

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Nystaden 2
Org nr 769607-3670

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2010

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	11

M

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2

Org nr 769607-3670

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2 äger sedan den 6 november 2008 fastigheten "Stockholm Nystad 2" i Akalla, Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 83 lägenheter samt 3 mindre hus med fyra lägenheter per hus. I föreningen finns således fyra hus med totalt 95 bostadslägenheter. Härtill finns några stycken, mycket små skommersiella lokaler - förrådslokaler med en total yta på 98 kvadratmeter. Bostadsytan uppgår totalt till 7.201 kvadratmeter.

Taxeringsvärdet på husen var vid årsskiftet drygt 35 miljoner kronor och markens taxeringsvärde drygt 16 miljoner. Totalt uppgick taxeringsvärdet till närmare 52 miljoner kronor. Marken är dock upplåten till bostadsrättsföreningen med så kallad tomträtt. Det innebär att marken inte ägs av föreningen utan att föreningen hyr marken av markägaren Stockholm stad.

Husen är byggda i mitten av 1970-talet efter ritningar av arkitekten Lars Bryde. Föreningen utgör ena sidan i en kvadrat med hus, så kallat storgårdskvarter, med en stor grönskande gård i kvarterets mitt. Byggherre var det kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder. Det var ju också från dem som föreningen år 2008 köpte fastigheten och de fyra byggnaderna.

Något om verksamheten 2010

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2 förvärvade fastigheten i november 2008. Det betyder att vi fortfarande är en ny och ung förening. Detta har i hög grad präglat styrelsens arbete även under verksamhetsåret 2010. Styrelsen har haft elva formella sammanträden och arbetet har kommit att kretsa kring behovet av upprustningsåtgärder i föreningens byggnader och utemiljö.

Så till exempel har styrelsen låtit renovera föreningslokalen samt sätta in okrossbara fönster. Också tvättstugan har genomgått en upprustning. Under mars månad blev det klart med kodlåsen till våra portar. Under året har också stamspolning genomförts. Eftersom radhusen hade höga radonhalter har föreningen gjort en ganska omfattande åtgärd med tätningar och ställt om ventilationen. Detta arbete kommer att fortsätta under 2011 då också nya mätningar kommer att utföras. Under året har även renoveringen av våra tak påbörjats.

I utomhusmiljön har bland annat nya cykelställ införskaffats och en flaggstång satts upp vid föreningens lilla oas "trekanten". Vid muren har byggts en trätrappa för att förhindra att vi går genom buskplanteringen. Föreningen har också låtit uppföra en miljöstuga samt påbörjat byggandet av en lekplats utanför radhusen med en ny gunga och en rabatt - en plats där vi ska kunna träffas och umgås. På grund av att marken sjunkit har det genomförts en asfaltering utanför tvättstugan.

Under året har också en vår- och en höststädning anordnats och genomförts tillsammans med boende i föreningen.

Styrelsen försöker löpande hålla medlemmarna informerade om vad som händer i föreningen bland annat genom regelbundna informationsbrev som delas ut till alla som bor i föreningen. Information ges också på särskilda informationsmöten och på föreningsstämman, i årliga verksamhetsberättelser och på föreningens hemsida www.nystaden.se.

INKOMSTER

Föreningens inkomster - som inte har att göra med bostadsrätterna - består i första hand av hyror från de lägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Hyrorna för dessa lägenheter ska enligt lagen vara samma som för liknande lägenheter i de kommunala bostadsbolagen. Det gäller för alla hyreslägenheter i Sverige och därmed påverkar det inte hyror om husen byter ägare och köps av en bostadsrättsförening. Hyrorna justeras genom att bostadsrättsföreningen som fastighetsägare förhandlar med Hyresgästföreningen.

Föreningens totala hyresintäkter från bostäder 2010 uppgick till närmare 1.488 kkr efter den hyreshöjning som trädde i kraft den 1 maj 2010. Föreningen har också haft en mindre intäkt på ca 20 kkr för de tillval som några av hyresgästerna betalar extra för - det handlar om olika förbättringar av lägenheterna som lägenhetsinnehavarna köpt från Svenska Bostäder på den tid de ägde husen. Härutöver har föreningen kunnat tillgodoräkna sig försäkringsersättningar motsvarande ca 162 kkr samt haft intäkter för IT-nät och uthyrning av lokaler för tillsammans närmare 27 kkr.

