

Årsredovisning

för

Brf Bildhuggaren 25-29

769609-7489

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Bildhuggaren 25-29, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29 är en äkta förening och omfattar fastigheten Konstgjutaren 1 i Johanneshov, med adresserna Bildhuggarvägen 25, 27 och 29. Föreningen har 32 lägenheter fördelade på fyra våningsplan. Två av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-06-27 hos Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerades 2004-08-18.

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av ett flerbostadshus i tre våningar och markplan. Den totala boytan är c:a 1 652 kvm.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till gasnätet. Ventilation är självdrag.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 16 063 000 kr varav markvärdet motsvarar 6 872 000 kr och byggnadsvärdet 9 191 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen följer en 10-årig underhållsplan som upprättats 2009 och en 30-årig underhållsprognos.

Nedanstående åtgärder har genomförts i enlighet med tidigare underhållsplan.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2005-2006	Byte av diverse vattenventiler i källaren ej genomförda
Elstambyte	2005-2006	Täckning av kabelstegar i trapphusen ej avklarade
Tvättstuga	2005	Nybyggnation

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk Förvaltning AB är ansvarig för den ekonomiska förvaltningen. Kungsborg Fastigheter AB har ansvaret för fastighetskötsel och städningen har skötts av Städpoolen AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar fördelade på 30 lägenheter.

Av föreningens 32 lägenheter var 30 stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och 2 lägenheter var upplåtna med hyresrätt. Under året har 3 överlåtelser skett till ett snittpris om 36 754 kr/kvm (en av överlåtelseerna avsåg föreningens upplåtelse av den till lägenhet ombyggda lokalen).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under året

Bygglov har erhållits för att ombilda hyreslokal till lägenhet. Vid stämma 2009-05-27 beslutades om ny upplåtelse med bostadsrätt. Försäljning av bostadsrätt har genomförts.

I samband med ombildandet av hyreslokal till lägenhet genomfördes markarbeten som syftar till att göra tomten mer attraktiv; berg har sprängts bort, rensning av växtlighet har gjorts, fyllnad av jord, grässådd samt plantering av buskar. Spaljé på fastighetens baksida har byggts i syfte att avgränsa föreningens tomt.

Ny belysning på gård/parkering har installerats.

Avtal med Elektrolux för underhåll av maskiner i tvättstugan har slutits.

Utvecklingsarbete med föreningens hemsida har genomförts.

Avgiftshöjning med 10% har genomförts från och med 2010-01-01.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under april och maj 2010 genomförs en större renovering av fastigheten avseende tak, fasadkompletteringar, fasadmålning, fönstermålning, byte av entrépartier samt inklädnad av elstigare i trapphus.

I syfte att minska driftskostnaderna har vattenreducerare till samtliga kranar och duschar införskaffats. Montering pågår.

Nyckeltal

	2009	2008
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 017*	7 439
Genomsnittlig skuldränta %	2,94	4,53
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	72,17	72,01
Fastighetens belåningsgrad %	36,5	38,74
Årsavgift kr/kvm	648*	664

*Då en lokal byggdes om till lägenhet under år 2009, vilket ledde till att boytan ökade, avviker dessa nyckeltal relativt mycket från föregående år.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2009-05-27 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Anders Werneberg	Ledamot, Ordförande, avgått under året
Siamak Khodayari	Ledamot, Kassör
Sara Wallhed	Ledamot
Maarit Modlitba	Ledamot
Charlie Holmgren	Ledamot, avgått under året
Ronny Sundquist	Suppleant

Under våren 2010 har Anders Werneberg och Charlie Holmgren lämnat sina uppdrag p.g.a. avflyttning resp. tidsbrist.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Charlotte Holmstrand Ernst & Young

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-06-27.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-2 164 772
årets förlust	-42 257
	-2 207 029

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	48 189
i ny räkning överföres	-2 255 218
	-2 207 029

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		986 176	971 313
Hysesintäkter	1	145 200	132 365
Övriga rörelseintäkter		74 015	25 950
Summa nettoomsättning		1 205 391	1 129 628
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-37 490	-85 147
Driftskostnader	3	-414 426	-457 213
Administrationskostnader, exkl arvoden	4	-92 252	-184 726
Personalkostnader, arvoden	5	-52 263	-55 804
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-45 682	-36 210
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-642 113	-819 100
Avskrivning byggnad		-66 286	-62 071
Avskrivningar övrigt		-199 004	-180 730
Summa avskrivningar		-265 290	-242 801
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		297 988	67 727
Ränteintäkter		1 804	4 050
Räntekostnader		-340 724	-515 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 325	-363
Summa kapitalnetto		-340 245	-511 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 257	-443 624
ÅRETS RESULTAT		-42 257	-443 624

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	12 926 026	11 846 635
Fastighetsförbättringar	7	6 819 546	7 000 276
Mark		10 235 000	10 235 000
Markanläggning	8	164 468	0
Pågående arbete		0	37 100
Summa materiella anläggningstillgångar		30 145 040	29 119 011
Summa anläggningstillgångar		30 145 040	29 119 011
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar, skattekontot		79 798	123 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 689	14 712
Avräkningskonto förvaltare		407 387	596 121
Summa kortfristiga fordringar		518 874	734 419
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 099 012	5 453
Summa kassa och bank		1 099 012	5 453
Summa omsättningstillgångar		1 617 886	739 872
SUMMA TILLGÅNGAR		31 762 926	29 858 883

