

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17

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 2000-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-11-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Droskhästen 17	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

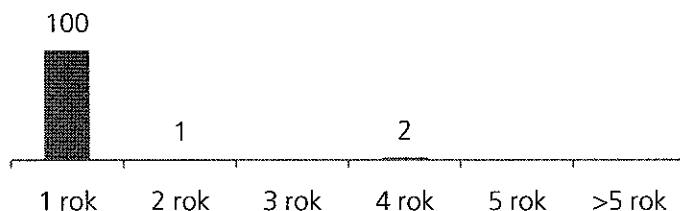
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2514 kvadratmeter, varav 2277 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 237 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Media, kontor	237 kvm	2010-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Brandsäkerhetsarbeten	2007
Renovering av tvättstugor	2007
Omläggning av tak	2004 - 2005
Nyinstallation hiss	2004
Rörstambyte	2001
Elstambyte	2001

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet/kabel TV	Comhem
Fastighetsförvaltare	Energibevakning AB
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB tom 2010. Deloitte från 2011
Elleveranser	Mälarenergi AB
Värme	Fortum Värme
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB
Snöröjning	Persson B Plåtslageri
Städning	ABSS
Hiss	ITK AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 99 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 25 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 10 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ossi Yngve Mörnesten	Ledamot
Per Brian Martinsson	Ledamot
Krister Jansson	Ledamot
Christopher Douglas Öfring	Ledamot
Inga Karin S Lind Mörnesten	Ledamot
Lena Margareta Edlund	Ledamot
Karl Induss	Ledamot
Krassimira Gonzales	Suppleant
John Vedle Eric Jörgen Einestad	Suppleant
Cecilia Sundholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia Sundholm, John Vedle Eric Jörgen Einestad, Lena Margareta Edlund, Ossi Yngve Mörnesten, Per Brian Martinsson och Krassimira Gonzales

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Werell
Stefan Kronvall

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Werells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Kerstin Andersson
Maja Salomonsson
Marianne Bejersten

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Större händelser under året har varit:

- Ny entrédörr som har specialtillverkats enligt Stadsbyggnadskontorets önskemål
- Slutförandet av rivningen av styrelserummet och färdigställande av rummet som vetter mot gården för att få en trevligare och öppnare entré.
- Framtagandet av underhållsplan
- OVK besiktningen genomförd och godkänd
- Omförhandling av räntor samt bindning av 12,8 mkr på 4 år
- Upphandling av ny ekonomiförvaltare från 2011
- Lokalhyresgästen Swim Suite Boys flyttade ut 2010-12-31 och avtal med ny hyresgäst sluts under kvartal 1 2011

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

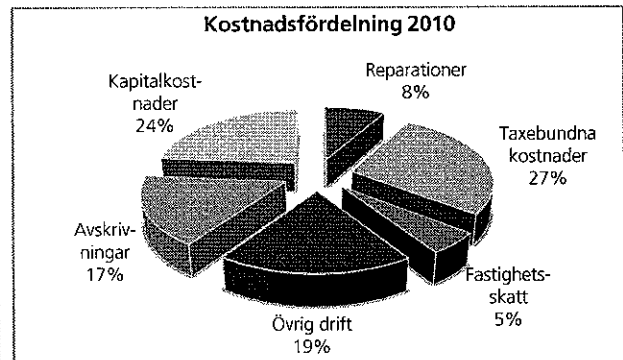
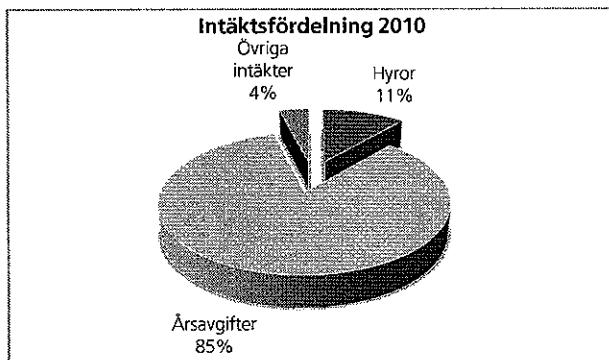
2010 blev ytterligare ett år med ett positivt ekonomiskt resultat, detta år på 546 tkr. Till stor del beror det på att föreningen kunnat tillgodogöra sig låga räntekostnader men det är även ett resultat av de senaste årens omförhandlingar av våra avtal. Under året förhandlades även Comhems fasta avgift bort från 2011, och föreningen har slutit ett avtal med Deloitte som ekonomisk förvaltare from 2011 vilket ger cirka 65 tkr i lägre kostnader från 2011.

I September beslöt styrelsen att binda 12,8 mkr av våra lån till 3,31% ränta tom 2014-09-28 och därmed ligga på en mix av 50% rörliga och 50% bundna lån. Dessutom amorterades 800 tkr under året.

Den nya underhållsplanen gör också att vi långsiktigt kan bedöma investerings- och underhållsbehov, vilket enligt planen är begränsat.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2010-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 629 kr
Årsavgifter	1 273 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	54 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	94 kr
Taxebundna kostnader	314 kr
Fastighetsskatt	60 kr
Övrig drift	215 kr
Avskrivningar	192 kr
Kapitalkostnader	270 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2277 kvm bostäder och 237 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 317	1 440	1 606	1 425
Lån/kvm bostadsrättsyta	17 620	17 984	18 347	18 347
Elkostnad/kvm totalyta	94	90	104	90
Värmekostnad/kvm totalyta	161	146	139	136
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	27	26	29

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

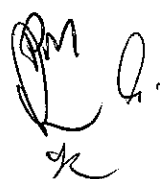
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	546 169
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-2 408 912
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 983
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 996 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 996 726**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 285 403	3 555 626
Övriga rörelseintäkter		136 431	52 834
		3 421 834	3 608 460

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-187 771	-161 393
Reparationer		-237 231	-245 274
Taxebundna kostnader		-789 854	-739 247
Övriga driftskostnader		-58 774	-56 065
Fastighetsskatt		-150 141	-147 166
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-228 311	-164 595
Personalkostnader		-65 873	-2 870
Avskrivningar		-482 949	-482 949
		-2 200 903	-1 999 559

RÖRELSERESULTAT


1 220 930 **1 608 901**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		3 345	3 409
Räntekostnader		-678 106	-757 420
		-674 761	-754 011

ÅRETS RESULTAT

546 169 **854 890**

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3	
Egna hyresrätter	1 309 835	1 309 835
	1 309 835	1 309 835
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	72 628 157	73 111 107
	72 628 157	73 111 107
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	73 941 492	74 424 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 647	5 217
Övriga fordringar	56 902	159 384
Förutbetalda kostnader	30 228	66 737
	99 777	231 338
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 371 433	1 131 490
Avräkningskonto förvaltare	186 235	0
	1 557 668	1 131 490
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 657 444	1 362 828
SUMMA TILLGÅNGAR	75 598 937	75 787 270




BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Insatser		37 120 000	37 120 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	762 492	628 509
		37 882 492	37 748 509
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 542 895	-3 263 802
Årets resultat		546 169	854 890
		-1 996 726	-2 408 912
SUMMA EGET KAPITAL		35 885 766	35 339 597
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	38 800 000	39 600 000
		38 800 000	39 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		159 332	129 988
Skatteskulder		297 307	286 916
Övriga kortfristiga skulder		81 124	84 160
Upplupna kostnader	Not 9	182 615	109 150
Förutbetalda avgifter och hyror		192 792	237 459
		913 170	847 673
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		75 598 937	75 787 270
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	Not 8	40 000 000	40 000 000
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%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Tvättstuga	10%	10%
Tak	10%	10%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 899 358	3 170 758
Hysesintäkter	386 045	384 868
	3 285 403	3 555 626
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	37 987	26 937
Snöröjning/sandning	3 854	3 837
Städning entreprenad	55 595	47 539
OVK Obl. Ventilationskontroll	17 640	0
Hissbesiktning	969	0
Myndighetstillsyn	30 941	5 023
Bevakning	-8 706	26 727
Gård	13 998	0
Serviceavtal	10 204	14 159
Förbrukningsmateriel	2 404	8 002
Brandskydd	22 884	29 169
	187 771	161 393
Reparationer		
Hyseslägenheter	1 213	0
Lokaler	1 470	0
Tvättstuga	17 602	17 116
Sophantering/återvinning	0	25 438
Entré/trapphus	155 636	25 749
Lås	21 683	42 826
VVS	1 024	1 673
Värmeanläggning/undercentral	5 512	27 433
Elinstallationer	5 177	46 714
Hiss	10 070	17 390
Fönster	0	4 570
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 390
Vattenskada	0	26 830
Övrigt	17 844	145
	237 231	245 274
Taxebundna kostnader		
El	237 021	226 284
Värme	404 491	367 169
Vatten	62 522	68 766
Sophämtning/renhållning	63 812	59 948
Grovsopor	22 008	17 079
	789 854	739 247
Övriga driftskostnader		
Försäkring	24 411	22 517
Tomträttsavgäld	9 100	9 100
Kabel-TV	25 263	24 448
	58 774	56 065

