

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 5 i
Stockholm**

769606-0990

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Förvaltningsberättelse

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

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 2000-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Brobyggaren 5	2009-12-02	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1931, och består av ett flerbostadshus i 7 våningar ovan mark, källare samt delvis inredd vind.

Byggnaden har en total uthyrningsbar bostadsyta på 1 897 kvm och två lokaler på 81 respektive 413 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
15	15	4	0	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Tandläkarepraktik	81	Nej	2011-09-30
Hundpraktik	413	Ja	2012-09-30

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen	Ev kommentar
---------------------	--------------

Tvättstuga

Cykelförråd

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År	Ev kommentar
Stambyte	2010	
El-stigar	2010	
Undercentral	2010	
Renovering tvättstuga	2010	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Ekonomi HB:

– Ekonomisk förvaltning

– Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB:

– Löpande tekniskt underhåll

Övriga viktigare avtal:

Nytt försäkringsavtal med Länsförsäkringar AB.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 10 st överlåtits under 2010.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till antalet samtidiga godkända andrahandsuthyrningar.

Under 2010 har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

Styrelsen

Styrelsen fram till extra föreningsstämma 2010-05-27 har haft följande sammansättning:

Peter Kolnhofer	ordförande
Anders Gustafsson	vice ordförande
Helena Johansson	ledamot
Maria Pettersson	sekreterare
Marianne Schönning	kassör
Philiph Luik	suppleant
Eva Sjödén	suppleant

Namn	Uppdrag	Period
------	---------	--------

Styrelsen från och med extra föreningsstämma 2010-05-27 har haft följande sammansättning:

Maria Pettersson	ordförande
Per-Olof Ohlander	vice ordförande
Johan Rosell	ledamot
Eva Sjödén	sekreterare
Marianne Schönning	kassör
Philiph Luik	suppleant
Helena Johansson	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

h
RCD

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Liselotte Herrlander	Aukt revisor	Herrlander Revision AB (BoRevision i Malmö)

Valberedning

Namn	Uppdrag
------	---------

Anita Åkerström

Erik Angelin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2010 genomfördes ett stambyte av badrums- och köksstammar, även badrummen renoverades. I samband med stambytet renoverades föreningen tvättstuga.

Fastighetens el-stigar byttes ut och en ny undercentral installerades.

Tvist

Det finns tvist mellan Tandläkaren V. Hellström och föreningen.

Föreningen kan komma att få betala ersättning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Föreningens ekonomi

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 277 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,4 % av

taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Dispositionsförslag

	<i>Belopp</i>
Förslag till behandling av årets vinst	
Balanserat resultat	23 988
årets resultat	175 161
Totalt	199 149
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
avsättning till fond	-123 765
att i ny räkning överföres	75 384

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 742 933 1 742 933	150 101 150 101
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-889 369	-75 605
Arvoden, löner och sociala avgifter	3	-48 366	-

Avskrivningar	4	-236 868	-12 231
Rörelseresultat		568 330	62 265
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86	575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 106	-30 852
Resultat efter finansiella poster		175 310	31 988
Resultat före skatt		175 310	31 988
Skatt på årets resultat		-149	-
Årets resultat		175 161	31 988

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	68 480 230 68 480 230	61 382 453 61 382 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	- -	100 000 100 000
Summa anläggningstillgångar		68 480 230	61 482 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		116 417	149 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 332	33 673
		146 749	183 134
Kassa och bank		1 121 585	5 092 268
Summa omsättningstillgångar		1 268 334	5 275 402
SUMMA TILLGÅNGAR		69 748 564	66 757 855
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 328 744	51 480 792
Fond för yttre underhåll		8 000	-
		53 336 744	51 480 792
Fritt eget kapital			
Vinst eller förlust föregående år		23 988	-
Årets resultat		175 161	31 988
		199 149	31 988
Summa eget kapital		53 535 893	51 512 780
Långfristiga skulder			

Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 000 000 15 000 000	15 000 000 15 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		13	58 135
Leverantörsskulder		749 386	7 876
Skatteskulder		96 967	-
Övriga skulder		146 602	24 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	219 703 1 212 671	154 473 245 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 748 564	66 757 855

