



Brf

Artemis

Årsredovisning 2010



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Artemis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2002-02-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drevkarlen 10	2009	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

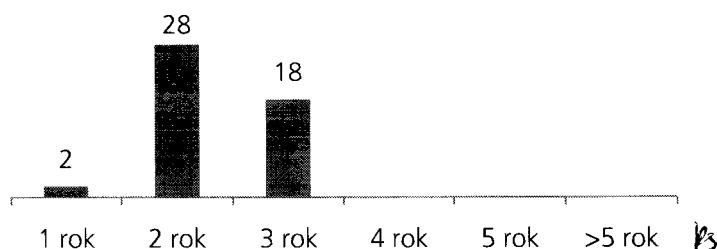
Fastigheterna bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3343 kvadratmeter, varav 3136 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 207 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
kontor	33 kvm	2011-09-30
förråd	8 kvm	2013-09-30
hantverk	10 kvm	2011-12-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerad åtgärd	År	Kommentar
undercentraler	2011	preliminära datum

Förvaltning

Avtal	Leverantör
ekonomisk förvaltning	SBC
teknisk förvaltning	Energibevakning AB
parkförvaltning	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulla Andén	Ordförande
Leif Ryhle	Vice ordförande
Kristina Åkesson	Sekreterare
Thomas Olausson	Kassör
Gunnar Lundberg	Ledamot

Ann-Katrin Angeklint	Suppleant
Åsa Pensjö	Suppleant
Christina Fox	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ragnar Santesson	Ordinarie Extern	Winthers Revisionsbyrå
Britt-Marie Winther	Suppleant Extern	extern suppleant

Valberedning

Lena Palmgren	Sammanställande
Tiina Toivanen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-18. 



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen försåldde 6 lägenheter med upplåtelseavtal.

Obligatorisk ventilationskontroll har utförts av Skorstensfejarmästare Ulf Pettersson AB i Bromma.

Styrelsen har tecknat fjärrvärmeleveransavtal med och beställt två undercentraler av AB Fortum Värme.

Byte av parkförvaltare till Elfströms Trädgårdsanläggningar AB.

Byte av städfirma till Ambient Städ AB.

Föreningens välbesökta Årsstämma hölls den 18 maj i föreningens gemensamhetslokal.

På föreningens 1-årsdag den 25 augusti anordnades en uppskattad gårdsfest.

Tre informationsblad har under året skickats ut till medlemmarna.

Föreningens nya webbplats finns tillgänglig på www.sbc.se/artemis.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En av föreningens tomställda lokaler hyrdes ut till ateljéverksamhet.

Det nya fjärrvärmesystemet kommer att installeras och tas i drift under 2011.

Föreningens ekonomi

Det ekonomiska resultatet av föreningens verksamhet framgår av följande resultat- och balansräkningar.

Hyses- och avgiftsintäkter uppgick vid räkenskapsårets slut till 1 869 238 kr fördelade på hyreslägenheter 504 413 kr, årsavgifter 1 330 169 kr och lokaler 34 656 kr. Övriga intäkter uppgick till 68 845 kr fördelade på tvättstuga 54 720 kr, gemensamhetslokal 3200 kr samt på hyreslägenheternas tillval 10 924 kr.

Inbetalade insatser och upplåtelseavgifter uppgick vid årets slut till 59 654 971 kr fördelade på insatser 56 529 395 kr och på upplåtelseavgifter 3 125 576 kr.

Från föreningens lån med tre månaders löptid har på ränteändringsdagen 2010-02-25 amorterats 7 000 Tkr, samt på ränteändringsdagen 2010-05-25 ytterligare 4 466 Tkr. Föreningens fastighetslåneskuld uppgick därefter till 8 234 Tkr.


Pantbrev med 24 700 Tkr har uttagits ur fastigheten.

Mäklararvoden vid lägenhetsförsäljningar har utbetalats med sammanlagt 63 990 kr.

Avskrivningar har under året gjorts med 0,5 % på byggnader. Det avskrivna beloppet utgjorde 153 469 kr.

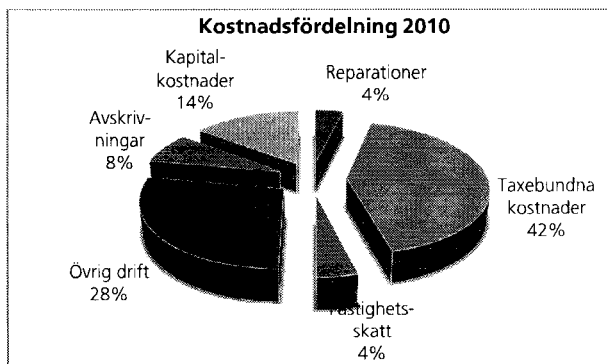
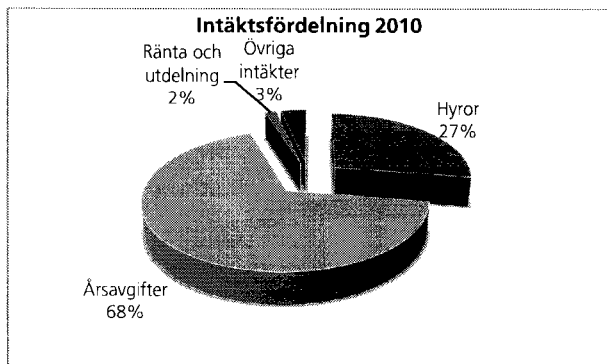
Till fond för yttre underhåll har omförts 200 177 kr enligt föreningens stadgar.

Till föreningens styrelse har utbetalats arvoden inkl arbetsgivaravgifter 74 000 kr.

2010 års föreningsstämma beslutade att utge retroaktivt styrelsearvode med 32 000 kr avseende maj 2008 – maj 2009. 



Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	172 kr
Årsavgifter	424 kr
Ränta och utdelning	9 kr
Övriga intäkter	21 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	23 kr
Taxebundna kostnader	255 kr
Fastighetsskatt	24 kr
Övrig drift	167 kr
Avskrivningar	46 kr
Kapitalkostnader	88 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3136 kvm bostäder och 207 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	513	139	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 177	7 600	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	25	10	0	0
Värme kostnad/kvm totalyta	158	58	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	7	0	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	-41 734
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-388 694
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 177
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-630 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-630 605**

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	1 869 238	614 624
Övriga rörelseintäkter		68 845	22 460
		1 938 083	637 084
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-270 307	-50 751
Reparationer		-76 053	-9 177
Taxebundna kostnader		-850 919	-289 527
Övriga driftskostnader		-38 502	-10 619
Fastighetskatt		-79 486	-25 780
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-173 144	-104 652
Personalkostnader		-74 902	-55 450
Avskrivningar		-153 469	-111 210
		-1 716 783	-657 165
RÖRELSERESULTAT		221 301	-20 081
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		30 240	1 878
Räntekostnader		-292 784	-170 213
		-262 544	-168 335
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-41 243	-188 417
SKATT			
Skatt ändrad taxering		-491	0
		-491	0
ÅRETS RESULTAT		-41 734	-188 417 <i>hs</i>

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	66 461 061	66 614 530
	66 461 061	66 614 530
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	66 461 061	66 614 530
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Förutbetalda kostnader Not 4	18 830	38 091
Upplupna intäkter	13 680	19 304
	32 510	57 395
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 451 927	1 788 297
SBC klientmedel i SHB	247 094	516 245
	1 699 020	2 304 542
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 731 530	2 361 937
SUMMA TILLGÅNGAR	68 192 592	68 976 467 <i>es</i>



BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		56 529 395	48 671 795
Upplåtelseavgifter		3 125 576	4 371
Fond för yttre underhåll	Not 6	400 454	200 277
		60 055 425	48 876 443
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-588 871	-200 277
Årets resultat		-41 734	-188 417
		-630 605	-388 694
SUMMA EGET KAPITAL		59 424 820	48 487 749
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	8 234 000	19 690 000
		8 234 000	19 690 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	0	10 000
Leverantörsskulder		110 834	71 001
Skatteskulder		79 977	0
Övriga kortfristiga skulder		5 127	417 213
Upplupna kostnader	Not 8	189 891	175 015
Förutbetalda avgifter och hyror		147 943	125 489
		533 772	798 718
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		68 192 592	68 976 467
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	24 700 000	24 700 000
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	0,5%	0,5%