M

Rm
K. O.
2

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 141	147 166
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	400	0
Hysesförluster	2 685	0
Revisionsarvode extern revisor	19 457	15 129
Föreningskostnader	1 090	2 070
Styrelseomkostnader	3 980	0
Förvaltningsarvode	131 189	120 972
Förvaltningsarvoden övriga	32 231	2 108
Administration	3 816	15 346
Korttidsinventarier	593	0
Konsultarvode	25 900	2 500
Medlemsavgift SBC ek för	6 970	6 470
	228 311	164 595
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	51 280	2 000
Sociala kostnader	14 593	870
	65 873	2 870
Avskrivningar		
Byggnad	373 727	373 727
Förbättringar	109 222	109 222
	482 949	482 949
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 200 903	1 999 559
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egna lägenheter	1 309 835	1 309 835
	1 309 835	1 309 835
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 210 637	76 210 637
Utgående anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 099 530	-2 616 581
Årets avskrivningar enligt plan	-482 949	-482 949
Utgående avskrivning enligt plan	-3 582 480	-3 099 530
Planenligt restvärde vid årets slut	72 628 157	73 111 107
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 281 000	16 130 000
Taxeringsvärde mark	25 380 000	18 885 000
	44 661 000	35 015 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	42 800 000	33 400 000
Lokaler	1 861 000	1 615 000
	44 661 000	35 015 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	24 737	19 463
Kabel-TV	3 216	5 993
Tomträtt	2 275	2 275
Ekonomisk förvaltning	0	31 866
Bevakning	0	7 140
	<u>30 228</u>	<u>66 737</u>

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 120 000	0	0	37 120 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	762 492	133 983	0	628 509
Summa bundet eget kapital	<u>37 882 492</u>	<u>133 983</u>	<u>0</u>	<u>37 748 509</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 542 895	-133 983	854 890	-3 263 802
Årets resultat	546 169	546 169	-854 890	854 890
Summa ansamlad förlust	<u>-1 996 726</u>	<u>412 186</u>	<u>0</u>	<u>-2 408 912</u>
Summa eget kapital	35 885 766	546 169	0	35 339 597

Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	628 509	523 509
Reservering enligt stadgar	133 983	105 000
Vid årets slut	<u>762 492</u>	<u>628 509</u>

lm

*Rm
K. G.*

Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

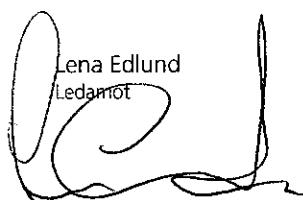
Räntesats	Belopp	Belopp	
2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
SE-Banken BoLån	2,310 %	19 400 000	19 800 000
SE-Banken BoLån	3,600 %	6 600 000	6 600 000
SE-Banken BoLån	3,310 %	12 800 000	13 200 000
Summa skulder till kreditinstitut		38 800 000	39 600 000

**Villkors-
ändringsdag**
Rörligt
2013-09-28
2014-09-28

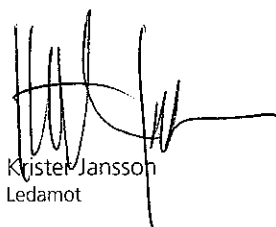
Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Fastskött entrepr	3 062	3 000
Städning entrepr	3 925	3 900
El	31 000	24 204
Värme	55 000	46 800
Extern revisor	17 000	15 000
Ränta	36 000	13 420
Lokaler	1 470	0
Vatten	0	2 826
Värmeanläggning U-central	2 303	0
Arbetsgivaravgifter	7 855	0
Styrelsearvode	25 000	0
	182 615	109 150

STOCKHOLM den 24/3 2011



Lena Edlund
Ledamot

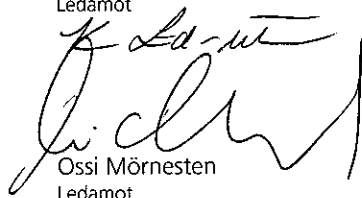


Kristin Jansson
Ledamot

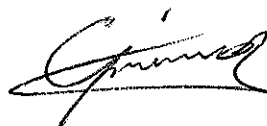
Inga Karin S Lind Mörnsten
Ledamot



Per Martinsson
Ledamot



Ossi Mörnsten
Ledamot



Christopher Öfring
Ledamot

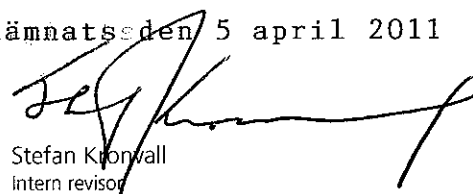


Karl Induss
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2011



Håkan Werell
Extern revisor



Stefan Kronwall
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DROSKHÄSTEN 17,
Org. nr 769606-3101**

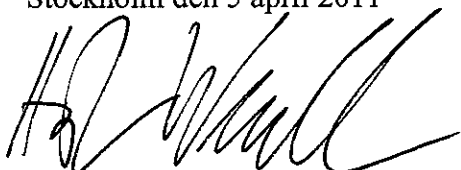
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar 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 de 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 bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

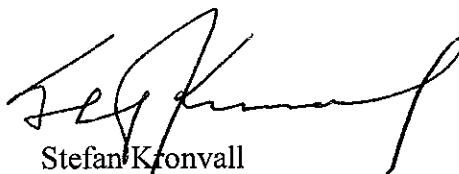
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 april 2011



Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Stefan Kronvall
Föreningsrevisor