

# Årsredovisning 2009

## BRF SOLGÅRDEN I STOCKHOLM 702002-0538

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor.



## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Tomas Noring (Ordförande), AnnaKristina TaavoDickman (Kassör), Anders Medin (Ledamot), Tobias Hellman (Ledamot), Vasola Kazana (Sekreterare), Johan Modig (Suppleant) och Henrik Acklén (Suppleant)

### Revisorer

Jan Nordlöv KPMG, Ordinarie Extern

Ulf Fagell, Ordinarie Intern

Charlotta Nyberg, Suppleant Intern

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Övriga avtal:

Städning:Anders Lindberg städservice

Kontroll Värmeanläggning:Energisparkonsult Per Albertsson AB

Hisskötsel:Hissjouren Ekmans AB

Brandsläckare:BST Presto Brandskyddsteknik AB

El:Fortum Markets AB

Fjärrvärme:Fortum Värme AB

Vatten:Stockholm Vatten AB

Sophämtning:Trafikkontoret

Kabel-TV:COM HEM

### Försäkring

Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-19.

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 st överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

### **Föreningsinformation**

En ny medlemspärm har delats ut till alla medlemmar.

Styrelsen har beslutat om nya rutiner vid försenad betalning av medlemsavgift. Enligt de nya rutinerna har föreningens medlemmar en månad på sig att betala avgiften från det att påminnelseavin skickas, därefter går skulden till föreningen till inkasso.

### **Fastigheten**

- Den väggfasta fläkten i torkrummet i källaren har bytts ut till en mer energieffektiv tork.
- Sotning av rökkanalerna inkl kökskanalerna gjordes under året för att förbättra självdraget i huset. Dessutom gjordes en brandskyddskontroll i de lägenheter som har eldstäder.
- För att få godkänd OVK krävdes bland annat installation av Biobe friskluftsventiler. En ombesiktning av fastigheten genomfördes i samband med arbete av Ventexpert och föreningen har nu en godkänd OVK.
- En ny flagga har köps in.

### **Utförda underhåll 2009**

Dränerinsarbeten mellan A- och Buppgången samt bakgården har genomförts för att förbättra avrinningen av regnvatten. Bakgrunden är att föreningen fick en anmärkning i underhållsplanen.

### **Planerade underhåll 2010 - 2012**

- Uppfräschning av trappuppgångarna samt reparation av hisskorgarna.
- Tätning av fönster och dörrsnickerier i trapphus.
- Uppfräschning av fasaden inkl lagning av sprickor.

### **Ekonomi**

Avgifterna är oförändrade sedan 2008-07-01.

### **Arvode**

Ordinarie styrelseledamot har erhållit 999 kr för räkenskapsåret 2009.

### **Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Planering för uppfräschning av trappuppgångarna pågår. Ett dekorationsmåleriföretag har anlåtats för att ta fram ett färgsättningsförslag till trapphusen som anknyter till den ursprungliga färgsättningen. Om inte är möjligt att kartlägga orgnialet så utför företaget en färgsättning som anknyter till husets ålder och karaktär.

### **Övrig information**

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Kontrakt för andrahandsuthyrning skall upprättas och styrelsen ska godkänna
- Uthyrningen skall vara tidsbegränsad (max ett år i taget)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Valberedningen har varit Christina Kjellman, sammankallande, samt Ann-Mari Lind.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 av Fastighetsägarnas förening och som sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående större åtgärder har genomförts.

---

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	1998	Kökstammar
Elstamsbyte	1976	
Omläggning av tak	1997	Målning och delvis omläggning
Renovering och delvis utbyte av undercentral till fjärrvärme	2003-2004	
Nya portar	2002	Nya ytterportar i ek
Fönsterrenovering	2002	Målning och lagning
Rörstamsbyte	2003	Bad och WC
Nya brandfönster	2008	Nya brandfönster
BIOBE-Ventiler och ny fläkt	2009	Fönster och torkrum

---

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

---

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
-------	-------	-------	-------	-------

---

10	10	12	5	2
----	----	----	---	---

---

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1916-1918 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2700 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.



### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

---

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÅLEN 7	1918	Stockholm

---

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets förlust	-19 583
Balanserad vinst	114 369
Till föreningsstämmans förfogande	<u>94 786</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så  
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna  
att i ny räkning överförs

124 200
<u>-29 414</u>
<u>94 786</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.  
Se not 1 för redovisnings- och värdeprinciper.



## Resultaträkning

	Not	2009	2008
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		1 335	1 453
Övriga intäkter		1	-0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 336</u>	<u>1 453</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-105	-80
Reparation och underhåll	3	-68	-118
Taxebundna kostnader	4	-506	-490
Fastighetsförsäkring		-18	-17
Fastighetsskatt		-50	-47
Övriga driftskostnader	5	-9	-8
Kameral förvaltning		-26	-25
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-18	-9
Övriga kostnader		-48	-42
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-849</u>	<u>-836</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-251	-259
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>235</u>	<u>358</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	45
Räntebidrag		9	15
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-268	-278
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-254</u>	<u>-218</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>-18</u>	<u>140</u>
Skatt		-1	-12
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		<u>-20</u>	<u>128</u>

## Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	6 265	6 370
Maskiner och inventarier	8	18	9
Finansiella anläggningstillgångar		1	1
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>6 284</u>	<u>6 380</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2
Skattefordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29	22
Kassa och bank		1 680	1 582
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 714</u>	<u>1 611</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>7 998</u></u>	<u><u>7 991</u></u>



## Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		603	603
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 221	1 097
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 824</u>	<u>1 700</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		114	110
Årets förlust		-20	128
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>95</u>	<u>239</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u>1 919</u>	<u>1 938</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 661	5 684
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 661</u>	<u>5 684</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23	23
Leverantörsskulder		63	58
Skatteskulder		6	9
Övriga kortfristiga skulder		1	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	324	275
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>418</u>	<u>369</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 998</u>	<u>7 991</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	13	6 305	6 305
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värdeprinciper

Årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	3,0-7,2 %
Maskiner och inventarier	13-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 272 SEK per bostad.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2, Fastighetsskötsel**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Besiktningar och service	36	9
Snöskottning	4	4
Städning och fastighetsskötsel	40	40
Trädgårdsarbete	6	15
Övrigt	20	12
<b>Summa</b>	<u>105</u>	<u>80</u>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Rep Installationer	0	0
Rep VVS	0	1
Rep Ventilation	0	8
Rep hissar	0	11
Rep./underhåll fast	68	0
Rep.lås	0	15
Underh.huskropp utvändigt	0	75
Underhåll hissar	0	5
Underhåll, värme	0	2
<b>Summa</b>	<u>68</u>	<u>118</u>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
El	39	47
Sophämtning	33	28
Vatten	43	41
Värme	391	374
<b>Summa</b>	<u>506</u>	<u>490</u>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Försäkring, skadedjur	0	1
Kabel-TV	9	6
<b>Summa</b>	<u>9</u>	<u>8</u>



**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Revisionsarvoden	13	5
Styrelsearvoden	5	4
<b>Summa</b>	<u>18</u>	<u>9</u>

**Fakturerade revisionskostnader 2009 (SEK)**

Kpmg Bohlins AB, 13 125 kr

**Not 7, Byggnad och mark**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	8 535	8 535
Inköp/aktiveringar	136	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>8 672</u>	<u>8 535</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 165	-1 920
Årets avskrivningar	-241	-245
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-2 406</u>	<u>-2 165</u>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>6 265</u>	<u>6 370</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	481	481
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 200	17 200
Taxeringsvärde mark	24 200	24 200
	<u>41 400</u>	<u>41 400</u>

**Not 8, Maskiner och inventarier**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	106	106
Inköp	19	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>125</u>	<u>106</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-96	-83
Avskrivningar	-10	-14
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-107</u>	<u>-96</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>18</u>	<u>9</u>



**Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Intäkter	0	4
Övriga poster	28	17
<b>Summa</b>	<u>29</u>	<u>22</u>

**Not 10, Eget kapital (SEK)**

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	603 000	-	-	603 000
Fond, yttre underhåll	1 076 475	-	124 200	1 200 675
Reservfond	20 400	-	-	20 400
Balanserat resultat	110 086	128 483	-124 200	114 369
Årets resultat	128 483	-128 483	-19 583	-19 583
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<u>1 938 444</u>	<u>0</u>	<u>-19 583</u>	<u>1 918 861</u>

**Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

Swedbank	5 000 000 kr	4,74 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2010-06-13.
Swedbank	684 250 kr	4,74 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2010-06-13.
Varav	23 000 kr	amorteras inom 12 månader

**Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

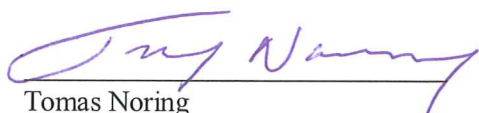
	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	216	176
Upplupna räntor	38	40
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	10	10
Övriga poster	61	50
<b>Summa</b>	<u>324</u>	<u>275</u>

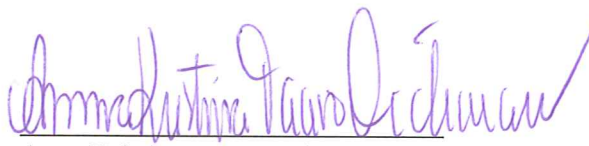
**Not 13, Ställda säkerheter**


	2009	2008
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 305	6 305
	<u>6 305</u>	<u>6 305</u>


## Underskrifter

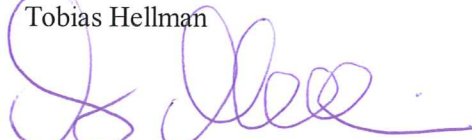
\_\_\_\_\_  
Ort och datum

  
Tomas Noring

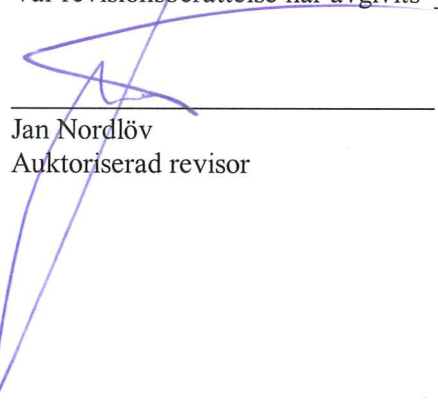
  
Anna Kristina Taavo Dickman

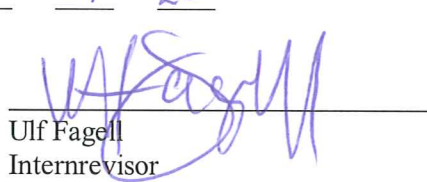
  
Tobias Hellman

  
Vasola Kazana

  
Anders Medin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010 - 04 - 20

  
\_\_\_\_\_  
Jan Nordlöv  
Auktoriserad revisor

  
\_\_\_\_\_  
Ulf Fagell  
Internrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solgården i Stockholm

Org nr 702002-0538

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Solgården i Stockholm för år 2009. 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 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 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 har 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2010



Jan Nordlöv  
Auktoriserad revisor



Ulf Fagell  
Intern revisor

## Brf Solgården i Stockholm

Organisationsnummer: 702002-0538

## Budgetrapport 2010

Conzignus - Hem och Fastighet AB

Utskriftsdatum: 2010-04-19

	Prognos	Budget	Förändring	%
3021 Årsavg. bostäder	1 335	1 335	-0	0
3740 Öresutjämning	1	0	-1	-100
3990 Övriga intäkter	-	0	0	0
4000 Fastskötsel,städ material	-1	-1	0	0
4120 Entrepkostn städ	-39	-39	-0	0
4130 Sotning	-20	-2	18	-90
4140 Besiktningkostnader	-20	-5	15	-74
4150 Hiss,serviceavtal	-5	-5	0	0
4160 Trädgård,blommor	-6	-10	-4	78
4170 Snöskottning	-4	-10	-6	155
4186 Service värmeanläggning	-11	-7	4	-34
4190 Övriga köpta tjänster	-	0	0	0
4300 Rep./underhåll fast	-68	-60	8	-12
4611 Fastighetsel	-39	-45	-6	14
4623 Fjärrvärme	-391	-406	-15	4
4630 Vatten	-43	-44	-1	2
4640 Sophämtning	-31	-32	-1	3
4641 Grovsopor, tidningar	-2	-2	-0	0
4710 Fastighetsförsäkringar	-18	-19	-1	5
4760 Kabel-TV	-9	-9	-0	0
4800 Fastighetsskatt	-50	0	50	-100
4805 Beräknad fastighetsskatt	-	-50	-50	0
5013 Hyra, lokal	-1	-1	-1	100
5700 Frakter och transporter	-1	0	1	-100
6100 Kontorsmtrl trycksaker	-2	-2	-0	0
6250 Postbefordran	-2	-2	-0	0
6410 Styrelsearvoden	-5	-5	-0	0
6420 Revisionsarvoden	-13	-13	0	0
6470 Styr.möte/stämma/städdag	-6	-6	0	0
6480 Arvode förv avtal	-26	-27	-1	2
6482 Extradebiteringar	-1	-4	-3	199
6490 Övr förvaltningskostnader	-5	-5	-0	0
6520 Ritnings/kopierings kostn	-1	-1	0	0
6550 Konsultkostnader	-17	0	17	-100
6560 Serv.avg branschorg.	-9	-9	0	0
6570 Bankkostnader	-2	-2	0	0
6990 Övriga externa kostnader	-1	0	1	-100
7821 Avskrivn byggnader	-10	-10	0	0
7822 Avskrivn fastförbättr	-230	-177	53	-23
7830 Avskrivn maskiner o inv	-10	-4	6	-62
8311 Ränteint fr bank	5	5	-0	0
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0	-0	0
8410 Räntekostn för långfr sk	-268	-233	35	-13
8422 Dröjsmålsränta	-0	0	0	0
8423 Kostn.ränta, skatt	-0	0	0	0
8470 Erhållna räntebidrag	9	4	-5	-56
8910 Skatt	-1	-1	0	0
<b>Resultat</b>	<b>-20</b>	<b>96</b>	<b>-116</b>	