

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Drottninggatan 1**

769604-7310

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Drottninggatan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-07-08.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Drabanten 16 bebyggdes 2000 av Skanska och är belägen i Linköpings Kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 29 lägenheter. Dessutom finns tillgång till 18 garageplatser för bil och en för MC.

### Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök	
10 st	3 rum och kök	
6 st	4 rum och kök	
3 st	5 rum och kök	
2 st	6 rum och kök	Total bostadsyta: 2 911,5 kvm

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Magasinsgränd

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-05-27 bestått av:

#### Ordinarie

Anna-Christina Ek	Ordförande
Eva Hydén	Sekreterare
Monica Berggren Larsson	Kassör
Ronny Rikarsson	
Claes Claesson	

Suppleanter Britt-Marie Lindberg  
Rigmor Johansson

#### Revisorer

Ordinarie Bengt-Åke Nilsson  
Suppleant Per-Åke Samuelsson

### Valberedning

Bengt-Åke Nilsson  
Berith Cederqvist

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 25 årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras av styrelsen.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Crendo Fastighetsförvaltning AB.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Östgöta Brandstodsbolag. Föreningen har även en skadedjursförsäkring i Anticimex.

### Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll  
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen har gjort en extra amortering av fastighetslån med 1 000 000 kronor 2010-12-15.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2000.  
Fastigheten är beskattad med halv avgift t.o.m. 2010, därefter med hel avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet 753 000 kronor.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 29 691 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 12 406 kronor, för fasadbesiktning och byte av kodlås, där kostnaden har belastat resultatet.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Installation av takvärmeanläggning.

**Årsavgifter**

Årsavgifterna sänktes med 10% fr o m 2010-07-01.

Genomsnittlig avgift 2011-01-01 uppgår till 440 kr/kvm.

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning	1 470 942	1 548 596	1 605 575	1 548 058	1 549 521
Resultat före reservering	175 351	283 645	88 842	159 832	159 682
Reservering yttre reparationsfond	146 000	146 000	146 000	146 000	146 000
Saldo yttre reparationsfond	1 004 712	1 004 712	858 712	712 712	566 712
Lån per kvm yta	4 262	4 657	4 709	4 766	4 812
Kassalikviditet (%)	276	507	433	387	489
Årsavgift bostäder kronor/kvm	465	489	489	489	489

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	829 049
årets vinst	175 351
	<b>1 004 400</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	146 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-12 406
i ny räkning överföres	870 806
	<b>1 004 400</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 470 942	1 548 596
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-42 097	-83 538
Driftskostnader	3	-664 733	-547 195
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-102 140	-111 906
Avskrivningar	5	-136 515	-131 899
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>525 457</b>	<b>674 058</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 579	14 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-368 685	-401 373
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>175 351</b>	<b>287 556</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>175 351</b>	<b>287 556</b>
Statlig skatt		0	-3 911
<b>Årets resultat</b>		<b>175 351</b>	<b>283 645</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	40 824 921	40 961 436
Mark		7 800 000	7 800 000
		<b>48 624 921</b>	<b>48 761 436</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 624 921</b>	<b>48 761 436</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Övriga fordringar	9	5 264	2 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 378	24 960
		<b>24 692</b>	<b>27 453</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		674 866	1 457 857
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		415 164	444 396
		<b>1 090 030</b>	<b>1 902 253</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 114 722</b>	<b>1 929 706</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 739 643</b>	<b>50 691 142</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 054 850	35 054 850
Yttre reparationsfond		1 004 712	1 004 712
		<b>36 059 562</b>	<b>36 059 562</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		829 049	545 404
Årets resultat		175 351	283 645
		<b>1 004 400</b>	<b>829 049</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 063 962</b>	<b>36 888 611</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	12 259 924	13 409 924
Mottagna depositioner		12 350	12 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 272 274</b>	<b>13 422 274</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		150 000	150 000
Leverantörsskulder		64 004	2 712
Skatteskulder		0	3 505
Övriga skulder	13	1 276	6 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	188 127	217 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>403 407</b>	<b>380 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 739 643</b>	<b>50 691 142</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		14 950 000	14 950 000
		<b>14 950 000</b>	<b>14 950 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		175 351	287 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	136 515	127 988
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>311 866</b>	<b>415 544</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-50	50
Förändring av kortfristiga fordringar		2 811	24 658
Förändring av leverantörsskulder		61 292	-22 231
Förändring av kortfristiga skulder		-38 142	17 069
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>337 777</b>	<b>435 090</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	16	-1 150 000	-151 300
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-812 223</b>	<b>283 790</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	17		
Likvida medel vid årets början		1 902 253	1 618 463
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 090 030</b>	<b>1 902 253</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Progressiv avskrivningsmetod används. Se not 5.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Finansiella instrument

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter garage	120 863	118 800
Årsavgifter bostäder	1 352 706	1 423 932
Hysesbortfall ./.	-3 787	-550
Ersättningar och intäkter	100	850
Fakturerade kostnader	1 060	5 564
	<b>1 470 942</b>	<b>1 548 596</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	29 691	83 538
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	12 406	0
	<b>42 097</b>	<b>83 538</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	88 249	84 936
Besiktning/serviceavtal	13 029	12 921
Energideklarationer	0	27 750
Yttre skötsel/snöröjning	69 631	6 436
Fastighetsel	67 060	78 860
Uppvärmning	267 455	179 103
Vatten	39 069	41 607
Sophämtning	36 759	32 179
Fastighetsförsäkring	16 308	18 589
Avgälder, arrenden och avgifter	3 200	3 200
Kabel-TV och internet	25 498	25 143
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	26 047	25 434
Övriga driftkostnader	12 428	11 037
	<b>664 733</b>	<b>547 195</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	11 107	19 903
Styrelse- och mötesarvoden	39 250	40 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	5 403	6 107
Förvaltningsarvode	41 380	40 896
	<b>102 140</b>	<b>111 906</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad år 10/80	136 515	131 899
	<b>136 515</b>	<b>131 899</b>

Avskrivning sker enligt en 80-årig progressiv plan.

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	18 579	14 870
	<b>18 579</b>	<b>14 870</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	392 182	442 544
Avgår räntebidrag ./.	-23 612	-41 323
Övriga skuldrelaterade poster	115	152
	<b>368 685</b>	<b>401 373</b>

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

### Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 038 564	-906 665
Årets avskrivningar enligt plan	-136 515	-131 899
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 175 079</b>	<b>-1 038 564</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 824 921</b>	<b>40 961 436</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 753 000	28 699 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	7 800 000
	<b>41 353 000</b>	<b>36 499 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran	3 986	0
Avräkning skattekonto	1 278	2 493
	<b>5 264</b>	<b>2 493</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Förutbetald försäkring	17 345	12 839
Upplupna räntebidrag	2 033	3 558
Förutbetald kabel-tv	0	5 567
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	2 996
	<b>19 378</b>	<b>24 960</b>

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	35 054 850	1 004 712	545 404	283 645
Disposition av föregående års resultat:			283 645	-283 645
Årets resultat				175 351
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 054 850</b>	<b>1 004 712</b>	<b>829 049</b>	<b>175 351</b>

**Not 12 Fastighetslån**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
SBAB - 3,05 % - 2012-11-05	3 375 150	3 435 150
Nordea- rörlig ränta	5 730 000	6 790 000
SBAB- rörlig ränta 3 mån	3 304 774	3 334 774
Avgår kortfristig del ./.	-150 000	-150 000
	<b>12 259 924</b>	<b>13 409 924</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Källskatter	0	6 150
Övriga skulder	1 276	0
	<b>1 276</b>	<b>6 150</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	1 148
Uppl räntekostnader externt	20 752	22 299
Förskottsbetalda hyror/avg	106 669	126 327
Upplupna driftskostnader	6 665	0
Upplupna VA avgifter	3 568	14 264
Upplupna uppvärmningskostnader	38 199	44 467
Upplupna elavgifter	6 442	6 323
Upplupna renhållningsavgifter	3 431	3 062
Upplupna reparationer och underhåll	2 401	0
	<b>188 127</b>	<b>217 890</b>

**Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Avskrivningar	136 515	131 899
Statlig skatt enligt resultaträkningen	0	-3 911
	<b>136 515</b>	<b>127 988</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

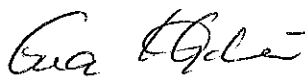
	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Amortering av lån	-1 150 000	-150 000
Mottagna depositioner	0	-1 300
	<b>-1 150 000</b>	<b>-151 300</b>

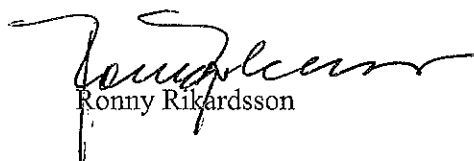
Not 17 Likvida medel

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	674 866	1 457 857
Avräkning ISS Facility Services AB	415 164	444 396
	<b>1 090 030</b>	<b>1 902 253</b>

  
Ann-Christina Ek

  
Monica Berggren Larsson

  
Eva Hydén

  
Ronny Rikardsson

  
Claes Claesson