

## ÅRSREDOVISNING

för

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORA GÅRDEN I STOCKHOLM

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stora Gården får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden (§2 stadgarna)

#### STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av följande personer:

Anna Lönnkvist	Ordförande
Fredrik Gerle	Ordinarie ledamot
Johan Ståhl	Ordinarie ledamot <del>tom nov 2010</del>
Jonas Eklöf	Ordinarie ledamot <i>tom nov 2010</i>
Maria Lindholm	Ordinarie ledamot
Maj Wänstrand	Ordinarie ledamot from dec 2010
Stefan Friman	Suppleant
Maj Wänstrand	Suppleant tom nov 2010

#### REVISOR

Som föreningens revisor har Perolof Andersson, Grant Thornton tjänstgjort.

#### FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie stämma hölls den 21 april 2010.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2010/2011 till 78 personer fördelat på 53 bostadsrätter.

Under året har 8 st bostadsrätter överlåtit.

Två nya bostadsrätter har upplåtits, lgh 31 och lgh 45.

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning tkr	2 903	3 134	3 136	3 108	3 068
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 127	498	195	146	209
Balansomslutning tkr	67 489	63 086	62 622	65 570	63 455
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	558	558	558	558	558

*Handwritten signatures and initials:*  
A circular stamp with initials, followed by "För SS", and several other signatures including "AA" and "WLF".

## FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av Frubo AB. Teknisk förvaltning har under 2010 skötts av STOFT.

## FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Ritaren 11. Byggnadsår 1924 och ombyggnadsår 1967-68.

Föreningen omfattar sextio (60) bostadslägenheter och fyra (4) lokaler med en totalyta på 4.957 kvm. Sju (7) av lägenheterna är hyresrätter liksom de fyra (4) lokalerna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Under året har följande åtgärder beträffande fastigheten vidtagits:

- Hissarna har genomgått en välbehövlig totalrenovering och har nu moderna motorer och säkra hisskorgar med innergrindar. Hissmaskinrummen värms numera upp med radiatorer vilket avhjälpt de många stoppen som drabbade hissarna i början.
- En underhållsplan har upprättats tillsammans med Pontus Marin på Stoft och ett mycket detaljerat dokument rörande alla tekniska aspekter av fastigheten kommer i framtiden att underlätta för styrelsen att vidta förbättringsåtgärder i rätt tid.
- Stammarna har statusbesiktigats med bl a filmning inuti.
- De hyresrätter där hyresgästen så önskat har ytrenoverats och vitvarorna i hyreslägenheterna har börjat bytas ut.
- Tvättstugorna har ytrenoverats. Under våren 2011 kommer minst en av tvättmaskinerna i tvättstugan mellan A och B att bytas ut.
- Ventilationskanalerna har rensats under 2010 och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har planerats och genomfördes i början av januari 2011.
- Entréportarna har lackats om.
- Netel har förberett för fiberbaserat internet i fastigheten så att vi när avtalet med ComHem går ut om 6 år fritt kan välja internetleverantör och få betydligt snabbare anslutning än idag.

## PLANERADE ÅTGÄRDER 2011

En modernisering av det befintliga låssystemet i huset kommer att göras under våren 2011. Under vintern 2011 kommer trapphusen få en uppfräschning med spackling och målning av skador på väggar och sparksocklar.

## **LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Årligt arvode till styrelsens ledamöter uppgår till 62 016 kr exklusive sociala avgifter.  
Ersättningen betalas ut under våren 2011 men belastar resultaträkningen 2010.

## **EKONOMI**

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 2 338 851 kronor. I detta belopp ingår ett balkongtillägg med 16 800 kr. December månad var 2010 årsavgiftsfri.

## **BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Styrelsen föreslår att årets underskott enligt stadgarna balanseras i ny räkning. Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 489 692
Avsättning till underhållsfond	-278 481
Årets resultat	<u>-1 127 059</u>
Balanserat underskott	-3 895 232

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM  
Reg nr 769604-1719**

**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>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 903 798	3 134 552
Övriga intäkter		1 736	1 486
		<u>2 905 534</u>	<u>3 136 038</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-1 108 754	-220 077
Driftskostnader	3	-1 708 552	-1 172 579
Fastighetskatt		-104 890	-101 070
Förvaltningskostnader	4	-337 500	-215 019
		<u>-3 259 696</u>	<u>-1 708 745</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>-354 162</b>	<b>1 427 293</b>
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-312 504	-312 504
Förbättringsarbeten	5	-192 744	-192 744
Inventarier och maskiner	5	-2 964	-2 964
		<u>-508 212</u>	<u>-508 212</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>-862 374</b>	<b>919 081</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		558	0
Ränta skattekonto		409	-348
Räntekostnader		-265 652	-421 092
		<u>-264 685</u>	<u>-421 440</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 127 059</b>	<b>497 641</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 127 059</b>	<b>497 641</b>