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 330 169	359 394
Hysesintäkter	539 069	255 230
	1 869 238	614 624

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	47 220	18 615
Fastighetskötsel enl beställn	4 835	0
Fastighetskötsel gård entrepr	75 000	0
Fastighetskötsel gård beställ	13 350	0
Städning entreprenad	87 967	10 985
Mattvätt/Hyrmattor	12 595	1 053
OVK Obl. Ventilationskontroll	24 000	0
Gård	0	20 000
Förbrukningsmateriel	1 317	98
Brandskydd	4 023	0
	270 307	50 751

Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 065	0
Hyseslägenheter	7 069	1 530
Brf Lägenheter	6 811	0
Tvättstuga	3 357	0
Lås	5 753	0
VVS	3 850	2 798
Värmeanläggning/undercentral	1 176	0
Ventilation	35 096	0
Elinstallationer	9 876	4 849
	76 053	9 177

Not 2 forts.	2010	2009
Taxebundna kostnader		
El	84 338	33 757
Gas	77 982	24 864
Värme	528 593	194 795
Vatten	97 921	22 238
Sophämtning/renhållning	16 532	4 048
Grovsopor	45 554	9 825
	850 919	289 527
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 431	6 497
Kabel-TV	12 071	4 122
	38 502	10 619
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 486	25 780
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	2 699	0
Tele och datakommunikation	100	499
Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
Föreningskostnader	6 325	0
Styrelseomkostnader	199	1 945
Förvaltningsarvode	69 688	24 280
Förvaltningsarvoden övriga	1 431	3 188
Administration	12 838	1 648
Korttidsinventarier	874	2 247
Konsultarvode	63 990	70 845
	173 144	104 652
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	57 600	42 200
Sociala kostnader	17 302	13 250
	74 902	55 450
Avskrivningar		
Byggnad	153 469	111 210
	153 469	111 210
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 716 783	657 165
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	66 725 740	0
Nyanskaffningar	0	66 725 740
Utgående anskaffningsvärde	66 725 740	66 725 740

Not 3 forts.	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-111 210	0
Årets avskrivningar enligt plan	-153 469	-111 210
Utgående avskrivning enligt plan	-264 679	-111 210

Planenligt restvärde vid årets slut	66 461 061	66 614 530
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	36 031 900	0

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 778 000	30 658 000
Taxeringsvärde mark	32 041 000	37 544 000
	59 819 000	68 202 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	58 000 000	67 000 000
Lokaler	1 819 000	1 202 000
	59 819 000	68 202 000

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 905	17 866
Kabel-TV	2 925	2 881
Förvaltningsarvode SBC	0	17 344
	18 830	38 091

Not 8	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastskött entrepr	3 688	5 781
El	15 159	7 518
Värme	78 452	67 847
Vatten	20 384	30 011
Sophämtning	2 442	2 433
Arvoden	33 000	42 200
Sociala avgifter	10 900	13 250
Gas	6 491	5 975
Fastighetskötsel gård	4 375	0
Revisorsarvode	15 000	0
	189 891	175 015

STOCKHOLM den 14/4 2011



Ulla Andén
Ordförande



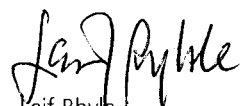
Kristina Åkesson
Sekreterare



Thomas Olausson
Kassör

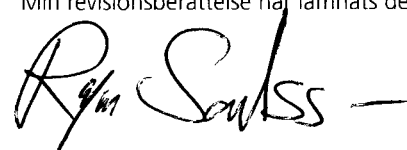


Gunnar Lundberg
Ledamot



Leif Rhyllé
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2011



Ragnar Santesson
Extern revisor
Åtköringsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Artemis

Org nr 769608-0840

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Artemis för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande 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 ersättningskyldig 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 bostadsrättslagen/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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2011



Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor