlig ränta.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	106	0
Upplupna räntor	11	18
Upplupna sociala avgifter	26	27
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	96	96
Övriga poster	104	8
Summa	342	149

Not 13, Ställda säkerheter

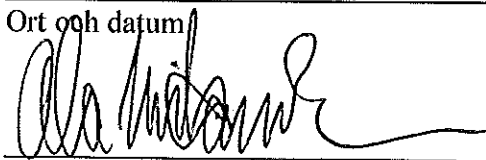
	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 600	24 600
	24 600	24 600

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "B".
Below it, "le" and "OW".
At the bottom right, "AE".

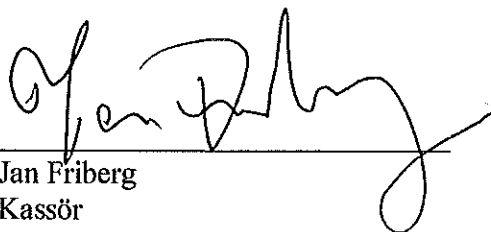
Underskrifter

Skrivet den 2011-05-05

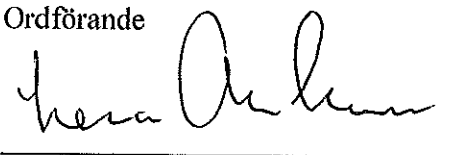
Ort och datum



Ola Wikander
Ordförande



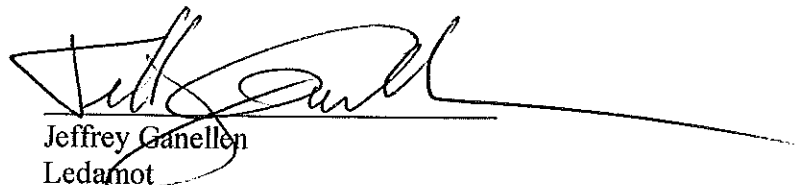
Jan Friberg
Kassör



Lena Andersson
Ledamot

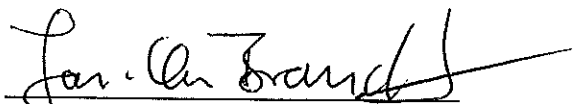


Anna-Lena Ekgren
Sekreterare

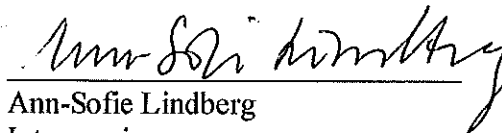


Jeffrey Ganellen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011 - 05 - 06



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Ann-Sofie Lindberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stören 19

Org nr 769600-0863

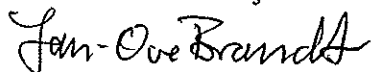
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stören 19 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

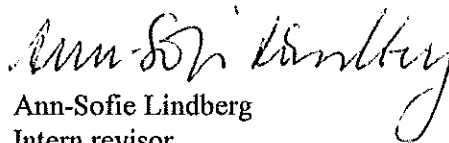
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2011



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Ann-Sofie Lindberg
Intern revisor

Av styrelsen till stämman hänskjuten fråga – hissar

En motion till stämman 2010 angående hissar besvarade styrelsen sammanfattningsvis enligt:

Att ingen undersökning bör göras bland medlemmarna

Att ingen åtgärd görs nu, men

Att ett hissbyte utreds ordentligt och förslag till åtgärder presenteras stämman 2011

Stämman biföll styrelsens förslag. Styrelsen har under året utrett frågan.

Teknik och kostnader

Enligt Mankan Hiss AB, de vi har serviceavtal med, är våra hissar i bra skick. De rycker inte ut särskilt ofta och de säger att våra hissar kan hålla i ett antal år till.

Hissarna kan bytas en i taget inom ramen för samma offert. Det tar fyra till fem veckor att byta hiss.

Fördelar med nya hissar:

- Kan göras helt tystgående
- Drar mindre ström. Årlig inbesparing på mellan 2.500:- och 4.500:-.
- Kan förebygga framtida problem
- Bytet kan ske planerat
- Det utrymme som nuvarande hissmaskin tar i anspråk kan, då den inte behövs, användas till annat, t.ex. vindslägenhet.

Fördelar med att vänta med hissbyte

- Det finns inget omedelbart behov
- Nuvarande hissar är lättare och billigare att reparera då systemet är analogt och det är gott om reservdelar. I ett nytt digitalt system måste hela komponenter bytas.
- Lönsamt att behålla de gamla hissarna

Nya växellösa och därmed helt tysta hissar kostar ca 625.000:- inklusive moms. Växlade hissar kostar ca 60.000:- mindre.

Investeringskalkyl

Med tanke på att energiförbrukningen för hissarna är relativt liten leder inte den minskade energiåtgång nya hissar ger till någon större kostnadsminskning varför en investering i nya hissar inte är ekonomiskt lönsam.

Kostnad

Byte av hissar innebär en månadskostnad på i snitt ca 200:-/lägenhet.

Styrelsens förslag till stämman

Styrelsen föreslår att hissbyte skjuts på framtiden så länge reparationskostnaderna inte blir väsentligt högre än i dag.

Brf Stören 19

Organisationsnummer: 769600-0863

Budgetrapport 2011

Conzignus - Hem och Fastighet AB

Utskriftsdatum: 2011-05-08

	Prognos per 2010-12-31	Budget 2011	Förändring	%
3011 Hyresintäkter, bostäder	135	135	-0	0
3013 Hyresint lokaler momsfr	1 230	1 230	-0	0
3016 Fastighetsskatt momsfr	105	105	0	0
3018 Index momsfr	30	48	18	62
3021 Årsavg. bostäder	2 243	2 243	-0	0
3073 Förråd	11	12	1	7
3740 Öresutjämning	-0	0	0	0
3990 Övriga intäkter	56	0	-56	-
				100
4000 Fastskötsel, städ material	-2	-2	0	0
4110 Entreprenskostn fastskötsel	-77	-79	-2	2
4119 Rep./mat.fast.skötare	-52	-55	-3	6
4120 Entreprenskostn städ	-80	-82	-3	3
4130 Sotning	-	-42	-42	0
4140 Besiktningsskostnader	-17	-4	13	-77
4150 Hiss serviceavtal	-4	-8	-4	100
4160 Trädgård och blommor	-4	-5	-1	38
4170 Snöskottning	-49	-50	-1	1
4180 Klottersanering	-5	-5	0	0
4185 Mattservice	-12	-12	-0	0
4186 Service värmeanläggning	-7	-7	-0	0
4190 Övriga köpta tjänster	-	0	0	0
4300 Rep./underhåll fast	-278	-317	-39	14
4611 Fastighetsel	-203	-170	33	-16
4623 Fjärrvärme	-486	-500	-14	3
4630 Vatten	-77	-80	-3	4
4640 Sophämtning	-76	-75	1	-1
4641 Grovsopor, tidningar	-48	-46	2	-5
4710 Fastighetsförsäkringar	-25	-31	-6	24
4741 Tomträttsavgäld	-356	-356	-0	0
4760 Kabel-TV	-16	-16	-0	0
4761 Bredband	-5	-6	-1	9
4800 Fastighetsskatt	-185	0	185	-
				100
4805 Beräknad fastighetsskatt	-	-187	-187	0
5410 Förbrukningsinventarier	-11	-10	1	-11
5700 Frakter och transporter	-0	0	0	0
6100 Kontorsmtrl trycksaker	-0	-1	-1	0
6210 Telekommunikation	-2	0	2	-
				100
6230 Datakommunikation	-0	-1	-1	0
6250 Postbefordran	-4	-4	-0	0
6320 Avg juridiska åtgärder	-	-2	-2	0
6410 Styrelsearvoden	-86	-86	-0	0
6420 Revisionsarvoden	-10	-11	-1	10
6470	-7	-10	-3	46
Styr.möte/stämma/städdag				
6480 Arvode förv.avtal	-52	-54	-2	3

Brf Stören 19

Organisationsnummer: 769600-0863

Budgetrapport 2011

Consignus - Hem och Fastighet AB

Utskriftsdatum: 2011-05-08

	Prognos per 2010-12-31	Budget 2011	Förändring	%
6481 Tidigare förvaltning	-17	0	17	- 100
6482 Extradebitering förvaltn.	-27	-15	12	-43
6490 Övr förvaltningskostnader	-2	-2	-0	0
6500 Övr externa kostnader	-1	0	1	- 100
6520 Ritnings/kopierings kostn	-1	-2	-1	54
6550 Konsultkostnader	-8	-15	-7	79
6560 Serv.avg branschorg.	-	0	0	0
6570 Bankkostnader	-7	-5	2	-32
6590 Övriga externa tjänster	-5	0	5	- 100
6990 Övriga externa kostnader	-24	0	24	- 100
7510 Lagstadgade arb giv avg	-26	-28	-2	9
7821 Avskrivn byggnader	-423	-423	0	0
7822 Avskrivning fast. förbätr	-182	-295	-113	63
7830 Avskrivn maskiner o inv	-21	-14	7	-32
8311 Ränteint fr bank	18	10	-8	-43
8314 Skattefria ränteintäkter	-0	0	0	0
8350 Res förs kortfr plac	12	0	-12	- 100
8410 Räntekostn för långfr sk	-307	-324	-17	6
8420 Räntekostn kortfr skulder	-0	0	0	0
Resultat	<u>552</u>	<u>346</u>	<u>206</u>	