Flr AA  
JS Ull  
f

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769604-1719

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	28 437 910	28 750 414
Förbättringsarbeten	5	2 101 222	2 293 966
Mark	5	30 024 939	30 024 939
Pågående Projekt	5	2 668 252	1 329 704
Inventarier och maskiner	5	5 157	8 121
		<u>63 237 480</u>	<u>62 407 144</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 237 480</b>	<b>62 407 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		0	7 628
Övriga kortfristiga fordringar		65 203	40 025
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	6	18 909	18 916
		<u>84 112</u>	<u>66 569</u>
Kassa och bank	7	4 167 161	611 790
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 251 273</b>	<b>678 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 488 754</b>	<b>63 085 504</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769604-1719

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 525 451	48 664 740
Upplåtelseavgifter		12 197 509	6 158 220
Yttre reparationsfond		1 124 680	1 079 689
		<u>63 847 640</u>	<u>55 902 649</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 489 692	-2 772 907
Årets resultat		-1 127 059	497 641
		<u>-3 616 751</u>	<u>-2 275 266</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 230 889</b>	<b>53 627 383</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	3 600 000	8 912 038
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		2 911 419	0
Leverantörsskulder		387 251	245 568
Skatteskuld		9 740	2 510
Övriga kortfristiga skulder		2 250	2 100
Deposition hyresgäst		400	400
Påminnelseavgifter		1 650	250
Deponerade tvättbokningskolvar		2 400	2 400
Upplupna utgiftsräntor		9 299	13 242
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		240 976	191 633
Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt	9	92 480	87 980
		<u>3 657 865</u>	<u>546 083</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>7 257 865</b>	<b>9 458 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 488 754</b>	<b>63 085 504</b>
<b>Ställda panter m.m.</b>			
Fastighetsinteckningar	10	12 752 000	12 752 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

AA  
 JS  
 JK  
 FO

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### *Värderingsprinciper mm*

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

#### *Fordringar*

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

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:	2010	2009
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad	100 år	100 år
Värmesystem, trapphusreovering	20 år	20 år
Fönstermålning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 1

#### *Rörelsens intäkter*

Hyror bostäder	502 744	547 402
Hyror lokaler	251 864	276 398
Årsavgifter bostäder	2 338 851	2 293 968
Förråd hyra	11 100	9 600
Rabatt årsavgift	-206 611	0
Rabatt förråd, ej moms	-800	0
Bränsletillägg	2 472	2 472
Lokaler outhyrda. Moms	-1 496	-484
Fastighetsskatt	5 674	5 196
	<hr/>	<hr/>
	2 903 798	3 134 552

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**  
**Reg nr 769604-1719**

<b>Not 2</b>	2010	2009
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad reparationer/löpande underhåll	-168 101	-61 467
Lägenhet reparationer/löpande underhåll	-181 935	-8 246
Rep lgh försäljning	-341 265	0
Rep/underhåll portar och lås	-28 111	-30 966
Rep/underhåll trapphus	0	-8 176
Rep/underhåll soprum	0	-3 731
Rep/underhåll tvättstuga	-65 000	-18 200
Rep/underhåll VVS	-122 408	-34 199
Rep/underhåll el	-3 288	-2 120
Hiss reparationer/löpande underhåll	-50 312	-42 024
Rep/underhåll tak	-75 000	0
Rep/underhåll garage	0	-1 441
Trädgård	-73 334	-9 508
	<hr/>	<hr/>
	-1 108 754	-220 077

**Not 3**

<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel	-106 277	-4 030
Fastighetsstädning	-108 261	-78 306
Extra fastighetsstädning	-6 658	0
Städning entrémattor	-7 668	-24 406
Sotning	-74 063	0
Hissbesiktning	-14 475	-10 066
Bevakningskostnader/jour	0	4 789
El	-124 076	-107 376
Fjärrvärme	-753 346	-644 069
Vatten och avlopp	-64 030	-122 896
Sophämtning/renhållning	-89 863	-61 297
Snöröjning	-108 409	-16 875
Sophämtning Grovsopor	-26 246	-42 437
Försäkring	-35 763	-46 849
Försäkringsskador/självrisker	-158 416	0
Förhandlingsersättning	0	-1 150
Kabel-TV	-18 378	-14 320
Förbrukningsinventarier	-1 000	0
Förbrukningsmaterial	-11 623	-3 291
	<hr/>	<hr/>
	-1 708 552	-1 172 579



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**  
**Reg nr 769604-1719**

<b>Not 4</b>	2010	2009
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Kontorsmaterial	0	-69
Porto	-317	-690
Inkassokostnader	-732	0
Styrelsearvode	-62 016	-62 000
Sociala kostnader styrelsearvode	-19 485	-19 480
Revisionsarvode	-10 663	-11 513
Kameral förvaltning	-75 636	-75 849
Extra kameral förvaltning	-2 522	-312
Övriga adm kostnader	-14 971	-8 325
Hemsida	-880	-750
Föreningsomkostnader	-11 966	-688
Konsultkostnader	-3 000	0
Energideklaration	0	-25 000
Bank/post kostnader	-5 754	-4 566
Ovriga främmande tjänster	-138	-1 293
Mäklararvode	-128 500	0
Föreningsavgifter	0	-4 486
	<u>-337 500</u>	<u>-215 019</u>

**Not 5**

*Byggnad*

Anskaffningsvärde	31 250 446	31 250 446
Ack avskrivningar	-2 500 032	-2 187 528
Årets avskrivning	-312 504	-312 504
Bokfört värde	<u>28 437 910</u>	<u>28 750 414</u>

*Mark*

	30 024 939	30 024 939
--	------------	------------

*Förbättringsarbeten*

Anskaffningsvärde	2 899 510	2 899 510
Ack avskrivningar	-605 544	-412 800
Årets avskrivning	-192 744	-192 744
Bokfört värde	<u>2 101 222</u>	<u>2 293 966</u>

*Maskiner och inventarier*

Anskaffningsvärde	129 701	129 701
Ack avskrivning	-121 580	-118 616
Årets avskrivning	-2 964	-2 964
Bokfört värde	<u>5 157</u>	<u>8 121</u>

FG AA  
 JS  
 MS  
 AS  
 S

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**  
**Reg nr 769604-1719**

<b>Not 5, forts</b>	2010	2009
<i>Pågående projekt</i>		
Vindsbygge	0	141 127
Avloppsstammar (mot stamunderhåll)	0	4 789
Renovering vid försäljning	0	37 000
Balkongmontering	0	3 000
Gården	0	71 510
Stamunderhåll	0	62 575
Byte låssystem	0	68 319
Ommålning tak	0	75 000
Gårdsprojekt	0	30 881
Hemsida	0	20 940
Byte av hissar	2 668 252	814 563
<i>Summa Pågående Projekt</i>	2 668 252	1 329 704
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	38 687 000	31 620 000
Mark	54 140 000	39 855 000
Totalt	92 827 000	71 475 000

**Not 6**

*Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt*

Svea Ekonomi	0	7
FRUBO AB	18 909	18 909
	18 909	18 916

**Not 7**

*Kassa och bank*

Handkassa	0	823
Plusgirot	0	4 140
Checkkonto, Nordea	4 167 161	606 827
	4 167 161	611 790

JS AA FG

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**  
**Reg nr 769604-1719**

**Not 8**

	2010	2009
<i>Långfristiga skulder</i>		
Nordea Hypotek 3978 85 00412	2 911 419	3 600 000
Nordea Hypotek 3978 85 00420	3 600 000	3 600 000
Nordea Hypotek 3978 85 00439	0	1 712 038
Kort del av långa lån (3978 85 00412)	-2 911 419	0
	<u>3 600 000</u>	<u>8 912 038</u>

	<i>Aktuell räntesats</i>	<i>Villkor</i>	<i>Amortering 2010</i>
Nordea Hypotek 3978 85 00412	3,04%	Rörligt	688 581
Nordea Hypotek 3978 85 00420	5,10%	2013-03-20	0
Nordea Hypotek 3978 85 00439		Avslutat	1 712 038

**Not 9**

*Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt*

Styrelsearvode, + soc avg	81 480	81 480
Revisionsarvode	11 000	6 500
	<u>92 480</u>	<u>87 980</u>

**Not 10**

*Fastighetsinteckningar*

Nordea Hypotek	12 752 000	inom	12 752 000
Ägararkivet, obelånat	5 158 231	inom	17 910 231
	<u>17 910 231</u>		

FB JS AA *[handwritten signatures]*

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**STORA GÅRDEN**  
**Reg nr 769604-1719**

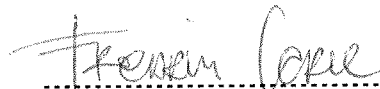
**Not 11**


*Förändringar av eget kapital*

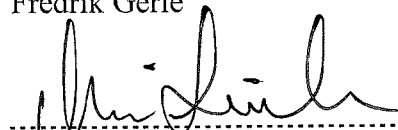
	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	48 664 740	6 158 220	1 079 689	-2 772 907	497 640
Årets nyupplåtelser	1 860 711	6 039 289			
Resultatdisp enl stämmobeslut				497 640	-497 640
Avsättning yttre fond			214 425	-214 425	
Uttag ur yttre fond			-169 434		
Årets resultat					-1 127 059
Belopp vid årets slut	50 525 451	12 197 509	1 124 680	-2 489 692	-1 127 059

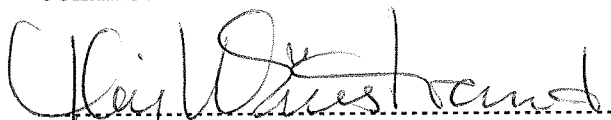
Stockholm 2011- 03- 22

  
Anna Axelman

  
Fredrik Gerle

  
Johan Ståhl

  
Maria Lindholm

  
Maj Wärnstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011- 03- 25

Grant Thornton Sweden AB

  
Perlof Andersson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Stora Gården**

**Org.nr 769604-1719**

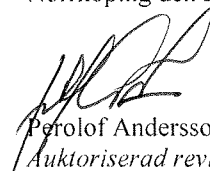
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stora Gården för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av 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 fel. 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 har 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 25 mars 2011



Per-olof Andersson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB