

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Överläkaren

Org.nr. 769601-8675

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen av
föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Brf Överläkaren

Org.nr. 769601-8675

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2010-01-01 - 2010-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har varit uppdelad på olika aktörer. Gräsklippning har, när det gäller ytor närmast husen, skötts av medlemmarna, medan Runo Tjärnström tagit hand om övriga ytor.

VVK AB har skött värme och ventilationssystem, PMA Städarna har haft hand om städningen och HSB har skött snöröjning samt övrig yttre skötsel.

Vid årets utgång hade föreningen 52 medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Fastigheten var försäkrad till fullvärde i Moderna Försäkringar.

Föreningen är medlem i SBC, en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Föreningen har en hemsida, www.sbc.se/overlakaren, med information om föreningen, bland annat finns föreningens stadgar och årsredovisningar.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Leif Samuelsson
Sekreterare	Mikael Sindahl Charlotte Pettersson Inga-Lill Söderkvist

Ersättare	Henrik Sandberg
------------------	-----------------

Revisor	Sten Garpenquist
Ersättare	Anita Norell

Valberedning	Christina Thuresson Lilian Röing
---------------------	-------------------------------------

Styrelsen har beviljat fyra lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året, vilket är den enda andrahandsuthyrning som finns i föreningen.

Styrelsen gav under året ut sju informationsblad till medlemmarna.

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27.

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Överläkaren 1
Adress: Läkarstigen 1, 3, 5, 7
Byggår: 2005
Taxeringsvärde: 27 884 000 kronor varav byggnadsvärde 23 000 000 kronor
Lägenhetsfördelning: 36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta: 2 588 m²
Fastighetens areal: 14 000 m²

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök 12 st
3 rum och kök 20 st
4 rum och kök 4 st

P-anläggning:

P-platser 28 st
Carportplatser 8 st

Flerårsjämförelse

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 826 850	2 045 986	1 944 488	1 851 995
Res. efter finansiella poster	29 837	225 131	91 038	127 592
Res. i % av nettoomsättningen	1,6%	11,0%	4,7%	6,9%
Balansomslutning	76 790 132	76 652 145	76 825 074	76 820 929
Soliditet (%)	60,1%	60,1%	59,7%	59,6%

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	714	734	696	663
Lån	11 717	11 777	11 847	11 874
El/värmekostnad	125	84	83	81
Vattenkostnad	30	28	23	24

Brf Överläkaren

Org.nr. 769601-8675

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

När året inleddes levde Sverige fortfarande kvar i sviterna av den värsta ekonomiska krisen sedan 1930-talet och ränteläget var extremt lågt och osäkert. Ränteläget speglas av reporäntan som vid årets början låg på historiskt låga 0,25% . Den höjdes successivt under året och var vid årets slut 1,25% . Ränteutvecklingen påverkade föreningens lån, men räntekostnaderna hamnade ändå klart under budgeterad nivå.

Nivån på årsavgifter och bilplatshyror hölls oförändrad jämfört med 2009 och föreningens medlemmar hade en avgiftsfri månad i januari.

Vintern 2010 blev osedvanligt kall, vilket ledde till skyhöga uppvärmningskostnader.

Särskilt januari, november och december var extremt mycket kallare än normalt.

Dessutom steg elpriserna till rekordhöga nivåer.

Föreningen har under året drabbats av exceptionellt höga kostnader för reparation och service av hissarna.

Övrigt

Föreningen har anordnat två sedvanliga städdagar, en på våren och en på hösten.

Städdagarna är trevliga tillställningar där föreningens medlemmar träffas och gör nyttiga saker under trevliga former.

Belysning vid postlådorna i entréerna har monterats.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningens förfogande står
balanserat resultat
årets resultat

501 787
29 837

531 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att
till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna
ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet
i ny räkning överföres

77 000

454 624

531 624

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat, och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 826 850	2 045 986
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>100</u>
		1 826 850	2 046 086
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-784 879	-601 499
Personalkostnader	3	-60 544	-61 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	<u>-158 420</u>	<u>-158 420</u>
		-1 003 843	-820 930
Rörelseresultat		823 007	1 225 156
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	726	19 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-793 896</u>	<u>-1 019 100</u>
		-793 170	-1 000 025
Resultat efter finansiella poster		<u>29 837</u>	<u>225 131</u>
Årets resultat		29 837	225 131

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader och mark	5	75 531 772	75 687 525
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 497	4 164
		<u>75 533 269</u>	<u>75 691 689</u>

Summa anläggningstillgångar

75 533 269

75 691 689

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 050	0
Avräkning skatter och avgifter		390	395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 806</u>	<u>19 472</u>
		33 246	19 867

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	7	<u>566 650</u>	<u>566 650</u>
		566 650	566 650

Kassa och bank

656 967

373 939

Summa omsättningstillgångar

1 256 863

960 456

SUMMA TILLGÅNGAR

76 790 132

76 652 145

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

BALANSRÄKNING

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Fond fastighetsunderhåll		365 000	288 000
		<u>45 590 000</u>	<u>45 513 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		501 787	353 656
Årets resultat		29 837	225 131
		<u>531 624</u>	<u>578 787</u>
Summa eget kapital		46 121 624	46 091 787
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	30 167 260	30 327 466
Summa långfristiga skulder		<u>30 167 260</u>	<u>30 327 466</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	156 929	150 816
Leverantörsskulder		121 660	0
Övriga kortfristiga skulder		28 832	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	193 827	82 076
Summa kortfristiga skulder		<u>501 248</u>	<u>232 892</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 790 132	76 652 145
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		31 050 000	31 050 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inventarier skrivs av med 20%.

