

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7

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 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svärdlången 7	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2046.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

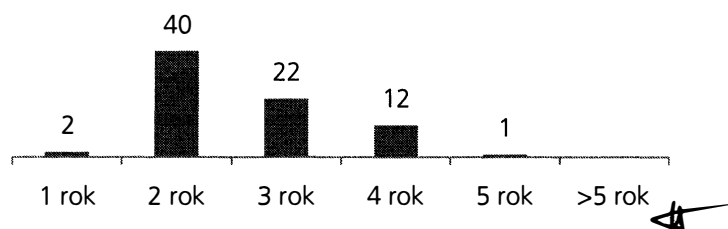
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 4 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5508 kvadratmeter, varav 4918 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 590 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1999-11-29 och sträcker sig fram till 2014-11-29. Underhållsplanen uppdaterades 2007-11-30 (ny uppdatering planeras 2011).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av portar	2009 - 2009	Skedviksvägen 1 & Årstavägen 66
Renovering av hissar	2009 - 2009	
Dränering och omläggning av garageplan	2009 - 2009	
Fönster	2003	
Rörstambyte	2000	
Elstambyte	2000	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Renovering av tak och fasader	2010/2011	Arbetet påbörjades hösten 2010 och blir klart under 2011
Byte och injustering av radiatorventiler	2011	
Byte av fjärrvärmeanläggning	2011/2012	
Förvaltning		
Avtal	Leverantör	
Ekonomisk förvaltning	SBC	
Fastighetsskötsel	LundquistGruppen AB	

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 70 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Falk	Ordförande	
Annika Sjögren	Sekreterare	
Per Boberg	Kassör	
Jeanette Dahlqvist	Ledamot	Webbansvarig
Ewa Lindström	Ledamot	Vice ordförande
Jenny Elffors	Ledamot	
Frida Jonsson	Suppleant	
Lars Fuglesang	Suppleant	
Gunilla Noro	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Sjögren, Ewa Lindström, Jeanette Dahlqvist, Gunilla Noro, Lars Fuglesang och Frida Jonsson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åke Hellstadius

Ordinarie Extern

Revisions AB Åke Hellstadius



Valberedning

Ann-Sofie Falk
Linda Andersson
Jimmy Kollin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har föreningen påbörjat ett projekt för tak- och fasadrenovering. I samband med detta tilläggsisoleras även vindar och fasader.

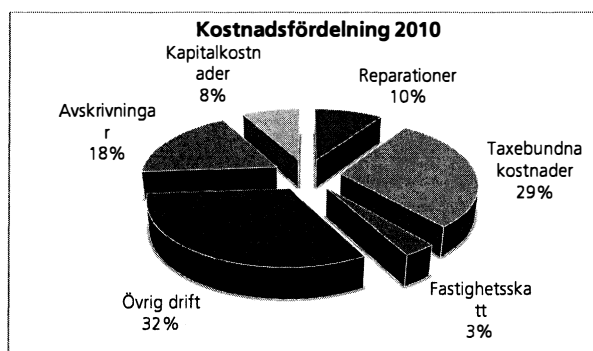
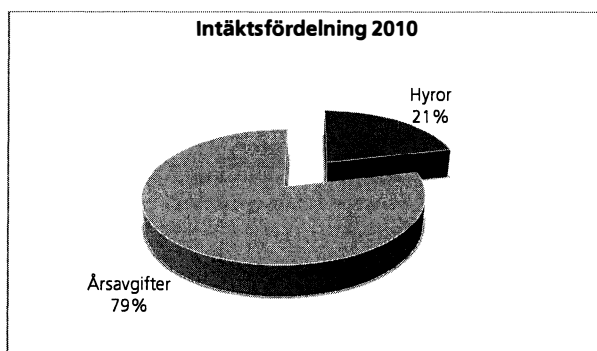
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Tak- och fasadrenovering beräknas bli klar under sommaren 2011.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2015.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 340 kr
Årsavgifter	591 kr
Övriga intäkter	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	64 kr
Taxebundna kostnader	197 kr
Fastighetsskatt	22 kr
Övrig drift	214 kr
Avskrivningar	122 kr
Kapitalkostnader	54 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4918 kvm bostäder och 590 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	635	635	578	600
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 497	2 273	2 323	2 596
Elkostnad/kvm totalyta	23	20	22	23
Värmekostnad/kvm totalyta	147	142	127	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	16	18

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	14 574
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 560 575
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 279
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	1 370 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 370 870**

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	3 696 396	3 671 736
Övriga rörelseintäkter		14 976	14 976
		3 711 372	3 686 712
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-379 670	-383 498
Reparationer		-350 872	-61 337
Periodiskt underhåll		0	-534 000
Taxebundna kostnader		-1 086 177	-1 042 863
Övriga driftskostnader		-502 894	-499 730
Fastighetsskatt		-119 259	-114 224
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-159 666	-169 548
Personalkostnader		-134 613	-109 623
Avskrivningar		-669 243	-650 336
		-3 402 394	-3 565 159
RÖRELSERESULTAT		308 978	121 553
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 262	3 287
Räntekostnader		-296 666	-282 117
		-294 404	-278 830
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 574	-157 277
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-728
		0	-728
ÅRETS RESULTAT		14 574	-158 005

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	57 724 139	58 393 382
Pågående byggnation	Not 4	<u>2 907 353</u>	<u>0</u>
		60 631 492	58 393 382
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 631 492	58 393 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 498	3 863
Skattefordringar		0	2 163
Övriga fordringar		1 184	1 768
Förutbetalda kostnader	Not 5	<u>135 119</u>	<u>172 257</u>
		140 801	180 051
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 828 132	3 729
SBC klientmedel i SHB		<u>1 997 970</u>	<u>1 463 090</u>
		4 826 102	1 466 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 966 903	1 646 870
SUMMA TILLGÅNGAR		65 598 395	60 040 252



BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		38 351 339	38 351 339
Upplåtelseavgifter		11 834 888	11 834 888
Egna bostadsrätter		-3 468 472	-3 468 472
Fond för yttre underhåll	Not 7	577 110	372 831
		47 294 865	47 090 586
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 356 296	1 718 580
Årets resultat		14 574	-158 005
		1 370 870	1 560 575
SUMMA EGET KAPITAL		48 665 735	48 651 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	16 000 000	10 175 440
		16 000 000	10 175 440
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	227 880
Leverantörsskulder		400 011	551 287
Skatteskulder		11 910	579
Övriga kortfristiga skulder		14 581	1 260
Upplupna kostnader	Not 9	182 890	149 244
Förutbetalda avgifter och hyror		323 268	283 401
		932 660	1 213 651
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		65 598 395	60 040 252
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	30 250 000	30 250 000
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	1,00	1,00
Hissanläggning	5,00	5,00
Soprum/sophus	10,00	10,00

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 905 788	2 905 788
Hysesintäkter	790 608	765 948
	3 696 396	3 671 736

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	236 256	236 256
Fastighetsskötsel enl beställn	25 297	48 095
Fastighetsskötsel gård beställ	16 331	0
Snöröjning/sandning	26 698	0
Städning enligt beställning	0	21 875
Mattvätt/Hyrmattor	19 415	9 083
Hissbesiktning	1 938	2 305
Myndighetstillsyn	3 600	44 501
Gård	33 066	5 473
Serviceavtal	6 303	11 005
Förbrukningsmateriel	9 761	3 785
Brandskydd	1 005	1 120
	379 670	383 498

H

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	102 190	83 775
Sociala kostnader	32 423	25 848
	134 613	109 623

Avskrivningar

Byggnad	624 660	624 660
Förbättringar	44 583	25 676
	669 243	650 336

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **3 402 394** **3 565 159**

Not 3 **2010-12-31** **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	63 289 973	62 533 721
Nyanskaffningar	0	756 252
Utgående anskaffningsvärde	63 289 973	63 289 973

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 896 591	-4 246 255
Årets avskrivningar enligt plan	-669 243	-650 336
Utgående avskrivning enligt plan	-5 565 834	-4 896 591

Planenligt restvärde vid årets slut **57 724 139** **58 393 382**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	40 681 000	34 370 000
Taxeringsvärde mark	27 412 000	21 458 000
	68 093 000	55 828 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	66 000 000	54 200 000
Lokaler	2 093 000	1 628 000
	68 093 000	55 828 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4 **2010-12-31** **2009-12-31**

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	2 907 353	0
	2 907 353	0



Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförsäkring	18 117	17 500
Kabel-TV	19 993	19 006
Fastighetsägarna	0	5 000
Tidningsinsamling	0	10 219
Tomträttsavgäld	92 425	92 425
Vatten	4 584	3 500
Förvaltningsarvode	0	24 607
	135 119	172 257



**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 351 339	0	0	38 351 339
Upplåtelseavgifter	11 834 888	0	0	11 834 888
Egna bostadsrätter	-3 468 472	0	0	-3 468 472
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	577 110	204 279	0	372 831
Summa bundet eget kapital	47 294 865	204 279	0	47 090 586
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 356 296	-204 279	-158 005	1 718 580
Årets resultat	14 574	14 574	158 005	-158 005
Summa fritt eget kapital	1 370 870	-189 705	0	1 560 575
Summa eget kapital	48 665 735	14 574	0	48 651 161

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	372 831	739 347
Reservering enligt stadgar	204 279	167 484
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-534 000
Vid årets slut	577 110	372 831

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

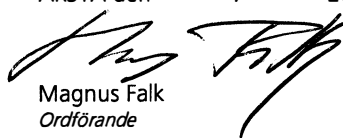
	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,000 %	0	3 083 320	
SEB	0,000 %	0	7 320 000	
SEB	2,360 %	3 000 000	0	2011-11-28
SEB	3,780 %	6 000 000	0	2013-12-28
SEB	3,360 %	7 000 000	0	2012-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	10 403 320	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-227 880	
		16 000 000	10 175 440	

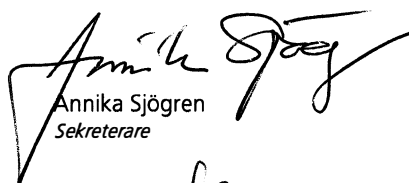
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 000 000 kr.


Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	10 421	6 500
Värme	112 546	95 364
Extern revisor	16 500	15 000
Arvoden	28 600	23 090
Sociala avgifter	8 986	6 940
Ränta	5 837	2 350
	182 890	149 244

ÅRSTA den 9 / 3 2011

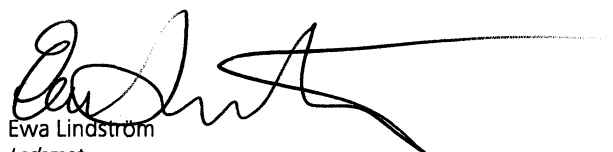

Magnus Falk
Ordförande


Annika Sjögren
Sekreterare

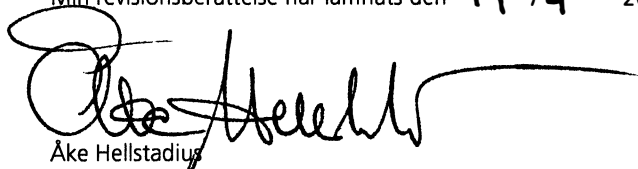

Per Boberg
Kassör


Jeanette Dahlqvist
Ledamot


Jenny Elffors
Ledamot


Ewa Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2011


Åke Hellstadius
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
Till föreningsstämman i
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVÄRDLÅNGEN 7
Org.nr. 769604-7070

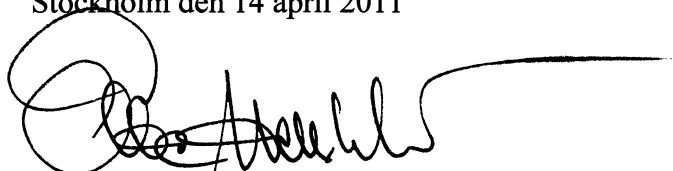
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och 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 för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2011



Åke Hellstadius
Godkänd revisor

BUDGET	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	2 906 000	2 905 788	2 906 000
Hyror bostäder	497 000	482 846	501 000
Hyror lokaler	316 000	307 762	311 000
Kabel-TV intäkter	5 000	5 460	5 000
Övriga intäkter	10 000	9 516	10 000
	3 734 000	3 711 372	3 733 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-243 000	-236 256	-243 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-80 000	-25 297	-40 000
Fastighetsskötsel gård beställ	0	-16 331	0
Snöröjning/sandning	0	-26 698	-5 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-19 415	-10 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 938	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-3 600	0
Gård	0	-33 066	0
Serviceavtal	-10 000	-6 303	-15 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-9 761	-5 000
Brandskydd	0	-1 005	0
	-366 000	-379 670	-336 000
Reparationer			
Hyreslägenheter	0	-9 604	0
Brf Lägenheter	0	-3 155	0
Tvättstuga	0	-25 338	0
Entré/trapphus	0	-3 282	0
Lås	0	-21 133	0
VVS	0	-40 145	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 243	0
Ventilation	0	-61 635	0
Elinstallationer	0	-7 305	0
Hiss	0	-1 638	0
Tak	0	-6 020	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 784	0
Vattenskada	0	-156 590	-100 000
Övrigt	-65 000	0	-80 000
	-65 000	-350 872	-180 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-45 000	0	0
VVS	0	0	-120 000
	-45 000	0	-120 000
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-126 154	-126 000
Värme	-693 000	-811 665	-770 000
Vatten	-88 000	-88 231	-88 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-37 140	-44 000
Grovsopor	-15 000	-22 987	-20 000
	-960 000	-1 086 177	-1 048 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-55 000	-53 736	-54 000
Tomträttsavgäld	-370 000	-369 809	-370 000
Kabel-TV	-80 000	-76 901	-78 000
Bredband	-2 000	-2 448	-2 000
	-507 000	-502 894	-504 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-131 000	-119 259	-115 000
	-131 000	-119 259	-115 000

Administrativa kostnader

Kreditupplysning	-2 000	-692	-3 000
Juridiska åtgärder	-5 000	-4 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-18 000	-16 000
Föreningskostnader	-3 000	-3 843	-4 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-103 000	-100 102	-100 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-17 543	0
Administration	-5 000	-3 266	-5 000
Konsultarvode	-10 000	0	-20 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 971	-4 000
Medlemsavgift SBC ek för	-6 000	-6 900	-6 000
	-157 000	-159 666	-160 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-100 000	-102 190	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-32 423	-32 000
	-132 000	-134 613	-132 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-625 000	-624 660	-625 000
Förbättringar	-180 000	-44 583	-45 000
	-805 000	-669 243	-670 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 168 000 -3 402 394 -3 265 000

RÖRELSERESULTAT

566 000 308 978 468 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	3 000	1 939	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	323	0
Låneräntor	-670 000	-296 661	-290 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5	0
Övriga finansiella kostnader	-2 000	0	-2 000
	-669 000	-294 404	-289 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-103 000 14 574 179 000

SKATT

Statlig inkomstskatt	-1 000	0	-1 000
	-1 000	0	-1 000

RESULTAT

-104 000 14 574 178 000