

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Målaren 3

716419-9171

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Målaren 3, 716419-9171 får härmed avge årsredovisning för 2010.

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse Brf Målaren 3 2010-01-01 - 2010-12-31

Fastighet: Målaren 3, organisationsnummer 716419-9171

Styrelse:

Ordförande: Irene Bergstrand
Sekreterare: Henrik Ljungberg
Kassör: Gun Lindh
Ordinarie ledamot: Felix Berglund
Ordinarie ledamot: Anders Persson
Suppleanter: Hildur Blom, Carl-Henric Andersson
Internrevisor: Lars Frisell

Firmatecknare: två ordinarie ledamöter i förening

Valberedning: Björn-Eric Lindh, Claes Berglund och Anna Hollander

Revisor: Annika Hansen (godkänd revisor, Revicum Revision AB)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hålls 5 maj 2010 på Clas på Hörnet varvid val av styrelse för verksamhetsåret 2010 förrättades.

Styrelsen har sedan årsstämman 2010 bestått av Irene Bergstrand som fungerat som ordförande, Henrik Ljungberg sekreterare, Gun Lindh kassör samt ledamöterna Felix Berglund och Anders Persson. Utöver dessa fem ordinarie ledamöter fanns också två suppleanter, Hildur Blom och Carl-Henric Andersson.

Till internrevisor valdes Lars Frisell och till valberedning Claes Berglund, Anna Hollander och Björn-Eric Lindh.

Styrelsen höll under 2010 nio protokollförda styrelsemöten samt två arbetsmöten beträffande ekonomiska frågor. Styrelsemedlemmar har därutöver haft kontinuerlig kontakt i ett stort antal frågor.

Vid föreningsstämman beslutades enhälligt om oförändrat arvode till styrelsen (två prisbasbelopp, totalt 84 800 kronor). Detta belopp har styrelsen fördelat mellan ledamöterna, dels i form av en fast ersättning per möte och dels en rörlig för de personer som lagt ner mest tid på föreningsarbetet. En mindre summa utbetalades till internrevisorerna. Valberedningen har inte fått någon ersättning. Sociala avgifter har erlagts.

Det har därutöver inte i något fall utgått ersättning i annan form än för utlägg - papper, skrivarbläck m.m. Största delen av det som styrelsens ledamöter gör under ett år är helt ideellt.

I mars 2010 kunde de tre nya medlemmarna flytta in i sina våningar på den tidigare råvinden. Efterarbeten har gjorts under hela 2010 och beräknas inte vara färdiga förrän under första halvåret 2011.

Två lägenheter (Birger Jarlsgatan 1202 och 1502) har under året bytt ägare.

Styrelsen har under året hållit kontakt med medlemmarna bl.a. genom fem MålarBrev och ett otal MålarMeddelanden och anslag.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare är West-Pool AB, Hans Bråtman och revisor (godkänd) Annika Hansen, Revicum Revision AB.

För städning av trapphus, soprum och tvättstuga har Markttjänst anlitats.

Energisparkonsult AB har anlitats för kontroll och justering av värmecentralen varje månad samt för avläsning av husets och restaurantens vattenförbrukning.

Fastigheten

Utförda underhållsarbeten under 2010:

- Fortsatta byten av kallvattens-, varmvattens- och avloppsstammar i källare,

isolering av rör. VVC-installationen har slutförts

- Samtliga fönster mot Birger Jarlsgatan och Surbrunnsgatan har helrenoverats
- Flyttning av TV-mottagare från källare till föreningens lokal
- Omfärgning av fasadputsens mot gatorna slutfördes och stensockeln klotterskyddades
- I samband med omfärgningen av huset byttes och målades plåt runt husfoten, dörrar och fönsterinramningar liksom stuprör målades
- Plåttaket mot gården samt takfotsrännan på båda sidor har fått ny plåt. Det lägre taket mot Surbrunnsgatan belades med tegelpannor och återställdes därmed till original
- I samband med inflyttningen på vinden byttes maskineri och inredning i båda hissarna
- Brandsäkrade förråd har byggts för de nya vindslägenheterna och ytterligare burar har tillkommit i källaren
- Ny torktumlare till tvättstugan
- Under året började säkerhetsdörrar installeras till samtliga lägenheter och köksdörrar har brandsäkrats
- Lokal 222 har delats i två, en gatulokal 222A om 22m² för uthyrning, och en lokal 222B om 13m² med ingång från trapphuset
- Lokal 222A (22 m²) hyrs av Kristofer Lundberg Gruppen AB från den 1 september, lokalen har helrenoverats av hyresgästen
- Lokal 222B har renoverats för föreningens bruk med ett dokumentskåp för arkivet
- Under året har Balcona på gårdssidan byggt fem balkonger och en fransk dörr på bostadsrättsinnehavarnas bekostnad
- Föreningen har låtit bygga balkong hos föreningens hyresgäst. För att undgå hyreshöjning har hyresgästen valt att inte få dörr (och saknar därmed tillgång) till balkongen
- Elvärme har installerats i takrännor samt i stuprör
- Förberedelser har gjorts inför OVK-besiktning våren 2011
- Spaltventiler för inluft har monterats i samtliga lägenheter och nya utsug har tillkommit
- Fastigheten har försetts med mekanisk frånluft, fläktar har installerats på taket för utsug ur lägenheternas kök och våtutrymmen.
- Restaurantens frånluftskanal mellan spiskåpa och takfläkt har tätats i samarbete med vindsentreprenören som också har monterat och bekostat en ny takfläkt
- Blyinfattningen i fyra fönster i trapphuset på Birger Jarlsgatan har renoverats
- Bredbandsinstallationen med IP-telefoni genomfördes
- Samtliga lokaler har lasermätts inför hyresförhandlingar.

Pågående och planerade arbeten under 2011:

- Upphandling av nytt låssystem till fastighetens gemensamma utrymmen
- Totalrenovering av båda trapphusen
- Totalrenovering av båda ytterportarna
- Totalrenovering av vinddörrarna (svängdörrarna)

Ekonomi

Fastigheten var 2009 taxerad till 37 104 000 kr, varav markvärde 20 200 000 kr.

I huset finns 29 bostadsrättslägenheter, en hyreslägenhet och fem lokaler som hyresrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Svenska Brand.

Nya hyresavtal med indexklausul och fastighetsskatt har upprättats. för lokalerna 204 och 222A

En ny uträkning av andelstalen efter vindsvåningarnas färdigställande har lett till en liten ökning av övriga medlemmars andelstal eftersom ytan på vindslägenheterna inte blev den förväntade. De nya avgifterna tas ut från och med 2011-01-01.

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere fastighetens kostnader.

Styrelsen har vid styrelsemöte 7 mars 2011 beslutat att för verksamhetsåret 2010 göra direktavskrivning av alla och samtliga renoveringskostnader på fastigheten, totalt 10 480 552 kronor. De slutliga renoveringskostnader som fortsätter in under verksamhetsåret 2011 kommer att direktavskrivas under detta verksamhetsår. Dessa renoveringskostnader kommer inte att leda till avgiftshöjningar under verksamhetsåret fram till årsstämman 2012.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 395 787
årets resultat	-10 908 687
Totalt	<hr/> -13 304 474
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-13 304 474
Summa	<hr/> -13 304 474

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

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	2 249 873	2 030 137
		<u>2 249 873</u>	<u>2 030 137</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader		-11 236 302	-530 319
Övriga externa kostnader	2	-335 946	-296 472
Personalkostnader	3	-98 361	-108 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-842 690	-842 685
Rörelseresultat		<u>-10 263 426</u>	<u>251 718</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5 812	63 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-580 778	-819 962
Resultat efter finansiella poster		<u>-10 838 392</u>	<u>-504 728</u>
Resultat före skatt		<u>-10 838 392</u>	<u>-504 728</u>
Skatt på årets resultat	7	-70 295	-92 691
Årets resultat		<u>-10 908 687</u>	<u>-597 419</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	89 888 085	97 423 962
Inventarier, verktyg och installationer	9	25 350	33 800
		<hr/>	<hr/>
		89 913 435	97 457 762
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		89 913 435	97 457 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		521 971	414 358
Övriga fordringar		149 251	28 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 566	-
		<hr/>	<hr/>
		688 788	443 254
<i>Kassa och bank</i>		4 710 126	5 248 150
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		5 398 914	5 691 404
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		95 312 349	103 149 166

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift		14 893 789	14 893 789
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		57 447 946	57 447 946
		<u>72 341 735</u>	<u>72 341 735</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 395 787	-1 798 368
Årets resultat		-10 908 687	-597 419
		<u>-13 304 474</u>	<u>-2 395 787</u>
Summa eget kapital		<u>59 037 261</u>	<u>69 945 948</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	11	34 550 000	31 550 000
Övriga skulder till kreditinstitut	12	770 151	445 000
		<u>35 320 151</u>	<u>31 995 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		279 535	71 411
Växelskulder		-	190 642
Skatteskulder		17 347	59 500
Övriga skulder	12	54 819	66 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		603 236	820 124
		<u>954 937</u>	<u>1 208 218</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>95 312 349</u>	<u>103 149 166</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa	36 000 000	36 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Övriga ansvarsförbindelser		INGA
Summa	<u>-</u>	<u>-</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Redovisning av (övriga) intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Årsavgifter	1 441 041	1 229 484
Hysesintäkter bostäder	78 828	89 593
Hysesintäkter lokaler	689 538	704 454
Övriga fakt intäkter	40 466	6 606
Summa	2 249 873	2 030 137

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
<i>Revicum Revision AB</i>		
Revisionsarvode	21 941	10 000
Summa	21 941	10 000

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Styrelse och VD	77 900	83 460
Summa	77 900	83 460
Sociala kostnader	12 498	20 421

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Byggnader och mark	834 240	834 235
Inventarier, verktyg och installationer	8 450	8 450
Summa	842 690	842 685

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Ränteintäkter	5 812	63 516
Summa	5 812	63 516

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Räntekostnader	580 778	819 962
Summa	580 778	819 962

Not 7 Skatt på årets resultat

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Fastighetsskatt	91 886	75 987
Fasttighetsskatt korrigerig föregående år	-21 591	16 704
Total redovisad skattekostnad	70 295	92 691

Not 8 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	98 258 197	91 556 560
Omklassificering. Aktivering av tidigare gjorda investeringar	-6 701 637	
Pågående stambyte mm	-	6 701 637
	<u>91 556 560</u>	<u>98 258 197</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-834 235	
-Årets avskrivning enligt plan	-834 240	-834 235
	<u>-1 668 475</u>	<u>-834 235</u>
Redovisat värde vid årets slut	89 888 085	97 423 962
Taxeringsvärde byggnader:	20 373 000	16 904 000
Taxeringsvärde mark:	26 840 000	20 200 000
	<u>47 213 000</u>	<u>37 104 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början		-
-Nyanskaffningar	42 250	42 250
	<u>42 250</u>	<u>42 250</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 450	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 450	-8 450
	<u>-16 900</u>	<u>-8 450</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 350	33 800

Not 10 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelser</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	57 447 946	14 893 789	-2 395 787
Årets resultat			-10 908 687
Vid årets slut	57 447 946	14 893 789	-13 304 474

Not 11 Hypotekslån

	2010-12-31	2009-12-31
Beviljad kreditlimit. Föreningen avser inte att amortera inom 5 år.	34 550 000	31 550 000
Utnyttjat kreditbelopp	34 550 000	31 550 000

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
Lån Pikner	770 151	445 000
	770 151	445 000

Underskrifter

Stockholm 2011-04

Irene Bergstrand
Ordförande

Gun Lindh
Kassör

Lars Frisell
Av föreningen vald revisor

Felix Berglund

Henrik Ljungberg

Anders Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-04-

Annika Hansen
Godkänd revisor

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2010-04- . Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2011-04

Irene Bergstrand
Ordförande