År 2009 skedde ingen höjning av avgifterna på våra bostadsrätter. Istället höjdes avgifterna med 3 procent den 1 januari 2010. Avgifterna för föreningens bostadsrätter uppgick 2010 sammanlagt till ca 3.377 kkr.

LM

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2

Org nr 769607-3670

Totalt inklusive intäktsräntor uppgick föreningens inkomster 2010 till ca 5.099 kkr.

KOSTNADER

Föreningens rörelsekostnader 2010 uppgick till 5.045 kkr. Räknar vi med räntekostnaderna på våra lån som uppgick till 1.586 kkr så blir föreningens totala kostnader för verksamhetsåret 2010 - 6.631 kkr. Här nedan gör vi en genomgång över de största och viktigaste kostnadsposterna.

Räntekostnader

Föreningen betalade drygt 57 miljoner kronor för husen i november 2008. Av detta betalade bostadsrättshavarna genom sina grundavgifter 28,2 miljoner kronor. Resterande belopp på 33 miljoner kronor lånade föreningen av SBAB. De fyra miljoner kronor som "blev över" placerade föreningen på konton till bra ränta, inför kommande underhållsarbeten - föreningen behöver ju likvida medel för att genomföra t ex den nödvändiga takrenoveringen. Per den 31 december 2010 har föreningen tre lån i SBAB på totalt nästan 33 miljoner kronor. 2010 uppgick föreningens räntekostnader till ca 1.586 kkr vilket motsvarar ca 23,9 procent av föreningens totala kostnader. Motsvarande andel förra året var ca 27 procent.

Fjärrvärme

Kostnaden för fjärrvärmerna utgör ca 16,7 procent av de totala kostnaderna. Fjärrvärmerna som vi köper från Fortum används dels till att värma upp husen och lägenheterna, dels till varmvatten. Föreningens kostnad för fjärrvärme 2010 uppgick till ca 1.108 kkr.

Elektricitet

Till exempel föreningens hissar, belysningen i trapphusen, tvättstugan och pumparna i värmesystemet drivs med elektricitet. Man brukar kalla det för "fastighetsel" i motsats till "hushållsel" som är den elektricitet som används i lägenheterna och som lägenhetsinnehavarna själva betalar. Föreningen svarar således bara för fastighetselen och den totala kostnaden inklusive de fasta avgifterna 2010 uppgick till ca 204 kkr, dvs samma kostnad som för 2009. Elen kommer liksom fjärrvärmerna från Fortum och svarar för drygt 3 procent av föreningens totala kostnader.

Vatten

Det vatten som föreningen förbrukar kommer från Mälaren via det kommunala bolaget Stockholm Vatten. Förbrukningen varierar oftast beroende på familjesituation, ålder och på hur man lever. Till exempel förbrukar barnfamiljer mer vatten än ensamstående och den som diskar för hand i rinnande vatten förbrukar upp till fem gånger mer vatten än den som istället använder en vanlig diskmaskin. Föreningens vattenkostnad uppgår till ca 219 kkr vilket motsvarar knappt 3,3 procent av de totala kostnaderna.

Fastighetsskötsel

Här finns kostnader för att en fastighetsskötare från Flodafors Fastighets AB finns på plats i föreningen ett antal gånger per vecka. Fastighetsskötaren åtgärdar akuta problem i allmänna utrymmen som trapphus, hissar och tvättstuga samt hjälper till när det blir fel på vatten, ventilation och avlopp. Här finns också kostnader för det materiel som fastighetsskötaren behöver för att kunna utföra sina arbetsuppgifter samt löpande kostnader för t ex service av föreningens hissar. Föreningens fastighetsskötsel kostade ca 890 kkr vilket motsvarar ca 13,4 procent av våra kostnader.

Reparationer

Under den här rubriken döljer sig kostnader för reparationer i föreningens gemensamma utrymmen, såväl i inom- som utomhusmiljön. Totalt uppgår kostnaden för reparationer till närmare 298 kkr vilket motsvarar knappt 4,5 procent av de totala kostnaderna.

Trädgård och renhållning

Även om föreningen inte äger marken så måste den skötas. Det handlar om trädgårdsskötsel (buskar och gräsmattor) men också om renhållning och städning (plocka skräp och eventuell klottersanering) samt, när det är vinter, om snöröjning. Den totala kostnaden uppgick till närmare 298 kkr eller ca 4,5 procent av föreningens totala kostnader.

Sophantering

Kostnaden består av två delar, nämligen tömningen av hushållssopor samt tömning av våra grovsopor. Under 2009 var den här kostnaden 273 kkr vilket var en högre kostnad än normalt. För 2010 har kostnaden minskat och uppgår till ca 210 kkr. Det motsvarar ca 3,2 procent av kostnaderna.

U

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2

Org nr 769607-3670

Kameral förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning sköts av Flodafors Fastighetsbolag som samarbetar med Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB, ingående i Finnhammarsgruppen. Häri ingår t ex all hantering av hyror och avgifter. Kostnaden 164 kkr är densamma som förra året och motsvarar ca 2,5 procent av föreningens utgifter.

Hyra för marken

Föreningen hyr marken av Stockholm stad - formellt kallas det att marken är upplåten med "tomträtt" - och hyran eller "avgälden" som den också kallas, uppgår 2010 till 298 kkr. Det motsvarar drygt 4,5 procent av föreningens kostnader.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten ersattes 2008 med en "kommunal fastighetsavgift". Den baserar sig inte på taxeringsvärdet utan istället på antalet bostadslägenheter i föreningen. Avgiften för varje lägenhet är drygt 106 kronor per månad eller 1.277 kronor per år. Beloppet är indexreglerat. Totalt inklusive föreningens kommersiella lokaler uppgår fastighetsskatten för 2010 till drygt 198 kkr vilket motsvarar ca 3 procent av föreningens kostnader.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighetsförsäkring har en årspremie på drygt 67 kkr. I försäkringen ingår också ett så kallat "bostadstillägg" för alla bostadsrätter i föreningen. Som bostadsrättshavare behöver man alltså inte köpa ett eget bostadstillägg - det räcker med en helt vanlig hemförsäkring. Försäkringskostnaden motsvarar ca 1 procent av föreningens kostnader.

Avskrivningar

Med avskrivningar kan man fördela en större kostnad för till exempel inköp av en fastighet, nyanskaffning av inventarier eller en genomförd investering i föreningen, på ett antal år. Årets avskrivningar för bostadsrättsföreningen Nystaden 2 uppgår till drygt 232 kkr vilket motsvarar ca 3,5 procent av föreningens totala kostnader.

Arvode till styrelsen

Styrelsens arvode fastställs av föreningsstämman. För 2010 har ca 98 kkr utgått i arvode till styrelsen. Till detta kommer sociala avgifter på ca 28 kkr, dvs totalt 126 kkr. Även om styrelsens ersättning kallas arvode så handlar det enligt Skattemyndigheten om "lön" vilket betyder att föreningen också måste betala arbetsgivaravgift. Omräknat till procent motsvarar den här kostnaden knappt 1,9 procent av föreningens totala kostnad. Kostnaderna finner vi i resultaträkningen under rubriken personalkostnader.

Annat som kostar

Här finns t ex vad man brukar kalla "övriga förvaltningskostnader" som sammanlagt uppgår till drygt 247 kkr. Under rubriken finns kostnader för bland annat porto, telefon, kontorsmaterial, revisorer, bankkostnader, kopiering samt en obligatorisk "avgift för tillsyn" till kommunens miljöförvaltning. Det motsvarar ca 3,7 procent av föreningens kostnader.

ÅRETS RESULTAT

Summerar vi nu föreningens intäkter och kostnader så finner vi att intäkterna uppgår till 5.099 kkr och kostnaderna till 6.631 kkr - föreningen har således ett underskott på 1.524 kkr för verksamhetsåret 2010. Underskottet återfinns under rubriken "årets resultat" i resultaträkningen.

Det är nästan alltid så att de första åren med egna hus blir dyrare än kommande, mer normala, år. För bostadsrättsföreningen Nystaden 2 beror underskottet 2010 främst på kostnader för konsulttjänster i samband med upphandling och genomförande av samtliga de projekt som föreningen har genomfört under året. Kostnader för reparationer och underhåll av hissar har även varit en stor bidragande faktor. Att föreningen enligt resultaträkningen går med förlust har finansierats med att ombildning och försäljning av två tidigare hyreslägenheter har skett under året. Likvidtillskottet på dessa två ombildningar uppgår till 1.540 kkr.

RESULTATDISPOSITION

Grundidén med en bostadsrättsförening är att ett antal personer sluter sig samman i en förening för att äga hus. Att äga och förvalta hus kostar pengar - det är el, vatten, fastighetsskötsel, underhåll, räntor, trappstädning, trädgårdsskötsel och en massa annat som behövs. Dessa kostnader betalas när övriga intäkter som hyror från hyreslägenheter, kommersiella lokaler samt parkeringsplatser räknats bort, gemensamt av medlemmarna genom

U

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2

Org nr 769607-3670

årsavgiften. En bostadsrättsförening drivs alltid helt utan vinstintresse och för den som äger en bostadsrätt handlar det därmed om boende till självkostnadspris.

En årsredovisning ska innehålla förslag från styrelsen om hur föreningsstämman bör hantera årets vinst eller förlust. Som vi nämnt ovan är inte syftet med en bostadsrättsförening att verksamheten ska gå med vare sig vinst eller förlust. Av naturliga skäl är det dock mycket svårt att hamna precis på noll varje år och därför brukar man föra över årets resultat - oavsett det handlar om vinst eller förlust - till nästa år. Över åren jämnar det ut sig.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar

Att årets förlust om 1.523.597 kronor överförs i ny räkning.

LÄGENHETSPRISER

I genomsnitt byter ca 10 procent av lägenheterna i en bostadsrättsförening ägare varje år. Förutom de tre lägenheter föreningen sålde, bytte sju bostadsrättslägenheter ägare 2009. Under 2010 bytte fyra bostadsrättslägenheter ägare - två stycken 3.or på vardera 73 kvm och två stycken 4.or på 89 respektive 92 kvm. Den sammanlagda bostadsytan på de sålda lägenheterna uppgick till 327 kvm. Lägenheterna såldes för totalt 3.955 kkr vilket motsvarar ett genomsnittligt pris per kvadratmeter på 12.094 kronor. Det kan vara värt notera att motsvarande pris 2009 var 11.113 kronor och att det genomsnittliga kvadratmeterpriset vid överlåtelsen 2008 var 5.486 kronor.

BALANSRÄKNING

En balansräkning är en ögonblicksbild av ekonomin vid ett bestämt datum. I föreningens fall handlar det om den sista december 2010 och i kolumnen till höger kan man som jämförelse hitta samma sak för den sista december 2009. Man brukar säga att en balansräkning är indelad i två sidor (halvor). På ena sidan finns föreningens *tillgångar* och på den andra finns föreningens *skulder* och det så kallade *egna kapitalet*.

På första raden bland tillgångarna finns föreningens hus vilka är värda drygt 60 miljoner kronor. Det beloppet är inte bara en summering av de kostnader som föreningen hade när man köpte husen i slutet av 2008 utan innehåller också en värdestegring på grund av därefter genomförda förbättringsåtgärder. Det som gömmer sig bakom rubriken *inventarier och verktyg* är en nyanvändning/inventarieinköp. Pågående nyanläggningar är den påbörjade renoveringen av taken, som inte var färdigställd vid årsskiftet. Den sista december 2010 hade föreningen några mindre kundfordringar vilka man kan se under rubriken *avgifts- och kundfordringar* respektive *övriga fordringar*. Med *förutbetalda kostnader* avses sådana kostnader som betalats under året men som egentligen hör till nästa år. *Kortfristiga placeringar* är pengar föreningen har på Swedbank.

På den andra halvan återfinns *eget kapital och skulder*. Det egna kapitalet utgör skillnaden mellan skulder och tillgångar. *Grundavgifter* är de pengar som bostadsrättsshavarna bidrog med när föreningen bildades - det som vi betalade för att få köpa våra lägenheter i november 2008. Under året har 2 hyresrätter ombildats till bostadsrätter - dessa lägenheter har föreningen sålt för mer än grundavgifterna. Skillnaden mellan grundavgiften och lägenheternas marknadsvärde kallas för *upplåtelseavgift*. Föreningen går också i år med en förlust. Denna förlust finns på raden för *årets resultat*. Årets förlust är drygt 1,5 miljoner kronor, men tack vare försäljningarna/ombildningarna så har det egna kapitalet ändå ökat - dvs föreningen har egentligen inte blivit "fattigare" utan det egna kapitalet har ökat med ca 16 kkr.

Skulder till kreditinstitut är föreningens tre banklån i SBAB. *Leverantörsskulder* är fakturor som kommit till föreningen 2010 men som ska betalas först nästa år. *Skatteskulden* är statens fordran på fastighetsskatt och skatt på föreningens räntecinntäkter. *Upphoppna kostnader* är sådana kostnader som föreningen haft under året men där föreningen ännu inte fått någon faktura. Dessa kostnader skall likväl belasta det här årets resultat.

W

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2

Org nr 769607-3670

RESULTATRÄKNING**2010****2009****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyror

not 1

4 912 059

4 853 495

Övriga rörelseintäkter

not 2

171 633

9 299

Summa rörelseintäkter**5 083 692****4 862 794****Rörelsens kostnader**

Övriga externa kostnader

Driftkostnader

not 3

-4 276 356

-3 906 029

Fastighetsskatt

-198 129

-197 654

Underhållskostnader

not 4

-212 225

-136 500

Personalkostnader

not 5

-126 095

-88 585

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

not 6

-232 568

-74 880

Summa rörelsekostnader**-5 045 373****-4 403 648****Rörelseresultat****38 319****459 146****Resultat från finansiella investeringar**

Övriga ränteintäkter

not 7

15 081

34 025

Räntekostnader

-1 585 945

-1 632 521

-1 532 545**-1 139 350**

Skatt intäktsräntor

8 948

-8 948

Årets resultat**-1 523 597****-1 148 298***U*

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2
Org nr 769607-3670

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	not 8	60 188 112	58 451 327
Inventarier och verktyg	not 9	100 827	41 231
Pågående nyanläggningar		1 500 000	43 000
Summa anläggningstillgångar		61 788 939	58 535 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar		28 649	60 013
Övriga fordringar		0	1 379
Förutbetalda kostnader	not 10	210 755	201 461
Kortfristiga placeringar	not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank		1 099 937	4 477 733
Summa omsättningstillgångar		2 339 341	5 740 586
SUMMA TILLGÅNGAR		64 128 280	64 276 144
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 12	30 430 841	29 637 223
Upplåtelseavgifter		1 981 804	1 235 422
Summa bundet eget kapital		32 412 645	30 872 645
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-1 169 431	-21 133
Årets resultat		-1 523 597	-1 148 298
Summa fritt eget kapital		-2 693 028	-1 169 431
Summa eget kapital		29 719 617	29 703 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 13	32 990 320	33 000 000
Summa långfristiga skulder		32 990 320	33 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		511 285	850 121
Skatteskuld		395 783	207 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 14	511 275	515 216
Summa kortfristiga skulder		1 418 343	1 572 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 128 280	64 276 144
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

LM

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2

Org nr 769607-3670

KASSAFLÖDE ENLIGT INDIREKT METOD	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 532 545	-1 139 350
Avskrivningar	232 568	74 880
	-1 299 977	-1 064 470
Betald skatt	8 948	-8 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 291 029	-1 073 418
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av fordringar	23 449	-956 532
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-154 587	-322 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 422 167	-2 352 462
Investeringsverksamheten		
Investering av materiella anläggningstillgångar	-3 485 949	-1 497 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 485 949	-1 497 206
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-9 680	0
Upplåtelseavgifter/grundavgifter	1 540 000	1 885 391
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 530 320	1 885 391
Årets kassaflöde	-3 377 796	-1 964 277
Likvida medel vid årets början	4 477 733	6 442 010
Likvida medel vid årets slut	1 099 937	4 477 733

u

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2

Org nr 769607-3670

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande:

