

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20**

**Org.nr 769607-8471**

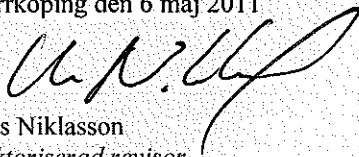
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 för år 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 6 maj 2011



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

## **ÅRSREDOVISNING**

för

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDGUBBEN 20**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010.

#### **GRUNDFAKTA**

Brf Jordgubben 20 registrerades 2001-12-17.  
Fastigheten Jordgubben 20 köptes 2002-10-16 av SEB Trygg Liv.  
Byggnadsår 1937.  
Nuvarande stadgar är daterade 2006-03-30.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

#### **STYRELSE**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christian Wiechel	ledamot (ordf)
Gunilla Solback	ledamot
Martin Edemalm	ledamot
Joachim Eklund	ledamot
Johan Weidenhielm	ledamot
Peter Berg	suppleant
Anders Nilsson	suppleant

#### **REVISORER**

Grant Thornton AB

#### **VALBEREDNING**

Rebecka Ask  
Alexander Camp-Nehaul

#### **FÖRENINGSFRÅGOR**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2010. Extrastämma hölls den 16 mars angående nya balkonger.

Härutöver har styrelsen under året hållit 9 protokollförda sammanträden. Bland viktigare genomförda åtgärder märks:

CW

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
Reg nr 769607-8471

- Brandkontoret ger ersättning om 32 tkr för branden i hissmaskinen
- Sopkärl för glödlampor inhandlas och placeras i källaren
- Svar till Miljöförvaltningen ang. påstådda störningar för medlem i lgh 163
- Ny inredning hissorggen
- Ny tätning av fettavskiljaren för att eliminera dålig lukt
- Stopp i avloppet i värmecentralen rensat
- Läckage från taket hos Quick Rent åtgärdat
- Fuktskada balkongen till lgh 157 pga byggsvarv. Nytt tätskikt och inre renovering.
- Inkassoförfarande mot Quick Rent pga hyresskulder
- Stuprör lossnat på kungsbalkong lgh 162 och fastsatt
- Ny fiberoptik indraget av Stokab(utan kostnad)
- Choklad&Kaffe övergång från enskild firma till AB godkänns
- Rökkanalerna tätas och besiktigas
- AB Aras övertar kontraktet från asiatiska krogen och öppnar italiensk restaurang
- Lånen omförhandlas med Nordea
- Avtal med Takjour Entreprenad AB om takskottning
- Dörren till Fotvården åtgärdas, så den går att stänga
- Avtal med Hellstens om hämtning grovsopor (tidigare Ragnsells)
- Tilluftventilerna renoveras/byts ut (7 lägenheter inte åtgärdade pga utebliven respons)
- Fettavskiljaren flyttas in i La Bruschetts förråd (där den stod först)
- Stopp i pizzerians avlopp åtgärdat av Rörjouren

Vår talan mot Intygsgivarna drar ut på tiden. Tidigast kv 2 2011 kan det komma upp i rätten.

Styrelsen har tagit fram offerter på teknisk förvaltning och försäkring. På grund av det labila läget, där 4 styrelseledamöter av 7 avflyttar före stämman, skjuts detta på framtiden.

Styrelsen har under året godkänt 12 överlåtelse.

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

1 r o k	27 st	1 001 kvm (varav 1 hyresrätt 39 kvm)
1,5 r o k	1 st	36 kvm
2 r o k	11 st	777 kvm
3 r o k	6 st	521 kvm
4 r o k	1 st	155 kvm
	46 st	2 490 kvm
Lokaler	7 st	764 kvm
Totalt		3 254 kvm

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Nettoomsättning tkr	2 501	2 506	2 343	2 368
Resultat efter finansiella poster tkr	80	240	-148	148
Balansomslutning tkr	64 582	65 236	65 242	66 198
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	485	486	483	489

## **FASTIGHET**

### **Långsiktiga åtgärder**

Renovering burspråk	1972
Renovering balkongskärmar	1972
Renovering altan- och balkongbeläggning	1972
Installation fjärrvärme	80-talet
Ombyggnad soprummet	1986
Fasadrenovering	1988
Isolerglas mot Fleminggatan	90-talet
Stambyte samtliga lägenheter	2003-2004
Nya elstigar lägenheter med jordade uttag	2004
Stambyte källaren och ommålning	2004
Ommålning och renovering av ytterfönster och balkongdörrar	2005
Ny entrédörr	2005
Renovering ytskikt kungsbalkong lgh 165	2005
Upplåtelse 52 kvm råvind plan 5 (lgh 157)	2006
Inredning 8 nya källarkontor	2006
Nytt yttertak huskroppen med 5 plan	2006
Ny värmecentral i källaren	2007
Installation 3-glas i lägenheter utan isolerglas	2007
Upplåtelse av ca 125 kvm råvind plan 7 (lgh 171)	2007-2008
Inredning 37 nya källarkontor	2007-2008
Nytt yttertak till huskroppen med 7 plan	2007-2008
Stambyte med stängning kinarestaurangen	2007-2008
Renovering kinarestaurangens omklädningsrum	2007-2008
Flytt fettavskiljaren till värmecentralen	2008
Relining stammar hos lokalhyresgästerna	2008
Flytt restaurangfläkt till taknock	2008
Borttagande av lanterniner och nytt tätskikt gården	2008
Cykelställ med tak på gården	2008
Justering av radiatorventilerna för jämnare värme	2008
Ommålning trapphus	2009
Målning fotränna (taket)	2009
Nya armaturer med rörelsesensorer	2009
Ny inredning hiss-korgen	2010
Tätning av rökkanaler	2010
Tilluftventilerna renoveras/byts ut	2010
Fettavskiljaren flyttas tillbaka till sin urspr. plats	2010

Inför 2011 och framåt finns följande åtgärder att besluta och åtgärda

- Indragning fiberoptik i lägenheterna
- Renovering balkongerna
- Översyn tätskikt kungsbalkongerna
- Översyn värmekablar i stuprören
- Klinkers på golvet i tvättstugan

## **FÖRVALTNING**

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av FRUBO AB i Linköping.  
Fastighetsstädningen görs av Eva-Mari's Städservice.  
Fjärrvärmens levereras av Fortum.  
Värmecentralen servas av Schneider Electric (f.d. TAC).  
Avtal om kabel-TV är tecknat med ComHem.

Frågan om anlåtande av teknisk förvaltning utreds för närvarande av styrelsen.

## **LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit ett basbelopp (42 400 kr) i ersättning.

## **EKONOMI**

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1 189 140 kronor, hyresintäkter bostäder till 52 536 kronor och lokaler till 1 192 872 kronor.

Avgiftshöjningar har sen bildandet genomförts enligt följande :

2004-01-01	10%
2004-07-01	10 %
2005-01-01	10 %
2005-07-01	20 %

Sammantaget gör ovanstående att avgifterna har varit tvungna att höjas med 60 % kort efter bildandet. I händelse av att teknisk förvaltning upphandlas kan avgifterna komma att behöva höjas någonstans i intervallet 5-15 % under 2011.

## **BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 321 022
Avsättning till underhållsfond	- 176 610
Årets resultat	80 344
Balanserat underskott	- 417 288

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2010-01-01-- 2010-12-31	2009-01-01-- 2009-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 498 611	2 500 402
Övriga intäkter		2 400	5 286
		<u>2 501 011</u>	<u>2 505 688</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-262 756	-269 116
Driftskostnader	3	-825 949	-694 798
Fastighetsskatt		-157 442	-165 740
Förvaltningskostnader	4	-239 170	-168 189
		<u>-1 485 317</u>	<u>-1 297 843</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 015 694</b>	<b>1 207 845</b>
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-505 741	-428 772
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>509 953</b>	<b>779 073</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		1 914	465
Räntebidrag		11 189	19 735
Räntekostnader		-442 712	-559 120
		<u>-429 609</u>	<u>-538 920</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>80 344</b>	<b>240 153</b>
Statlig skatt		0	-95
<b>Årets resultat</b>		<b>80 344</b>	<b>240 059</b>

CW

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	41 481 602	41 138 376
Förbättringsarbeten	5	2	760 173
Mark	5	22 649 364	22 649 364
		<u>64 130 968</u>	<u>64 547 913</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	6	3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 134 468</b>	<b>64 551 413</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift/hyresfordringar		0	21 195
Skattekonto exkl fyllnadsinbetalning		32 108	32 084
Momsfordran		4 557	0
Övriga kortfristiga fordringar		37 090	0
Förutb.kostn.uppl. intäkter	7	40 579	39 720
		<u>114 334</u>	<u>92 999</u>
Kassa och bank	8	332 971	592 021
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>447 305</b>	<b>685 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 581 773</b>	<b>65 236 433</b>

CW

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 966 410	45 966 410
Upplåtelseavgifter		3 053 307	3 053 307
Föreningens underhållsfond		644 147	679 863
		<u>49 663 864</u>	<u>49 699 580</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-321 022	-415 752
Årets resultat		80 344	240 059
		<u>-240 678</u>	<u>-175 693</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 423 186</b>	<b>49 523 887</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	9	14 247 742	15 079 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		182 000	182 000
Leverantörsskulder		340 398	120 194
Övriga kortfristiga skulder	10	78 964	91 452
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	11	46 322	54 997
Upplupna utgiftsräntor		51 957	63 925
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		211 204	120 236
		<u>910 845</u>	<u>632 804</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 158 587</b>	<b>15 712 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 581 773</b>	<b>65 236 433</b>
<b>Ställda pantor m.m.</b>			
Fastighetsinteckningar	12	22 606 742	22 606 742
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

CW



**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**  
**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

*Värderingsprinciper mm*

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

*Fordringar*

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

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	2010	2009
Byggnad	200 år	200 år
Stamreovering, år 2004/2005	50 år	50 år
Stamreovering lokal 2008	50 år	50 år
Fjärrvärmecentral 2007/2008	25 år	25 år
Ommålning utvändigt, år 2005	15 år	15 år
Fönsterinstallation 2007	10 år	10 år
Gård 2009	10 år	---
Trapphus 2009	10 år	---

**Not 1**

*Rörelsens intäkter*

Hyror bostäder	52 536	49 554
Hyror lokaler	1 192 872	1 159 056
Årsavgifter bostäder	1 189 140	1 193 426
Extra utdebitering andrahandsuthyrning	0	12 562
Rabatt hyra bostad/lokal	-31 350	-2 600
Fastighetsskatt	95 413	88 404
	<u>2 498 611</u>	<u>2 500 402</u>

**Not 2**

*Reparationer och underhåll*

Byggnad löpande underhåll	-221 413	-180 645
Reparation/underhåll lokal	-7 220	0
Reparation/underhåll hiss inkl avtal	-34 123	-88 471
	<u>-262 756</u>	<u>-269 116</u>

ew

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

	2010	2009
<b>Not 3</b>		
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsstädning	-46 440	-39 071
Sotning	-5 700	-4 691
OVK	0	-3 213
Hissbesiktning	-1 031	-950
Elavgifter	-53 110	-52 973
Fjärrvärme	-503 898	-433 695
Vatten och avlopp	-73 005	-70 174
Sophämtning/renhållning	-63 509	-69 296
Snöröjning/sandning	-17 975	0
Försäkring	-38 649	-31 501
Försäkringsersättning	0	32 136
Kabel-TV	-11 843	-11 223
Grundavtal värmesystem	-7 458	-7 498
Förbrukningsinventarier	-2 831	-1 825
Förbrukningsmaterial	-500	-824
	<u>-825 949</u>	<u>-694 798</u>
<b>Not 4</b>		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Resekostnader	-90	0
Styrelsearvode	-42 400	-42 800
Sociala kostnader styrelsearvode	-3 922	-12 197
Revisionsarvode	-11 579	-11 579
Kameral förvaltning	-70 380	-70 380
Extra kameral förvaltning	-2 850	-1 910
Övriga kostnader, administration mm	-1 912	-2 145
Inkassokostnader	-369	-135
Föreningsomkostnader	-7 985	-13 562
Hemsida	-503	-314
Konsultkostnader	-3 325	0
Energideklaration	0	-4 984
Bankkostnad/postgirokostnad	-7 369	-7 246
Advokatkostnader	-86 250	0
Övriga externa kostnader	0	-624
Övriga främmande tjänster	0	-312
Föreningsavgifter	-237	0
	<u>-239 170</u>	<u>-168 189</u>