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		18 721 750	17 986 750
Upplåtelseavgift		3 131 050	1 856 050
Föreningens fond för yttre underhåll		235 044	186 855
Summa bundet eget kapital		22 087 844	20 029 655
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 164 772	-1 672 960
Årets resultat		-42 257	-443 624
Summa fritt eget kapital		-2 207 029	-2 116 584
Summa eget kapital		19 880 815	17 913 071
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 592 553	11 565 440
Summa långfristiga skulder		11 592 553	11 565 440
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		0	50 440
Leverantörsskulder		103 996	85 468
Skatteskulder		10	54 640
Övriga skulder		5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	180 552	184 824
Summa kortfristiga skulder		289 558	380 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 762 926	29 858 883
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		12 400 000	11 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 7 147 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Byggnaden skrivs av med 0,5%.

Fastighetsförbättringar skrivs av med 5%, Tvättstugan 10%, Port/Säkerhetsdörr 5%,

Markanläggning 10% och Stambytet med 1,66%.

Noter

1 Hyresintäkter

	2009	2008
Hyresintäkter lokal	31 750	28 228
Hyresintäkt bostäder	129 600	101 913
Outhyrda lokaler/div	-37 750	-20 576
Hyra parkering	25 200	25 200
Outhyrda p-platser	-3 600	-2 400
	145 200	132 365

2 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Löpande reparationer	12 365	35 806
Reparationer tvättstuga	15 903	1 406
Trädgårdskostnader	9 222	47 935
	37 490	85 147

3 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	24 754	18 923
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	29 526
Snöröjning/sandning	4 876	5 689
Städning	29 768	28 362
El	43 095	39 414
Uppvärmning	215 106	237 596
Vatten	37 831	35 846
Sophämtning	7 117	20 286
Grovsopor	8 852	0
Fastighetsförsäkring	18 040	16 423
Kabel-TV/Bredband	7 636	7 344
Lokalhyra	1 000	1 000
Förbrukningsinvent.	7 356	7 333
Förbrukningsmaterial	8 995	9 471
	414 426	457 213

4 Administrationskostnader exkl arvoden

	2009	2008
Telefon & porto	9 491	12 426
IT-kostnader	494	1 708
Revisionsarvode	23 750	18 750
Övriga arvoden	0	19 373
Arvode förvaltning	42 125	43 329
Övr administrationsk	10 327	20 322
Bankkostnader	4 905	5 293
Övr främmande tjänst	0	62 625
Föreningsavgifter	900	900
Kreditupplysning	260	0
	92 252	184 726

5 Personalkostnader, arvoden

	2009	2008
Styrelsearvode	37 200	34 800
Löner fastighetsskötsel	0	7 000
Bil-och reseersättning	0	452
Sociala kostnader, arvode	11 688	13 552
Utbildning	3 375	0
	52 263	55 804

6 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 111 575	12 111 575
Inköp, ombyggnad lokal till lägenhet	1 145 677	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 257 252	12 111 575
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-264 940	-202 869
Årets avskrivningar	-66 286	-62 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-331 226	-264 940
Utgående balans	12 926 026	11 846 635
Taxeringsvärden byggnader	9 191 000	9 191 000
Taxeringsvärden mark	6 872 000	6 872 000
	16 063 000	16 063 000

7 Fastighetsförbättringar

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 821 316	7 821 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 821 316	7 821 316
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-821 040	-640 310
Årets avskrivningar	-180 730	-180 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 001 770	-821 040
Utgående balans	6 819 546	7 000 276

8 Markanläggning

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	182 741	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 741	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-18 274	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 274	0
Utgående balans	164 467	0

9 Förutbetalda kostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Comhem	1 882	1 909
Brandkontoret	15 709	12 803
Telia	495	0
UBC	13 603	0
	31 689	14 712

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 986 750	1 856 050	186 855	-1 672 960	-443 624
Ökning av insatskapital	735 000	1 275 000			
Disposition av föregående års resultat:			48 189	-491 813	443 624
Årets resultat					-42 257
Belopp vid årets utgång	18 721 750	3 131 050	235 044	-2 164 773	-42 257

11 Skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
Östgöta Enskilda Bank, rörlig ränta 2,123%	3 500 000	3 531 952
Östgöra Enskilda Bank, ffd 2010-05-03, ränta 3,65%	3 500 000	3 500 000
Östgöta Enskilda Bank, ffd 2011-07-14, ränta 4,44%	1 600 000	1 600 000
Östgöta Enskilda Bank, rörlig ränta 2,123%	1 600 000	1 618 488
Östgöta Enskilda Bank, rörlig ränta 2,12%	1 392 553	1 365 440
Avgår kortfristig del	0	-50 440
	11 592 553	11 565 440

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
El	5 079	7 475
Värme	29 346	0
Sopor	0	2 627
Snöröjning	2 164	0
Fredells	0	1 025
Vatten	0	4 445
Underhållsplan	0	25 875
Upplupna rev.arvoden	20 625	17 500
Upplupna styrelsearvoden	4 861	0
Beräknade soc.avg.	1 527	0
Upplupna utg.räntor	13 906	23 674
Förskottsbet. intäkter	103 044	102 203
	180 552	184 824

Johanneshov

Siamak Khodayari

Sara Wallhed

Maarit Modlitba

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Charlotte Holmstrand
Godkänd revisor