	2010-12-31	2009-12-31
Ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Föreningen köpte den 2009-12-02 samtliga aktier i SAKAG Brobyggaren 5 AB som ägde fastigheten Stockholm Brobyggaren 5 för 58 529 416 kr. SAKAG Brobyggaren 5 AB sålde fastigheten för bokfört värde 1 570 584 kr till föreningen. Värdet som anskaffningsvärdet för aktierna motsvarade överfördes på så sätt till föreningen, varför en överföring har skett i redovisningen från aktier till fastighet. Efter den åtgärden motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. Föreningens redovisade värde avseende fastigheten är därmed väsentligt högre än fastighetens skattemässiga värde. Om fastigheten säljs direkt från föreningen till ett belopp motsvarande marknadsvärdet medför detta beskattning. Det finns därmed en uppskjuten skatteskuld. Upplupen skatteskuld redovisas inte i bokslutet, eftersom det inte är sannolikt att bostadsrättsföreningen kommer att sälja fastigheten.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker progressivt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:
-Byggnader
-Fastighetsförbättringar/Stambyte

0,47
5%

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Årsavgifter, bostäder	969 126	76 741
Hysesintäkter, bostäder	71 962	13 971
Hysesintäkter, lokaler	631 821	59 389
Fastighetsskatt, lokaler	52 550	
Överlåtelseavgift	9 570	
Pantsättningsavgift	3 392	
Övriga intäkter	4 512	
Summa	1 742 933	150 101

Not 2 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsskötsel	93 778	9 170
Reparation o underhåll	29 363	
El	37 259	2 964
Fjärrvärme	354 103	38 315
Vatten	35 572	2 892
Avfallshantering	48 911	
Försäkringspremier	26 296	2 197
Kabel-TV	8 320	668
Fastighetsskatt	96 818	6 350
Revision	13 283	10 000
Konsultarvoden	66 972	
Advokat o rättegångskostnader	30 895	
Kameral förvaltning	36 918	3 049
Övriga externa kostnader	10 881	
Summa	889 369	75 605

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Styrelse arvoden	40 000	-
Summa	40 000	-
Sociala kostnader	8 366	-

h
200

Not 4 Avskrivningar av byggnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Byggnader	236 868	12 231
Summa	236 868	12 231

Not 5 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
-Vid årets början	29 357 354	-
-Fastighetsförbättringar	7 334 645	29 357 354
	36 691 999	29 357 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 231	-
-Årets avskrivning enligt plan	-236 868	-12 231
	-249 099	-12 231
Redovisat värde vid årets slut byggnader	36 442 900	29 345 123
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
-Vid årets början	32 037 330	-
-Nyanskaffningar		32 037 330
Redovisat värde vid årets slut mark	32 037 330	32 037 330
Redovisat värde vid årets slut byggander och mark	68 480 230	61 382 453
Av det totala anskaffningsvärdet för byggnader och mark är 58 429 416 kr överfört för aktier		
Taxeringsvärde byggnader:	18 397 000	15 347 000
Taxeringsvärde mark:	22 858 000	16 748 000
	41 255 000	32 095 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Värde aktier vid årets början	100 000	-
-Inköpta aktier		58 529 416
Återbetalt för aktier	-100 000	-58 429 416
Redovisat värde vid årets slut	-	100 000

Not 7 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Bal vins/förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	51 480 792			-	31 988
Bet insatser 2010	1 838 504				
Upplåtelseavgifter		9 448			
Bokslutsdisposition			8 000	23 988	-31 988
Årets resultat					175 161
Vid årets slut	53 319 296	9 448	8 000	23 988	175 161

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
SEB 4,02% bunden ränta 141128	5 000 000	5 000 000
SEB 1,84% rörlig 3 mån	5 000 000	5 000 000
SEB 2,41% bunden ränta 111128	5 000 000	5 000 000
	15 000 000	15 000 000

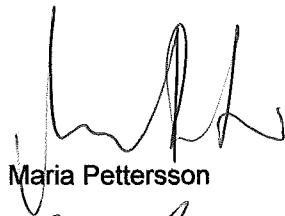
Lånen är amorteringsfria.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	99 856	67 416
Räntekostnader	6 130	30 652
Värme	50 417	38 315
Revision	10 000	10 000
Övrigt	53 300	8 090
	219 703	154 473

Underskrifter

Stockholm den 7 april 2011



Maria Pettersson

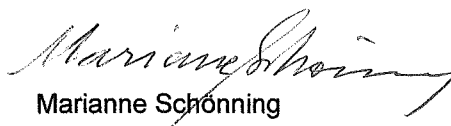


Per-Olof Ohlander

Johan Rosell



Eva Sjödén



Marianne Schönning

Min revisionsberättelse har
lämnats den 13 april 2011



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 5 i Stockholm Organisationsnummer 769606-0990

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 5 i Stockholm för räkenskapsåret 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 vår 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 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 13 april 2011



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor