

**BRF ÖSTERGÅRD**

**Org nr 702002-6865**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2010**

*dl*  
710 *Per*

Styrelsen för Brf Östergård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.  
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Terrakottan 5 i Stockholm med adresserna Birkagatan 1 och Drejargatan 2.

Byggnadens uppförande avslutades år 1929. Föreningen bildades under namnet Brf Östergård u p a 1935 och fastigheten förvärvades samma år. Den ekonomiska planen godkändes 1958 och år 2006 togs tillägget u p a bort genom en namnändring hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet består av 27 bostadsrättslägenheter, 14 hyresrättslägenheter samt 2 hyreslokaler. Den totala bostadsarean är 2.478 kvm och tomtarealen 790 kvm.

Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret med tillägg för styrelseansvar.

### Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har utförts av Åkerlunds Fastighetsservice och den ekonomiska förvaltningen av Norrorts Boservice AB.

## Föreningens ekonomi

### Fastighetsskatt och inkomstskatt

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % för inkomståret 2010. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Fastighetsskatten för bostadsdelen beräknas som den lägsta av 1277 kr \* antal lägenheter eller 0,4 % av taxeringsvärdet.

## Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Under året har 3 överlåtelser skett.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Verksamhet under året som gått

Reparationer och underhåll under året – större åtgärder

- Omläggning av yttertak
- Åtgärdande av fuktskada i i tak i en av lägenheterna
- Åtgärdande av gasläcka
- Byte av badrumsskåp i hyreslägenheterna
- Vår- och höststädning
- Byte av städföretag

## Planerad verksamhet under det kommande året

- Byte av ekonomisk förvaltare till Juristbyrån Juridikon
- Tätning av fönster och byte av badrumstak i hyreslägenheterna
- Anlita energikonsult för översyn av fjärrvärmesystemet
- Installation av elkablar i stuprören mot gården
- Måla och laga fönster mot gården och Drejargatan

## Styrelse

Styrelsen för tiden *före* 2010-05-31

Carina Melander	Ordförande
Ulla Fernlöf	Sekreterare
Markus Götherström	Kassör
Fredrik Ekström	Suppleant
Claes Frisk	Suppleant
Kristina Nygren	Suppleant

## Valberedning

Harrieth Nilsson och Anita Odefalk

## Revisorer

Torbjörn Larsson KPMG

Vid ordinarie årsstämma 2010-05-31 valdes följande styrelse, samtliga på ett år

Anita Odefalk	Ordförande
Ulla Fernlöf	Sekreterare
Charlie Bennet	Kassör (avflyttad 2010-09-30)
Elin Celmins	Kassör (fr.o.m. 2010-10-01)
Fredrik Ekström	Suppleant
Ane Nguyen	Suppleant

## Valberedning

Carina Melander, Harrieth Nilsson och Kristina Nygren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 (17) stycken protokollförda sammanträden.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-770 488
årets resultat	216 198
	<b>-554 290</b>

i ny räkning överföres

-554 290 123212  
-554 290 731 057

## Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

RESULTATRÄKNING	NOT	2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		329 853	334 665
Hysesintäkter bostäder		808 468	765 601
Hysesintäkter lokaler		318 172	315 481
Övriga rörelseintäkter		909	1 705
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 457 402</b>	<b>1 417 452</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<i>Direkta Fastighetskostnader</i>			
Värme, fjärrvärme		-421 140	-376 296
Vatten o avlopp		-39 306	-41 126
El		-91 390	-59 486
Renhållning		-39 471	-43 656
Fastighetsskötsel		-41 580	-41 886
Städning		-36 329	-33 710
Rep o underhåll		-206 853	-404 669
Fastighetsförsäkring		-33 060	-32 124
Kabel tv ComHem		-10 359	-10 036
Fastighetsavgift		-68 817	-68 612
Övriga fastighetskostnader		-2 148	0
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>		<b>-990 453</b>	<b>-1 111 601</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	1	<b>-170 750</b>	<b>-153 291</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>296 199</b>	<b>152 560</b>
<b>Avskrivningar byggnad inventarier</b>			
Byggnad	2	-44 732	-37 311
Inventarier o maskiner	3	-8 938	-17 015
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-53 670</b>	<b>-54 326</b>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>242 529</b>	<b>98 234</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter o andra fin intäkter		3 619	19 994
Räntekostnader o andra fin kostnader		-29 950	-16 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 331</b>	<b>3 372</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>216 198</b>	<b>101 606</b>
<b>Bokslutsdispositioner och skatter</b>			
Årets inkomstskattkostnad		0	-5 246
<b>Årets resultat</b>		<b>216 198</b>	<b>96 360</b>

*El*  
*XO*

**BALANSRÄKNING**

NOT

2010-12-31

2009-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	10 319 135	8 942 780
Maskiner och inventarier	3	35 754	44 692
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 354 889</b>	<b>8 987 472</b>

**Summa anläggningstillgångar**

10 354 889

8 987 472

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11	17 324
Förutbet.kostnader och upplupna intäkter	4	8 022	8 996
Skattefordringar		13 690	0

***Kortfristiga placeringar***

Övriga kortfristiga placeringar	5	244 195	779 678
<b>Kassa och bank</b>	<b>5</b>	<b>421 744</b>	<b>922 047</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>687 662</b>	<b>1 728 045</b>

**Summa tillgångar**

11 042 551

10 715 517

**Ställda säkerheter**

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2010-12-31	2009-12-31
<b>Eget kapital</b>	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		303 187	303 187
Upplåtelseavgifter		10 571 737	10 571 737
Föreningens fond för yttre underhåll		291 530	291 530
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 166 453</b>	<b>11 166 454</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-770 488	-866 848
Redovisat resultat		216 198	96 360
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-554 290</b>	<b>-770 488</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 612 163</b>	<b>10 395 966</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		188 495	18 389
Skatteskulder		0	32 439
Övriga skulder		10 500	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	231 393	258 223
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>430 388</b>	<b>319 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 042 551</b>	<b>10 715 517</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar		11 958 600	11.958.600
------------------------	--	------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga 



## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Tilläggsupplysningar

#### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

##### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen Bokföringsnämndens Allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har Upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Avskrivningar på byggnader, markanläggning och inventarier

Byggnader och aktiverade värdehöjande renoveringar har avskrivits med 1% (f.å. 1%) på dess anskaffningsvärde.

Markanläggning har avskrivits med 5% på dess anskaffningsvärde

Byggnadsinventarier har avskrivits med 5% på dess anskaffningsvärde

Inventarier har avskrivits med 20%(f.å. 10%) på dess anskaffningsvärde.

##### Inkomstskatt och fastighetsskatt

För tid till och med inkomståret 2006 har föreningen betalat s.k. schablonskatt. Riksdagen beslutade Att ta bort denna beskattning fr o m inkomståret 2007. Från inkomståret 2008 uttas dels en kommunal Fastighetsavgift med kr 1.277 (f å 1.272) per lägenhet eller högst 0,4% på särskilt fastställt taxeringsunder Och dels fastighetsskatt med 1% (f.å. 1%) på taxeringsvärdet för lokaler.

##### Förmögenhetsvärde

P g a den slopade förmögenhetsbeskattningen behöver förmögenhetsvärde icke framtas.

#### NOTER

##### 1 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	5 400	4 500
Sociala kostnader	0	0
	<b>5 400</b>	<b>4 500</b>

##### 2 Byggnader och mark

###### Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad o markanl.

Ingående anskaffningsvärde	3 879 655	3 879 655
Årets inköp	1 421 087	0
<b>Utg ack anskaffningsvärden byggnad o markanl</b>	<b>5 300 742</b>	<b>3 879 655</b>

###### Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-193 976	-149 244
Årets avskrivningar	-44 732	-44 732
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-238 708</b>	<b>-193 976</b>

###### Ackumulerade anskaffningsvärden mark

Ingående anskaffningsvärde	5 257 101	5 257 101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>5 257 101</b>	<b>5 257 101</b>

##### Bokfört värde byggnad och mark

10 319 135	8 942 780
------------	-----------

	2010	2009
Taxeringsvärden byggnader	41 446 000	41 446 000
Taxeringsvärden mark	22 156 000	22 156 000
	<b>63 602 000</b>	<b>63 602 000</b>

### 3 Maskiner och Inventarier

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	114 255	114 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	114 255	114 255

#### Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-69 563	-59 969
Årets avskrivningar	-8 938	-9 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 501	-69 563

<b>Bokfört värde maskiner och inventarier</b>	<b>35 754</b>	<b>44 692</b>
---	---------------	---------------

### 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	5 511	5 510
Fastighetsägarna	0	3 047
Övriga förutbetalda kostnader	0	438
Com hem	2 511	0
	<b>8 022</b>	<b>8 995</b>

### 5 Kortfristiga placeringar

Nordea fondkonto	244 195	779 678
------------------	---------	---------

*Fondens marknadsvärde uppgick på balansdagen till 274.145 (870.529)*

### 6 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	303 187	10 571 737	291 530	-866 848	96 360
Disposition av före- gående års resultat				96 360	-96 360
Årets resultat					216 198
Belopp vid årets utgång	<b>303 187</b>	<b>10 571 737</b>	<b>291 530</b>	<b>-770 488</b>	<b>216 198</b>



7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Förskottsbetald årsavgifter och hyror	143 083	177 413
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupen förvaltningskostnad	0	10 000
Upplupen värme	50 000	48 984
Upplupen el	5 000	5 426
Övriga upplupna kostnader	18 310	1 400
	<b>231 393</b>	<b>258 223</b>

Stockholm den 18/4 2011

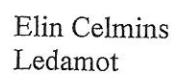
Brf Östergård



Anita Odefalk  
Ledamot

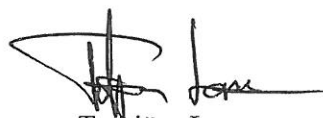


Ulla Fernlöf  
Ledamot



Elin Celmins  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 26 april 2011



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisör

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östergård

Org nr 702002-6865

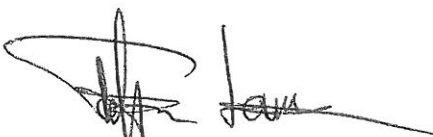
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Östergård för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med 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.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2011



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor