

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

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

Förvaltningsberättelse

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 1998-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 1998-04-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fullriggaren 1	1999	Lidingö
Skonaren 2	1999	Lidingö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Arén & Partners, Allians Försäkringsmäklare.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

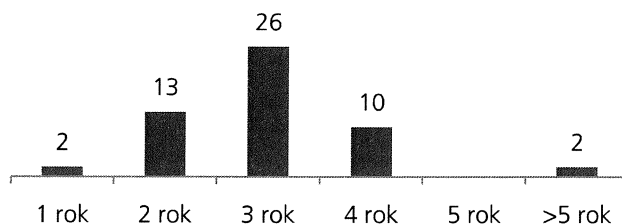
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4521 kvadratmeter, varav 4095 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 426 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Förskola	300 kvm
Kommersiell	54 kvm
Kommersiell	63 kvm

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelselokal
Pannrummet (UC) i Bodal 12	Utnyttjas dels som möteslokal, dels som förråd för utemöbler o dyl.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Takreovering	2009 - 2010	Takreovering, inbyggnad piskaltaner, tilläggsisolering m.m.
Försäljning av råvind	2009 - 2010	Råvind 26 kvm i Skonaren 2 försålles 2009, under 2010 inreddes den till etage för underliggande lägenhet.
Grovtvättmaskin	2008	Installerad i 10:an
Säkerhetsdörrar	2008	Installerade i samtliga lgh
Renovering av balkonger	2007	Vissa sprickor lagade, tak målade
Byte av trapphusarmaturer	2006	Enbart i 10an
Nya entrédörrar	2006	
Ombyggnad lokal	2006	Lokal blev till 4 lägenheter
OVK	2005	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Huvudavlopp 2	2004	Re-lining till tomtgräns Bodalsv.12
Fönsterrenovering	2004	Nya fönster & balkongdörrar. Garantibes. sept. 2006
Brandvarnare	2003	Lägenheter (10 års litiumbatterier)
Frånluftsfläktar	2003	Renovering fläktar 12:1, 10:1 och 10:2
Grundjustering radiatorer	2003	Lägenheter och lokaler
Ombyggnad UC	2003	Renov. fjärrvärmecentral kompl.
Dränering	2003	Omläggning dränering Bodalsv. 10
Tvättstuga 2	2003	Renovering tvättstuga Bodalsv. 12
Huvudavlopp 1	2003	Byte till tomtgräns Bodalsv. 10
Tomtarbete	2003	Asfaltering garageplan Bodalsv. 12
Rörstambyte	2002 - 2003	Garantibesiktigat 11 jan. 2005
OVK	2002	OVK Kommersiella lokaler - godkänd
Tvättstuga 1	2002	Nybyggnation Bodalsv. 10
Nya vattenledningsrör till radiatorerna, balkongrenovering		Under 1990-talet

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Fastighetsskötare	Eneroth's Fastighetservice AB
Fastighetservice jour	Svensk Fastighetstjänst AB
Service hissar	Hissgruppen AB
Fjärrvärme	Fortum AB
VA och hushållssopor	Lidingö stad
Fastighetslån	Swedbank
Trappstädning	Eneroth's Fastighetservice AB
Ventilation	Poolventilation AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nils Anders Egberg	Ordförande
Astrid Cecilia Marie von Konow	Sekreterare
Göran Sigfrid Redebring	Kassör
Per Erik Karlsson	Ledamot
Karin Christina de Fine Licht	Ledamot
Staffan Einar Anderberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Astrid Cecilia Marie von Konow, Göran Sigfrid Redebring, Staffan Einar Anderberg, Karin Christina de Fine Licht, Nils Anders Egberg och Per Erik Karlsson

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Rögårdsgatan 3, Norrtälje
Bengt Claesson	Ordinarie Intern	Bodalsvägen 12, Lidingö

Valberedning

Margareta Hörnlund	
Elisabeth Reuterborg	Sammanställande
Jane Thelin	
Carina Linder	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året färdigställdes takrenoveringen på de båda fastigheterna. Viss tilläggsisolering utfördes, 2 piskaltaner byggdes in, varav den ena uppkomna ytan tillsammans med del av vindsutrymme, totalt 26 kvm, omvandlades och såldes som bostadsrätt.

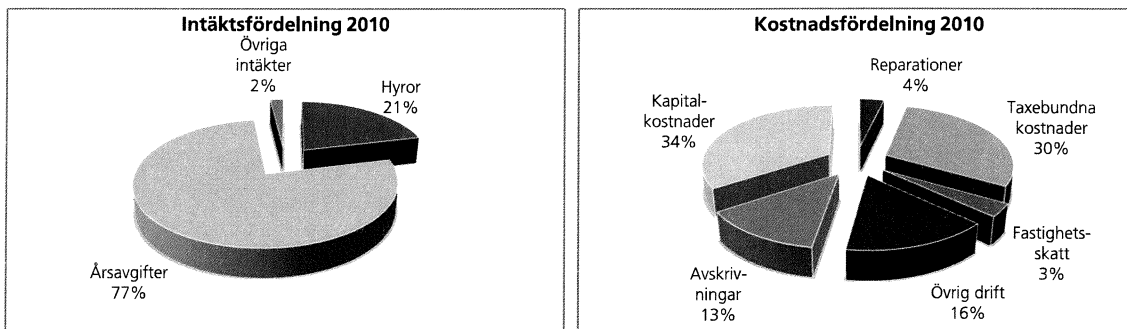
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Takomläggningen, inbyggnad piskaltaner och vissa tilläggsarbeten, som t.ex. förbättring av isolering, blev en total investering på ca 5,8 Mkr. Detta har finansierats dels med föreningens egen likviditet, dels med nya lån på 2,5 Mkr. Därefter har föreningen lån på sammanlagt 23, 6 Mkr.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 504 kr
Årsavgifter	569 kr
Räntebidrag	2 kr
Övriga intäkter	13 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	23 kr
Taxebundna kostnader	189 kr
Fastighetsskatt	22 kr
Övrig drift	99 kr
Avskrivningar	84 kr
Kapitalkostnader	218 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4095 kvm bostäder och 426 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	609	609	606	601
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 172	5 518	5 608	6 059
Elkostnad/kvm totalyta	21	52	45	5
Värmekostnad/kvm totalyta	131	117	110	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	17	15	16

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxering 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	167 892
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-176 349
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 025
summa ansamlad förlust	-121 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	40 000
att i ny räkning överförs	-81 482

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 969 093	2 979 588
Övriga rörelseintäkter		59 617	57 061
		3 028 710	3 036 649
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-141 976	-132 355
Reparationer		-63 134	-149 997
Periodiskt underhåll		-40 000	-98 060
Taxebundna kostnader		-854 810	-886 500
Övriga driftskostnader		-90 694	-103 204
Fastighetskatt		-101 161	-88 096
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-142 359	-175 639
Personalkostnader		-73 648	-67 271
Avskrivningar		-380 609	-365 713
		-1 888 392	-2 066 835
RÖRELSERESULTAT		1 140 318	969 813
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 910	15 047
Räntekostnader		-983 920	-924 619
Räntebidrag		9 584	17 009
		-972 426	-892 563
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		167 892	77 250
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-3 952
		0	-3 952
ÅRETS RESULTAT		167 892	73 298

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	48 149 218	48 358 828
Pågående byggnation	Not 4	5 369 005	1 416 118
Maskiner och inventarier	Not 5	61 625	70 125
		<u>53 579 849</u>	<u>49 845 071</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 579 849	49 845 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
Skattefordringar		12 173	1 527
Övriga fordringar		355 269	23 639
Förutbetalda kostnader	Not 6	32 521	48 397
Upplupna räntebidrag		1 651	2 889
		<u>401 617</u>	<u>76 452</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 200	2 093 369
SBC klientmedel i SHB		813 352	1 134 887
		<u>816 552</u>	<u>3 228 255</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 218 169	3 304 707
SUMMA TILLGÅNGAR		54 798 017	53 149 778

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 180 819	25 130 819
Upplåtelseavgifter		3 858 638	3 858 638
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 271 380	1 158 355
		30 310 837	30 147 812
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-289 374	-249 646
Årets resultat		167 892	73 298
		-121 482	-176 349
SUMMA EGET KAPITAL		30 189 355	29 971 464
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	23 612 910	21 112 910
		23 612 910	21 112 910
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		114 643	1 499 588
Skatteskulder		0	14 193
Övriga kortfristiga skulder		305 204	860
Upplupna kostnader	Not 10	267 496	235 003
Förutbetalda avgifter och hyror		308 409	315 761
		995 752	2 065 404
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		54 798 017	53 149 778
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	25 017 400	25 017 400
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,85%	2,85%
Standardförbättringar	10%	-
Fastighetsrenovering	5%	5%
Värmeanläggning	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	5%	5%
Stambyte	0,5%	0,5%
Fönster	3,33%	3,33%
Maskiner	10%	10%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 328 340	2 330 638
Hysesintäkter	640 753	648 950
	2 969 093	2 979 588

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	56 288	54 948
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	10 400
Fastighetsskötsel gård beställ	3 405	0
Snöröjning/sandning	7 593	0
Städning entreprenad	42 476	41 407
Städning enligt beställning	2 425	1 950
Hissbesiktning	2 276	2 233
Gård	3 828	6 643
Serviceavtal	13 507	10 689
Förbrukningsmateriel	10 178	3 590
Brandskydd	0	495
	141 976	132 355

Not 2, forts.

Reparationer	2010	2009
Fastighet förbättringar	349	0
Brf Lägenheter	3 796	336
Förskola	815	0
Gemensamma utrymmen	0	444
Tvättstuga	8 798	44 196
Källare	0	2 635
Entré/trapphus	0	976
Lås	3 197	0
VVS	6 885	10 320
Värmeanläggning/undercentral	0	672
Ventilation	12 238	8 517
Elinstallationer	616	18 678
Hiss	26 441	23 890
Tak	0	39 335
	63 134	149 997
Periodiskt underhåll		
Förskola	40 000	94 975
Tak	0	3 085
	40 000	98 060
Taxebundna kostnader		
El	97 130	234 100
Värme	594 281	529 562
Vatten	72 144	74 702
Sophämtning/renhållning	80 555	29 714
Grovsopor	10 700	18 421
	854 810	886 500
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 515	40 639
Kabel-TV	63 179	62 565
	90 694	103 204
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 161	88 096
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	0	2 054
Tele och datakommunikation	3 895	1 370
Revisionsarvode extern revisor	12 311	13 679
Föreningskostnader	13 661	9 803
Förvaltningsarvode	89 222	86 044
Förvaltningsarvodena övriga	8 944	947
Administration	4 640	10 283
Korttidsinventarier	1 780	6 596
Konsultarvode	2 487	39 792
Medlemsavgift SBC ek för	5 420	5 070
	142 359	175 639
Anställda och personalkostnader		

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 2, forts.

Följande ersättningar har utgått

	2010	2009
Styrelse och internrevisor	52 360	49 000
Arvoden trädgårdsskötsel	8 550	6 230
Sociala kostnader	12 738	12 041
	73 648	67 271

Avskrivningar

Byggnad	185 961	185 961
Förbättringar	186 148	171 252
Maskiner	8 500	8 500
	380 609	365 713

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 888 392 **2 066 835**

Not 3

2010-12-31

2009-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	50 926 508	50 926 508
Nyanskaffningar	162 500	0
Utgående anskaffningsvärde	51 089 008	50 926 508

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 567 681	-2 210 467
Årets avskrivningar enligt plan	-372 109	-357 213
Utgående avskrivning enligt plan	-2 939 790	-2 567 681

Planenligt restvärde vid årets slut

48 149 218 **48 358 828**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

7 009 212 7 009 212

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	32 016 000	26 474 000
Taxeringsvärde mark	21 963 000	14 763 000
	53 979 000	41 237 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	51 400 000	38 400 000
Lokaler	2 579 000	2 837 000
	53 979 000	41 237 000

Not 4

2010-12-31

2009-12-31

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	5 369 005	1 416 118
	5 369 005	1 416 118

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	85 000	85 000
Utgående anskaffningsvärde	85 000	85 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 875	-6 375
Årets avskrivningar enligt plan	-8 500	-8 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 375	-14 875
Redovisat restvärde vid årets slut	61 625	70 125

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	16 454	15 641
Försäkring	11 020	5 474
Serviceavtal	5 047	4 950
SBC förvaltningsarvode	0	22 332
	32 521	48 397

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 180 819	50 000	0	25 130 819
Upplåtelseavgifter	3 858 638	0	0	3 858 638
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 271 380	113 025	0	1 158 355
Summa bundet eget kapital	30 310 837	163 025	0	30 147 812
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-289 374	-113 025	73 298	-249 646
Årets resultat	167 892	167 892	-73 298	73 298
Summa ansamlad förlust	-121 482	54 867	0	-176 349
Summa eget kapital	30 189 355	217 892	0	29 971 464

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	1 158 355	1 045 330
Reservering enligt stadgar	113 025	113 025
Vid årets slut	1 271 380	1 158 355

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Swedbank Hypotek AB	6,220 %	5 711 000	5 711 000	2013-03-26
Swedbank Hypotek AB	3,890 %	5 711 000	5 711 000	2011-03-25
Swedbank Hypotek AB	4,030 %	5 711 000	5 711 000	2011-03-25
Swedbank Hypotek AB	3,570 %	3 979 910	3 979 910	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	2,348 %	1 500 000	0	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	2,475 %	1 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		23 612 910	21 112 910	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		23 612 910	21 112 910	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 612 910 Kr.

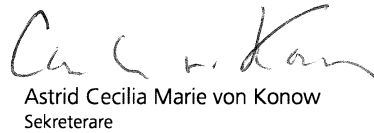
Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	16 189	16 305
Värme	89 119	69 203
Sophämtning	253	1 613
Extern revisor	17 000	17 000
Arvoden	49 000	49 000
Sociala avgifter	15 400	15 396
Ränta	80 535	66 486
	267 496	235 003

LIDINGÖ den 15/3 2011


Nils Anders Egberg
Ordförande

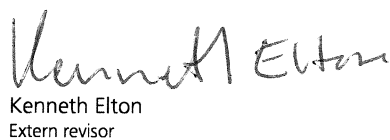

Astrid Cecilia Marie von Konow
Sekreterare

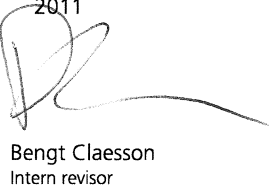

Göran Sigfrid Redebring
Kassör


Karin Christina de Fine Licht
Ledamot


Per Erik Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2011


Kenneth Elton
Extern revisor


Bengt Claesson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

Org nr 769600-1747

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Lidingö den 8 april 2011



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Bengt Claesson
Internrevisor