

Revisionsberättelse
för
Bostadsrättsföreningen Lädersättra
Organisationsnummer 713200-0568

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lädersättra för räkenskapsåret 2010-01-01 –2010-12-31.

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Vid revisionen har jag kontrollerat texten i redovisningen, närmare synat underlagen för ett urval av konton i resultat- och balansräkningarna samt bedömt om något handlande eller beslut från styrelsen eller någon av dess medlemmar skulle kunna ge skadeståndsskyldighet enligt gällande lagstiftning. Därvid har följande framkommit:

På balansräkningens tillgångsida är 660 000 kronor av "Övriga fordringar" osäkra sådana, då beloppet är en förskottsutbetalning till ett dörrföretag som sedermera gått i konkurs. I branschen är det kutym med förskott och vår förening är bara en av flera som på detta sätt råkat illa ut genom konkursen. Möjligen kan en ansvarsförsäkring som tecknats hos Länsförsäkringar Stockholm träda in.

Styrelsen har med juristhjälp och polisanmälan försökt få dörrföretaget att göra rätt för sig. Den har relativt liten erfarenhet av affärsförhandlingar och arbetar ersättningsmässigt närmast ideellt. Det vore orimligt att kräva skadestånd för det inträffade från den. Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Vidare tillstyrker jag att resultat- och balansräkningarna fastställs och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Osby 2011-03-29


Lennart Olsson

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lädersättra

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 1960-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1994-01-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÄDERSÄTTRA 2	1960	Järfälla
LÄDERSÄTTRA 3	1961	Järfälla

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

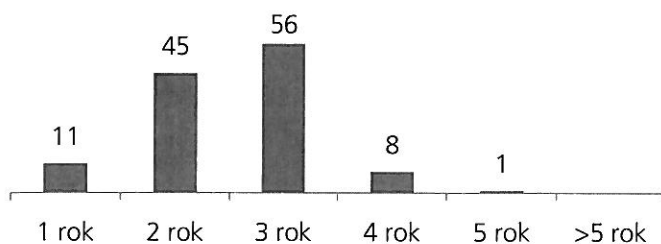
Fastigheterna bebyggdes 1962 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8067 kvadratmeter, varav 7940 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 127 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 121 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:



Verksamhet

Daghem

Löptid

9 mån ömsesidig uppsägning

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Byte av fönster	2009 - 2010
Renovering av tvättstugorna	1999
Renovering av balkonger	1996
Renovering av badrummen	1990
Omläggning av tak	1982

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	EFS
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	EFS

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 121 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 18 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Godkänna tillfällig utlandsvistelse, bosättning på annan ort, boende hos sambo i period om högst 6 månader. Vid längre period måste ny ansökan göras.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sanne Zetterberg	Ledamot
Börje Bengtsson	Ledamot
Anders Isberg	Ledamot
Ingemar Sveningsson	Ledamot

Johanna Karhu-Persson	Suppleant
Lennart Andersson	Suppleant
Kerstin Eriksson	Suppleant
Gunnel Sparrings	Suppleant
Helga Hartig	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Isberg, Ingemar Sveningsson, Gunnel Sparrings, Helga Hartig, Kerstin Eriksson, Johanna Karhu-Persson och Lennart Andersson

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Olsson	Ordinarie Intern
Peter Johansson	Suppleant Intern

Valberedning

Alf Ekman
Tore Svensson
Rune Lindström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fönsterbyte påbörjades under 2009 och avslutades våren 2010

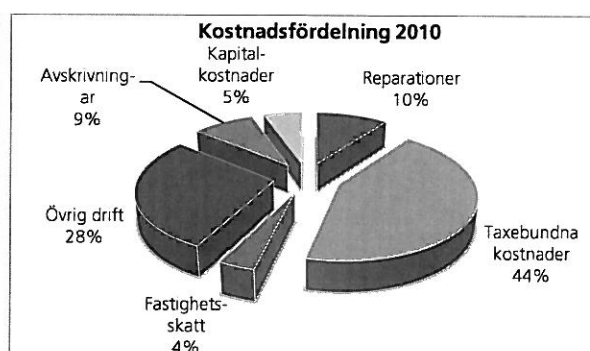
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Nya säkerhetsdörrar samt postboxar kommer att installeras. Arbetet påbörjas under våren 2011.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 283 kr
Årsavgifter	465 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	8 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	55 kr
Taxebundna kostnader	237 kr
Fastighetsskatt	20 kr
Övrig drift	154 kr
Avskrivningar	47 kr
Kapitalkostnader	30 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7940 kvm bostäder och 127 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	465	465	465	463
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 037	636	651	670
Elkostnad/kvm totalyta	27	23	24	18
Värmekostnad/kvm totalyta	168	162	162	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	24	24	26

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 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	-319 673
balanserad vinst före reservering till yttre fond	3 458 582
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-175 464
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	2 963 445

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **2 963 445**

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	3 984 141	3 972 117
Övriga rörelseintäkter		63 103	160
		4 047 244	3 972 277
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-637 745	-430 589
Reparationer		-446 027	-501 697
Periodiskt underhåll		0	-92 286
Taxebundna kostnader		-1 912 012	-1 815 446
Övriga driftskostnader		-220 104	-216 359
Fastighetsskatt		-161 397	-162 622
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-221 159	-184 954
Personalkostnader		-162 276	-161 856
Avskrivningar		-382 620	-289 064
		-4 143 340	-3 854 872
RÖRELSERESULTAT		-96 096	117 405
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		15 496	41 241
Räntekostnader		-239 073	-226 871
		-223 577	-185 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-319 673	-68 225
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-10 885
		0	-10 885
ÅRETS RESULTAT		-319 673	-79 110

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 11 448 287	5 754 350
Pågående byggnation	Not 4 0	2 617 500
Maskiner och inventarier	Not 5 114 132	124 989
	11 562 419	8 496 839
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 567 419	8 501 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 000	0
Skattefordringar	34 106	21 778
Övriga fordringar	661 107	1 090
Förutbetalda kostnader	Not 6 49 788	85 718
	750 001	108 586
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 471	1 471
SBC klientmedel i SHB	2 756 239	5 052 945
	2 757 709	5 054 416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 507 710	5 163 002
SUMMA TILLGÅNGAR	15 075 129	13 664 841

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		718 495	718 495
Inträdesavgifter		12 770	12 770
Upplåtelseavgifter		881 605	881 605
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 339 430	1 163 966
		2 952 300	2 776 836
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 283 118	3 537 692
Årets resultat		-319 673	-79 110
		2 963 445	3 458 582
SUMMA EGET KAPITAL		5 915 745	6 235 419
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	8 210 354	5 030 210
		8 210 354	5 030 210
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	19 850	19 850
Leverantörsskulder		258 751	1 700 038
Skatteskulder		0	19 703
Övriga kortfristiga skulder		81 770	84 345
Upplupna kostnader	Not 10	264 145	255 098
Förutbetalda avgifter och hyror		324 514	320 178
		949 030	2 399 212
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		15 075 129	13 664 841
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 310 700	11 310 700
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	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %, 5 %	10 %, 5 %
Yttre anläggningar	10 %	10 %
Tvättstuga	10 %	10 %
Värmeanläggning	20 %	20 %
Ventilation	5 %	5 %
Fönster	2,5 %	
Markanläggning	5 %	5 %
Maskiner	10 %	10 %
Inventarier	10 %, 20 %	10 %, 20 %

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 694 173	3 691 500
Hyresintäkter	289 968	280 617
	3 984 141	3 972 117

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	134 045	87 661
Fastighetsskötsel enl beställn	8 576	10 397
Fastighetsskötsel gård beställ	0	19 375
Snöröjning/sandning	226 872	67 866
Städning entreprenad	145 560	121 014
Sotning	13 838	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	54 281	31 926
Myndighetstillsyn	38 851	37 523
Bevakning	0	2 521
Gård	2 700	36 604
Serviceavtal	0	4 500
Förbrukningsmateriel	13 022	11 202
	637 745	430 589

Reparationer

Fastighet förbättringar	2 524	0
Hyseslägenheter	38 018	87 308
Brf Lägenheter	9 716	18 935
Förskola	0	4 631
Gemensamma utrymmen	0	1 823
Tvättstuga	9 613	16 950
Sophantering/återvinning	5 974	3 064
Källare	7 585	16 366
Entré/trapphus	0	6 803
Lås	3 843	27 730
VVS	37 690	114 793
Värmeanläggning/undercentral	1 350	13 500
Ventilation	29 242	91 476
Elinstallationer	0	23 986
Huskropp utvändigt	2 100	4 533
Tak	4 725	0
Fasad	25 583	0
Fönster	938	0
Mark/gård/utemiljö	39 446	22 780
Garage/parkering	4 695	9 375
Skador/klotter/skadegörelse	1 330	4 008
Vattenskada	221 656	27 389
Övrigt	0	6 247
	446 027	501 697