Byggnader har under år ett avskrivits med en seriell amortering baserat på anskaffningsvärdet.
Nyinvesteringar i fastigheten har en avskrivningstid på 10 år. Däremot skrivs tvättstugerenoveringen av på 15 år.
Inventarier har en avskrivningstid på 5 år.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	2010	2009
NOT 1 Årsavgifter och hyror		
Hyseslägenheter	1 487 943	1 542 005
Bostadsrätter	3 377 300	3 238 694
Lokaler	10 404	10 404
IT-nät	16 324	46 596
Tillval	20 088	15 796
Summa totalt årsavgifter och hyror netto	4 912 059	4 853 495
NOT 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	162 421	0
Övriga intäkter	9 212	9 299
Summa övriga rörelseintäkter	171 633	9 299
NOT 3 Driftkostnader		
Reparationer	297 753	480 525
Fastighetsskötsel	890 452	430 454
Trädgård och renhållning	328 013	446 931
Inomhusstädning	208 754	140 004
Sophantering	210 292	273 680
Uppvärmningskostnader	1 108 278	1 049 121
Vattenavgifter	218 968	210 213
Elavgifter	204 453	204 134
Försäkringar	76 282	72 584
Tomträttsavgäld	298 158	298 158
Kameral förvaltning	164 004	164 004
Kabel-TV	23 426	22 672
Övriga förvaltningskostnader	247 523	113 549
Summa driftkostnader	4 276 356	3 906 029

M

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2

Org nr 769607-3670

	2010	2009
NOT 4 Underhållskostnader		
Planerat underhåll	212 225	136 500
Summa moderbolagets periodiska underhåll	212 225	136 500
NOT 5 Personalkostnader		
Föreningen har inga anställda.		
Styrelsearvoden	98 332	71 244
Sociala kostnader	27 763	17 341
Summa Personalkostnader	126 095	88 585
NOT 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	210 231	67 983
Inventarier	22 337	6 897
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	232 568	74 880
NOT 7 Övriga ränteutgifter		
Kapitalplaceringar	14 722	33 870
Ränta transaktionskonton etc	359	155
Summa övriga ränteutgifter	15 081	34 025
NOT 8 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	58 525 528	57 122 350
Årets anskaffningsvärde	1 947 016	1 403 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 472 544	58 525 528
Ingående avskrivningar	-74 201	-6 218
Årets avskrivningar	-210 231	-67 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-284 432	-74 201
Utgående planerligt restvärde byggnader	60 188 112	58 451 327
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	35 369 000	29 366 000
mark	16 340 000	13 740 000
Summa taxeringsvärden	51 709 000	43 106 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	51 659 000	43 059 000
Lokaler	50 000	47 000
	51 709 000	43 106 000
NOT 9 Inventarier och verktyg		
Ingående anskaffningsvärde	48 128	0
Inköp	81 933	48 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 061	48 128
Ingående avskrivningar	-6 897	0
Årets avskrivningar	-22 337	-6 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 234	-6 897
Utgående planerligt restvärde inventarier och verktyg	100 827	41 231

u

Bostadsrättsföreningen Nystaden 2

Org nr 769607-3670

	2010	2009
NOT 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Tomträttsavgäld	74 539	74 539
Fastighetsförsäkring	67 066	62 719
Övriga förutbetalda kostnader	69 150	64 203
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 755	201 461

NOT 11 Kortfristiga placeringar	Antal andelar	Marknadsvärde	Bokfört värde
Sv Likvid Plus, Swedbank	7 410	1 002 741	1 000 000
		1 002 741	1 000 000

NOT 12 Grundavgifter		
Grundavgifter enligt ekonomisk plan	40 104 000	40 104 000
Avgår: Ej ombildade hyresrätter	-9 673 159	-10 466 777
Summa grundavgifter	30 430 841	29 637 223

NOT 13 Långfristiga skulder	Räntesats	Villkorsändringsdag	
SBAB rörlig	2,55%		10 990 320
SBAB fast	5,06%	2013-09-20	11 000 000
SBAB fast	5,25%	2015-09-21	11 000 000
Summa långfristiga skulder			32 990 320

NOT 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Flodafors månadsarvode	41 725	41 725
Sophantering	6 697	13 927
Uppvärmningskostnader	149 507	0
Elavgifter	26 654	23 323
Vattenavgifter	18 250	8 982
Reserverat revisionsarvode	20 000	20 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	187 043	199 544
Övriga upplupna kostnader	61 399	207 715
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	511 275	515 216

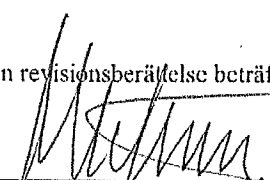
Kista den 29/3 2011

Ewy Bengtsson

Susanne Sjöholm

Ingrid Dahnelius

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 30/3 2011.


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FARSRS



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nystaden 2
Org.nr. 769607-3670

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nystaden 2 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 den 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2011

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR SRS