CW

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

	2010	2009
<b>Not 5</b>		
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	32 592 986	32 592 986
Stamreovering 2004	10 093 915	10 093 915
Skattereduktion 2005	-111 735	-111 735
Skattereduktion 2006	-138 852	-138 852
Fönsterinstallation 2007	198 125	198 125
Byte avloppsrör i bottenplatta	412 219	412 219
Målningsarbeten fönster	362 688	362 688
Stambyte lokal 2008	293 949	293 949
Fjärrvärmecentral 2007/2008	386 123	386 123
Gård 2009	602 944	0
Trapphus 2009	246 023	0
	<hr/> 44 938 385	<hr/> 44 089 418
Akkumulerade avskrivningar	-2 951 042	-2 522 270
Årets avskrivning	-505 741	-428 772
	<hr/> -3 456 783	<hr/> -2 951 042
Utgående planenligt restvärde	41 481 602	41 138 376
 Mark	 22 649 364	 22 649 364
 <i>Förbättringsarbeten</i>		
Projekt balkong	21 250	0
Förskottsinsbetalningar balkonger	-21 248	0
Projekt gård, omfört till byggnad 2010	0	602 944
Trapphus, omfört till byggnad 2010	0	157 229
	<hr/> 2	<hr/> 760 173
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	27 600 000	26 200 000
Mark	31 270 000	22 243 000
Totalt	<hr/> 58 870 000	<hr/> 48 443 000
 <b>Not 6</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Insats SBC	3 500	3 500
 <b>Not 7</b>		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Brandkontoret	30 941	35 232
Com Hem	2 836	2 793
FRUBO AB jan	5 865	0
Upplupet räntebidrag	937	1 695
	<hr/> 40 579	<hr/> 39 720

CW

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

<b>Not 8</b>	2010	2009
<i>Kassa, postgiro och bank</i>		
Postgiro	0	2 843
Nordea	332 971	589 178
	<u>332 971</u>	<u>592 021</u>

<b>Not 9</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Nordea Hypotek 3978 83 38747	6 772 500	6 842 500
Nordea Hypotek 3978 83 38755	5 342 500	5 412 500
Nordea Hypotek 3978 84 00027	2 314 742	3 006 742
Kort del av långa lån	-182 000	-182 000
	<u>14 247 742</u>	<u>15 079 742</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering
Nordea Hypotek 3978 83 38747	4,050%	2011-09-21	70 000
Nordea Hypotek 3978 83 38755	3,320%	2013-08-21	70 000
Nordea Hypotek 3978 84 00027	2,227%	rörligt	692 000
			<u>832 000</u>

<b>Not 10</b>		
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		
Skatteskuld årets	18 996	29 336
Momsskuld	59 418	61 566
Övriga kortfristiga skulder	550	550
	<u>78 964</u>	<u>91 452</u>

<b>Not 11</b>		
<i>Upplupna kostnader förutbetalda intäkter</i>		
Arvode styrelse	42 400	42 800
Sociala avgifter arvode	3 922	12 197
	<u>46 322</u>	<u>54 997</u>

<b>Not 12</b>		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea Hypotek	22 606 742	inom 22 606 742

ew

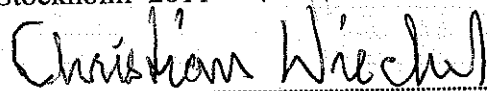
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM  
Reg nr 769607-8471**

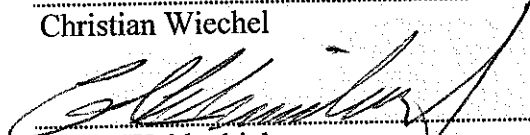
**Not 13**

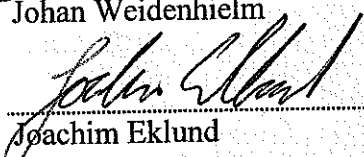
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	45 966 410	3 053 307	679 863	-415 752	240 059
Resultatdisp enl stämmobeslut				240 059	-240 059
Avsättning enl stämmobeslut			145 329	-145 329	
Ianspråktagande enl styrelsebeslut			-181 045		
Årets resultat					80 344
Belopp vid årets slut	45 966 410	3 053 307	644 147	-321 022	80 344

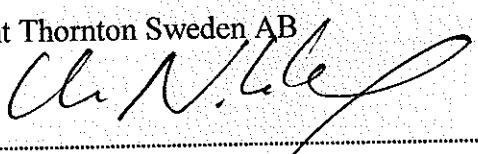
Stockholm 2011-04-29

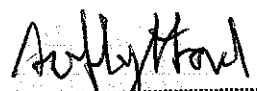
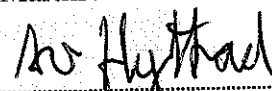
  
Christian Wiechel

  
Johan Weidenhielm

  
Joachim Eklund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-05-06

Grant Thornton Sweden AB  
  
Clas Niklasson  
auktoriserad revisor

  
Martin Edemalm  
  
Gunilla Solback