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	40 064
Lås	0	14 722
Mark/gård/utemiljö	0	37 500
	0	92 286

Taxebundna kostnader

El	216 653	183 855
Värme	1 353 882	1 309 077
Olja	1 064	757
Vatten	213 392	196 295
Sophämtning/renhållning	119 512	110 217
Grovsopor	7 509	15 245
	1 912 012	1 815 446

Övriga driftskostnader

Försäkring	104 942	102 587
Kabel-TV	115 162	113 772
	220 104	216 359

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

161 397 **162 622**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	7 504	2 710
Juridiska åtgärder	15 000	0
Föreningskostnader	4 067	4 678
Styrelseomkostnader	0	9 561
Fritids och Trivselkostnader	0	2 899
Förvaltningsarvode	130 500	126 333
Förvaltningsarvoden övriga	2 488	28 476
Administration	5 371	3 387
Korttidsinventarier	19 920	0
Konsultarvode	28 889	0
Medlemsavgift SBC ek för	7 420	6 910
	221 159	184 954

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	128 400	127 300
Sociala kostnader	33 876	34 556
	162 276	161 856

Avskrivningar

Byggnad	113 337	113 337
Förbättringar	211 777	123 957
Markanläggning	2 885	2 885
Maskiner	35 205	29 469
Inventarier	19 416	19 416
	382 620	289 064

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 143 340 **3 854 872**

Not 3

2010-12-31

2009-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	11 203 529	11 203 529
Nyanskaffningar	6 021 937	0
	17 225 466	11 203 529

Utgående anskaffningsvärde

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-5 449 179	-5 208 999
Årets avskrivningar enligt plan	-328 000	-240 180
	-5 777 179	-5 449 179

Utgående avskrivning enligt plan

Planenligt restvärde vid årets slut

11 448 287 **5 754 350**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

1 325 200 1 325 200

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	40 542 000	35 500 000
Taxeringsvärde mark	17 946 000	12 931 000
	58 488 000	48 431 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	57 800 000	47 800 000
Lokaler	688 000	631 000
	58 488 000	48 431 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

	2010-12-31	2009-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 617 500
	0	2 617 500

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	719 352	634 791
Nyanskaffningar	43 763	84 561
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	763 115	719 352

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-594 363	-545 479
Årets avskrivningar enligt plan	-54 620	-48 884
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-648 983	-594 363

Redovisat restvärde vid årets slut

114 132	124 990
----------------	----------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring	19 868	20 037
Kabel-tv	29 920	28 443
Serviceavtal Tac	0	4 748
SBC Faktura	0	32 490
	49 788	85 718

**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	718 495	0	0	718 495
Inträdesavgifter	12 770	0	0	12 770
Upplåtelseavgifter	881 605	0	0	881 605
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 339 430	175 464	0	1 163 966
Summa bundet eget kapital	2 952 300	175 464	0	2 776 836
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 283 118	-175 464	-79 110	3 537 692
Årets resultat	-319 673	-319 673	79 110	-79 110
Summa fritt eget kapital	2 963 445	-495 137	0	3 458 582
Summa eget kapital	5 915 745	-319 673	0	6 235 419

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	1 163 966	1 018 666
Reservering enligt stadgar	175 464	145 300
Vid årets slut	1 339 430	1 163 966

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken Hypotek	5,860 %	1 930 862	1 950 718	2013-03-01
Stadshypotek AB	2,250 %	2 252 946	2 252 946	Rörligt
Stadshypotek AB	2,250 %	846 396	846 396	Rörligt
Stadshypotek AB	1,760 %	3 200 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		8 230 204	5 050 060	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 850	-19 850	
		8 210 354	5 030 210	

Not 10	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	20 578	26 051
Värme	167 090	151 876
Sophämtning	2 987	1 997
Ränta	14 577	12 239
Snöröjning	51 413	44 000
Reparationer Brf Lägenheter	0	18 935
Myndighetstillsyn (Radon)	7 500	0
	264 145	255 098

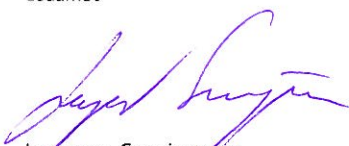
JÄRFÄLLA den 2 / 3 2011



Sanne Zetterberg
Ledamot



Anders Isberg
Ledamot



Ingemar Sveningsson
Ledamot



Börje Bengtsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2011



Lennart Olsson
Intern revisor