

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örsbaken 2

Org.nr 769 614 - 8159

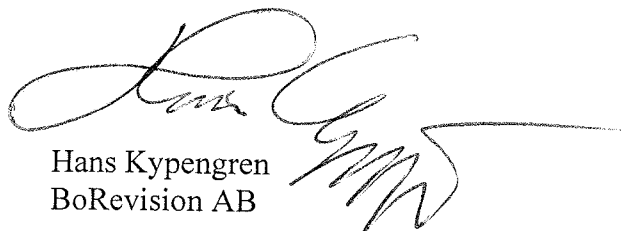
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Örsbaken 2 för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen 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 de upprättat årsredovisningen samt 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2011



Hans Kypengren
BoRevision AB

Årsredovisning

för

Brf Örsbaken 2

769614-8159

Räkenskapsåret

2010

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens lån

Föreningen har 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 14 300 000 kr hos Swedbank, räntesatser och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna. Se not 17.

Föreningsfrågor

Föreningen har 37 medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Vid räkenskapsårets utgång var 32 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2010 infördes ett nytt fastighetsnät i huset med modern fiberteknik. Det nya nätet blev obligatoriskt för samtliga av föreningens medlemmar, men valfritt för hyresgäster.

I förhoppning om att minska föreningens kostnader kopplades tvättmaskinerna in på V-vatten. Under året upphandlades även målning av trapphus och gårdsrenovering. Renoveringarna kommer att genomföras våren 2011.

Styrelsen har också uppdaterat struktur och design av föreningens hemsida (www.orsbaken.se). På den nya sidan kan boende ställa frågor och lämna synpunkter som styrelsen kan ta upp på sina regelbundna träffar. Syftet är att underlätta kommunikationen och ge medlemmar ett ökat deltagande i sitt boende.

I övrigt hade vi under våren en gemensam gårdsstädning där ett tjugotal av föreningens medlemmar deltog. Gårdsstädning var planerad av vår trädgårdsgrupp som består av Fredrik Pontusson och Lars Ternbrant. Till denna väkomnas varmt nya deltagare.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2010-03-25 haft följande sammansättning:

Pernilla Wåhlin	Ledamot	Ordförande
Helene Heurlin	Ledamot	Kassör
Fredrik Pontusson	Ledamot	Sekreterare
Per Torstensson	Suppleant	
Rikard Strand	Suppleant	

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

Styrelsen har haft 10 st protokollförda möten.

Valberedning

Fredrik Björklund (Flyttat)
Joachim Björklund

Revisor

Hans Kypengren
BoRevision

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-18.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-1 299 017
årets förlust	- 578 805
	-1 877 822

behandlas så att

i ny räkning överföres	-1 877 822
------------------------	------------

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

Handwritten signature and date: 2017

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1	1 085 880	1 085 880
Hysesintäkter	2	338 291	327 675
Övriga rörelseintäkter	3	44 368	32 052
Summa nettoomsättning		1 468 539	1 445 607
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	4	-55 931	-48 753
Driftskostnader	5	-694 137	-654 895
Administrationskostnader	6	-171 678	-145 022
Personalkostnader	7	-52 368	-52 094
Fastighetsskatt		-51 132	-49 142
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 025 246	-949 906
Avskrivning byggnad		-125 036	-121 986
Avskrivningar övrigt	8	-454 381	-414 521
Summa avskrivningar		-579 417	-536 507
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-136 124	-40 806
Ränteintäkter		1 929	5 923
Räntekostnader		-440 614	-461 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 996	-1 993
Summa kapitalnetto		-442 681	-457 354
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-578 805	-498 160
Inkomstskatt		0	6 238
ÅRETS RESULTAT		-578 805	-491 922

Handwritten marks and signatures in the bottom right corner.

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	9	28 357 059	28 482 095
Ombyggnad	10	13 220 842	13 538 821
Fastighetsförbättringar	11	150 551	159 595
Bredband	12	238 325	0
Markanläggning	13	18 000	24 000
Pågående arbete		0	231 975
Inventarier och maskiner	14	195 794	246 293
Summa materiella anläggningstillgångar		42 180 571	42 682 779
Summa anläggningstillgångar		42 180 571	42 682 779
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		59 325	90 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58 183	41 695
Summa kortfristiga fordringar		117 508	132 252
<u>Kassa och bank</u>			
Avräkningskonto förvaltare		683 512	640 693
Kassa och bank		20 701	92 551
Summa kassa och bank		704 213	733 244
Summa omsättningstillgångar		821 721	865 496
SUMMA TILLGÅNGAR		43 002 292	43 548 275

R. M. (

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		26 812 000	26 812 000
Upplåtelseavgift		3 255 237	3 255 237
Summa bundet eget kapital		30 067 237	30 067 237
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 299 017	-807 095
Årets resultat		-578 805	-491 922
Summa fritt eget kapital		-1 877 822	-1 299 017
Summa eget kapital		28 189 415	28 768 220
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		14 300 000	14 300 000
Summa långfristiga skulder		14 300 000	14 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		83 518	50 209
Skatteskulder		101 791	132 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	327 568	297 315
Summa kortfristiga skulder		512 877	480 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 002 292	43 548 275
Ställda säkerheter	13		
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		14 300 000	14 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

a
Ri K2

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Med hänvisning till förvaltningsdomstolens dom angående

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivning på byggnad görs enligt en annuitetsbaserad avskrivningsplan.

Inkomstskatt

Högsta förvaltningsdomstolen har i ett beslut december 2010 fastslagit att äkta bostadsrättsföreningars ränteintäkter är skattebefriade om de kan anses vara hänförliga till föreningens fastighet.

6
K
R

Brf Örsbaken 2
769614-8159

8(13)

Noter

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader		1,25 %
Ombyggnad		2-10 %
Fastighetsförbättringar		10 %
Markanläggning		5 %
Inventarier o maskiner		3-5 %

1 Årsavgifter

2010

2009

Årsavgifter bostäder

1 085 880

1 085 880

2 Hyresintäkter

2010

2009

Hyresintäkter lokal

107 260

83 937

Outhyrda lokaler

-21 573

0

Hyresintäkt bostäder

249 604

240 738

Hyra parkering

3 000

3 000

338 291

327 675

3 Övriga rörelseintäkter

2010

2009

Bredband (f.å. Kabel-TV)

44 368

32 052

4 Reparationer och underhåll

2010

2009

Löpande reparationer

25 462

44 176

Reparationer tvättstuga

30 149

4 337

Trädgårdskostnader

320

240

55 931

48 753

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Brf Örsbaken 2
769614-8159 9(13)

5 Driftskostnader	2010	2009
Fastighetsskötsel	16 604	19 508
Snöröjning/sandning	36 356	52 375
Städning	41 211	41 043
El	58 027	54 670
Uppvärmning	297 838	277 297
Vatten	3 217	52 463
Sophämtning	15 018	21 295
Fastighetsförsäkring	22 356	20 640
Tomträttsavgäld	87 600	87 600
Kabel-TV/Bredband	82 215	17 980
Lokalhyra	0	800
Förbruknings inventarier	27 670	1 909
Förbrukningsmaterial	6 025	7 316
	694 137	654 896

Förbrukningsinventarier:

Fasta inventarier, 24 750 kr, från Mats Lindström. Tidigare andrahands hyresgäst i lokal nr 38.

6 Administrationskostnader	2010	2009
Kreditupplysning	900	551
Telefon & porto	5 247	5 210
IT-kostnader	293	150
Revisionsarvode	13 750	26 861
Arvode förvaltning	61 126	51 874
Ek.förv.,uppdrag utö	3 750	7 500
Advokat och rättegångskostnader	82 219	0
Övriga arvoden	0	46 132
Övr administrationskostnader	1 932	4 684
Bankkostnader	600	660
Övr främmande tjänst	460	0
Föreningsavgifter	1 400	1 400
	171 677	145 022

Av advokat och rättegångskostnader avser 41 625 kr år 2009.

7 Personalkostnader	2010	2009
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala kostn arvode	12 368	12 094
	52 368	52 094

(
12/10

Brf Örsbaken 2
769614-8159 10(13)

8 Avskrivningar övrigt	2010	2009
Avskr ombyggnad	317 979	318 371
Avskr inventarier	13 725	11 299
Avskr fastighetsförbättringar	24 484	13 140
Avskr maskiner	65 712	65 711
Avskriv bredband	26 481	0
	6 000	6 000
	454 381	414 521
9 Byggnad	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	28 839 200	28 839 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 839 200	28 839 200
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-357 105	-235 119
Årets avskrivningar	-125 036	-121 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-482 141	-357 105
Utgående redovisat värde	28 357 059	28 482 095
Taxeringsvärden byggnader	15 752 000	11 832 000
Taxeringsvärden mark	9 764 000	7 903 000
	25 516 000	19 735 000
10 Ombyggnad	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 908 759	500 000
Inköp	0	13 408 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 908 759	13 908 759
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-369 938	-51 567
Årets avskrivningar	-317 979	-318 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-687 917	-369 938
Utgående balans	13 220 842	13 538 821

MA
Ri

Brf Örsbaken 2
769614-8159

11(13)

11 Fastighetsförbättringar	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	180 400	131 400
Inköp	15 440	49 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 840	180 400
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 805	-7 665
Årets avskrivningar	-24 484	-13 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 289	-20 805
Utgående balans	150 551	159 595
12 Bredband	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	264 806	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 806	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-26 481	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 481	0
Utgående balans	238 325	0
13 Staket	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	0
Inköp	0	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	30 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 000	0
Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 000	-6 000
Utgående balans	18 000	24 000

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Brf Örsbaken 2 12(13)
769614-8159

14 Inventarier och maskiner	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	362 450	328 553
Inköp	28 938	33 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 388	362 450
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-116 157	-93 091
Årets avskrivningar	-79 437	-23 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 594	-116 157
Utgående balans	195 794	246 293

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Tomträttsavgäld	21 900	21 900
Bredband	15 741	0
Fastighetsförsäkring	3 711	3 801
Webbhotell	237	0
UBC förvaltning	16 594	15 994
	58 183	41 695

16 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 739 000	3 255 237	-807 095	-491 922
Ej inbetalt insatskapital	-3 927 000			
Disposition av föregående års resultat			-491 922	491 922
Årets resultat				-578 805
Belopp vid årets utgång	26 812 000	3 255 237	-1 299 017	-578 805

Ej inbetalt insatskapital motsvarar de fyra hyresrätternas grundinsats enligt ekonomisk plan 2007-01-12. De fyra lägenheterna har nummer 16, 19, 21 och 35.

17 Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank, oms dag 121025, 3,07%	6 300 000	6 300 000
Swedbank, 3-månadersränta 2,67%	4 000 000	4 000 000
Swedbank, oms dag 141219, räntesats 4,43%	4 000 000	4 000 000
	14 300 000	14 300 000

Samtliga lån är amorteringsfria.

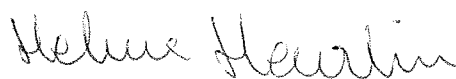
R. M.

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Fjärrvärme	42 791	35 340
El-kostnader	5 211	4 654
Snöröjning	5 000	7 500
Trappstädning	0	3 324
Stockholm vatten	1 097	0
Upplupna rev.arvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearv	40 000	40 000
Beräknade soc.avg.	12 600	12 800
Upplupna utg.räntor	78 276	68 554
Förskottsbet. intäkt	124 592	103 618
Hysesbetalningar för åtgärd	0	3 524
	327 567	297 314

Årsta den 3/4-11



Pernilla Wählin



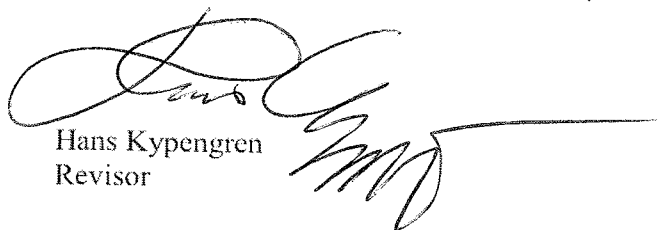
Helene Heurlin



Fredrik Pontusson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 4/4 2011



Hans Kypengren
Revisor