Markanläggning skrivs av med 5%.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2010	2009
	Årsavgifter	1 848 261	1 899 552
	Avgiftsrabatter	-165 928	0
	Carporthyror	56 960	58 159
	Bilplatshyror med el	87 561	88 275
	Öresutjämning	-4	0
		<hr/> 1 826 850	<hr/> 2 045 986

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2010	2009
	El	324 168	218 036
	Vatten och avlopp	76 675	71 281
	Renhållning	19 560	19 556
	Snöröjning	16 934	17 842
	Fastighetsskötsel inhyrd	55 345	58 240
	Reparation och underhåll	56 997	43 470
	Underhåll gård och park	10 130	23 930
	Övriga driftskostnader	3 136	6 281
	Hisskostnader	94 757	21 813
	Larm, hiss, porttelefon	0	3 357
	Fastighetsförsäkringspremier	40 502	35 437
	Gemensam tv-anläggning	8 878	8 592
	Förbrukningsinventarier	3 000	0
	Övriga föreningskostnader	9 583	3 761
	Administrationskostnad	51 501	49 578
	Extern revisionskostnad	10 500	12 500
	Bankkostnader	3 212	3 434
	Föreningskostnader	0	4 390
		<u>784 879</u>	<u>601 499</u>

Not 3	Personal	2010	2009
--------------	-----------------	-------------	-------------

Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader har utgått till följande belopp:

	Arvoden till styrelsen	36 058	36 330
	Löner fastighetsskötsel	15 000	15 000
	Sociala kostnader	9 486	9 681
	Summa styrelse och övriga	<u>60 544</u>	<u>61 011</u>

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Resultat från finansiella investeringar	2010	2009
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnad	-847 654	-1 092 997
Räntebidrag	<u>53 758</u>	<u>73 897</u>
	-793 896	-1 019 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Räntor	<u>726</u>	<u>19 075</u>
	726	19 075
 Not 5 Byggnader, mark och markanläggning	 2010-12-31	 2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>76 201 000</u>	<u>76 201 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 201 000	76 201 000
Ingående avskrivningar	-513 475	-357 722
Årets avskrivningar	<u>-155 753</u>	<u>-155 753</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-669 228</u>	<u>-513 475</u>
Utgående redovisat värde	75 531 772	75 687 525
 Bokfört värde byggnader	61 586 022	61 738 725
Bokfört värde markanläggningar	45 750	48 800
Bokfört värde mark	<u>13 900 000</u>	<u>13 900 000</u>
	75 531 772	75 687 525

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 333	13 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 333	13 333
Ingående avskrivningar	-9 169	-6 502
Årets avskrivningar	-2 667	-2 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 836	-9 169
Utgående redovisat värde	1 497	4 164

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar	2010-12-31		
<u>Benämning</u>	<u>Nom. värde</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Marknadsvärde</u>
Handelsbanken Lux	400 000	400 000	401 492
Handelsbanken 919 RI ff dag 131202	150 000	166 650	185 400
	550 000	566 650	586 892

Not 8 Eget kapital	Upplåtelse- Fond fastighets- Balanserat				Årets
	Insatser	avgifter	underhåll	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	40 702 500	4 522 500	288 000	353 656	225 131
Res disp enl stämmobeslut				225 131	-225 131
Fond avs enl stämmobeslut			77 000	-77 000	0
Årets vinst					29 837
Belopp vid årets utgång	40 702 500	4 522 500	365 000	501 787	29 837

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder		2010-12-31	2009-12-31	
	Långgivare	Löptid	Ränta		
	Stadshypotek 290614	rörligt	2,66%	8 793 556	8 882 380
	SBAB 20 369 507	2012-10-01	3,07%	9 272 333	9 306 802
	SEB BoLån 26281393	2015-09-28	3,55%	12 258 300	12 289 100
				<u>30 324 189</u>	<u>30 478 282</u>
	Varav kortfristig del inom 1 år			-156 929	-150 816
	Kvarstår långfristig del			<u>30 167 260</u>	<u>30 327 466</u>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2010-12-31	2009-12-31
	Upplupna räntekostnader		25 159	24 284
	Förutbetalda avgifter/hyresintäkter		151 084	0
	Beräknat arvode revision		15 000	15 000
	Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		0	42 792
	Felinbetalningar/tillgodo		2 584	0
			<u>193 827</u>	<u>82 076</u>

Rönninge 2011-03-15

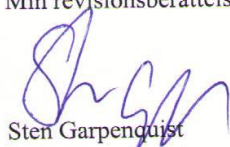

Leif Samuelsson


Mikael Sindahl


Charlotte Pettersson


Inga-Lill Söderkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2011.


Sten Garpenqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Överläkaren
Org nr 769601-8675

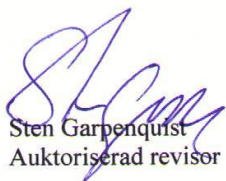
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Överläkaren för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred 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 ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred 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.

Södertälje den 17 maj 2011


Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Revisor

sten@garpenquistrevision.se

+ Bollplank

telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61

+ Service

adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje

+ Nätverk

www.garpenquistrevision.se