

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 1998-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen ga:1, ga:2 och sopsug. Föreningens andel i procent är ga:1 garage 8,8 % (30 P-platser av 341 st, Löjtnantsgatan 23), ga:2 grönytor 7,46 % och sopsug 4,6 %.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svea Artilleri 5	2008-03-31	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5589 kvadratmeter, varav 5059 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 530 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter är 21 för 2 rok, 27 för 3 rok, 12 för 4 rok och 2 för 5 rok.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Dagbarnvård	435 kvm	10 år
Kontor	95 kvm	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018. Underhållsplanen uppdaterades 2008 (i samband med fastighetsdelningen).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Egenkontroll	2009 - 2009	Krav från Miljöförvaltningen
Spaljéer	2009 - 2009	Både kring uteplatserna och paviljongen
Målning av fasader & husgrunder	2009 - 2010	Komplettering utförs efter rullande schema
Borttagning av gammal sandlåda och anläggning av ny	2009 - 2009	Ny tvättad bakbar sand fylls på årligen
Radonmätning i 14 bostäder +1 lokal	2009 - 2010	Resultat i genomsnitt 60 Bq/m ³ gränsvärde: 200Bq/m ³ Återkommande
Tillsyn köldmedieanläggning enligt miljöbalken	2009 - 2010	
Hissar i fastigheten	2009 - 2012	Renovering enl. EU-reglementet av samtliga 7 hissar
Målning av trapphus	2009 - 2013	Efter rullande schema
Nya koddosor	2008 - 2008	Koderna byts normalt årligen i januari
Utbyte av samtliga låscylindrar i alla portar och allmänna utrymmen, kompletterat med 9 brytskydd	2008 - 2008	För att förstärka skalskyddet
Obl. OVK-besiktning	2008 - 2009	Med efterkontroll
Renovering av paviljong	2008 - 2009	Kontinuerlig tillsyn och underhåll
Fastighetsdelning	2008 - 2009	Brandavskiljning upp över tak. Klart jan. 2010
Tvättstugan	2008 - 2013	Stegvis utbyte maskinpark anpassad till antalet hushåll, 62 st.
Målning av yttertak	2008 - 2009	Klart sommaren 2009
Undercentral	2008 - 2012	Byte av värmeväxlare m.m. under utredning 2010
Stamspolning	2008 - 2009	Aldrig tidigare utfört
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Upgradering av samtliga hissar enl. EU-normer	2010	Klart 2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel- TV och internetuppkoppling	Com Hem
Fiberoptik	STOKAB
Fjärrvärme	Fortum
Elenergi	Fortum
Kallvatten	Stockholm Vatten
Hissjour, service, rep. och ombyggnation	Hiss & Elteknik AB
Hissinspektion, återkommande besiktning	Inspecta
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning & skötsel av fastighetens inre & yttre miljö	Vanadis Städ service
Entrémattor	Carpeting
Sophämtning m. vidarefakt. till Brf Starrbäcken 1	SITA
Takskottning	ABC-Gruppen
Integrerat nyckelsystem	Karla Lås
Parkeringskontroll av innergård	Q-Park
Fjärrvärme, Kallvatten och Elenergi	Vidarefakturering till MHS-Bostäder, Brf Ekern och Garagesamfälligheten

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marie Tallimant	Ordförande
Irène Lundberg	Sekreterare
Tomas Gustafsson	Ledamot
Margareta Andreasson	Ledamot
Anders Häregård	Ledamot
Robert Wallner	Suppleant
Bengt Lorentzon	Suppleant
Camilla Svarfvar	Suppleant
Sven Tallimant	Drift- & underhåll, information och säkerhet
	Ingår ej i styrelsen.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma 2010-06-01 löper mandatperioden ut för följande personer:

Robert Wallner, Irène Lundberg, Bengt Lorentzon, Tomas Gustafsson och Camilla Svarfvar

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Marie Tallimant och Tomas Gustafsson har suttit i styrelsen sedan första ombildningsförsöket 2000 och Irène Lundberg sedan 2003.

Under året har föreningen kunnat hålla månadsavgifterna oförändrade bl.a. på grund av förmånliga räntesatser på upplånat kapital eftersom vi hela tiden har förhandlat fram mycket goda villkor för samtliga 4 lån. Val av det rörliga 3-månadersalternativet har visat sig vara mycket lönsamt för föreningens ekonomi!

Besparingar har även gjorts genom att avd. "Drift- och underhåll" ett flertal gånger har kunnat starta om stillastående hissar och byta ut trasiga säkringar i våra UC m.m., så att inte resp. jour har behövt tillkallas.

Under året byggdes även den brandmur över tak som skall förhindra ev. brandspridning mellan vår fastighet och Svea Artilleri 21. Den beräknade/budgeterade brandavskiljningskostnaden kunde på grund av upptäckt av felaktig kostnadsfördelning glädjande nog sänkas avsevärt under projektets framåtskridande, vilket i praktiken betyder att vi har kapital nog för att bygga om de mest kostnadskrävande hissarna i ett snabbare tempo!

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 284 450
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-355 827
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-169 000
summa fritt eget kapital	759 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **759 623**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 571 037	3 413 237
Övriga rörelseintäkter		46 723	101 493
		4 617 760	3 514 730
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-466 169	-180 394
Reparationer		-276 688	-187 548
Periodiskt underhåll		-258 124	-381 870
Taxebundna kostnader		-967 876	-628 810
Övriga driftskostnader		-166 414	-147 314
Fastighetsskatt		-125 939	-122 555
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-198 140	-359 723
Personalkostnader		-85 126	-149 900
Avskrivningar		-445 066	0
		-2 989 542	-2 158 114
RÖRELSERESULTAT		1 628 218	1 356 616
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 534	119 553
Räntekostnader		-356 066	-1 673 094
		-339 532	-1 553 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 288 686	-196 926
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-4 236	-33 468
		-4 236	-33 468
ÅRETS RESULTAT		1 284 450	-230 394

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	169 752 260	170 197 326
Pågående byggnation	Not 4	187 118	0
		169 939 378	170 197 326
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 939 378	170 197 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Momsfordran		110 640	0
Övriga fordringar		250 811	376 327
Upplupna intäkter		67 300	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	50 496	16 676
		479 247	393 003
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		0	1 000 000
		0	1 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		270 275	986 652
SBC klientmedel i SHB		2 201 394	500 050
		2 471 669	1 486 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 950 916	2 879 705
SUMMA TILLGÅNGAR		172 890 294	173 077 031

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		125 112 909	123 546 036
Upplåtelseavgifter		3 550 940	2 462 813
Fond för yttre underhåll	Not 8	295 752	126 752
		128 959 601	126 135 601
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-524 827	-125 433
Årets resultat		1 284 450	-230 394
		759 623	-355 826
SUMMA EGET KAPITAL		129 719 224	125 779 775
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	41 775 890	46 275 890
		41 775 890	46 275 890
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		388 302	47 489
Skatteskulder		163 643	33 453
Övriga kortfristiga skulder		800	648 931
Upplupna kostnader	Not 10	309 011	291 493
Förutbetalda avgifter och hyror		533 424	0
		1 395 180	1 021 366
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		172 890 294	173 077 031
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		47 075 890	47 075 890
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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	Ingen avskrivning

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 839 134	2 042 884
Hysesintäkter	1 731 903	1 370 353
	4 571 037	3 413 237

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	86 805	1 213
Fastighetsskötsel enligt beställning	20 118	0
Snöröjning/sandning	14 794	4 026
Städning entreprenad	119 249	0
Städning enligt beställning	38 487	48 125
Mattvätt/Hyrmattor	29 159	25 684
OVK Obl. Ventilationskontroll	6 818	67 865
Myndighetstillsyn	70 768	0
Gård	20 995	0
Serviceavtal	27 769	20 453
Förbrukningsmateriel	31 207	13 029
	466 169	180 394

	2009	2008
Reparationer		
Fastighet förbättringar	74 568	0
Hyreslägenheter	0	8 357
Brf Lägenheter	-3 121	0
Gemensamma utrymmen	2 836	15 269
Tvättstuga	21 138	7 114
Entré/trapphus	1 017	20 293
Lås	7 130	0
VVS	10 661	5 230
Ventilation	6 177	13 991
Elinstallationer	3 836	9 027
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 053
Hiss	112 497	76 699
Huskropp utvändigt	7 439	0
Tak	2 207	0
Fönster	4 887	0
Mark/gård/utemiljö	22 771	8 192
Vattenskada	2 625	0
Övrigt	20	20 324
	276 688	187 548
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	14 591	158 750
VVS	0	62 758
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	160 362
Tak	243 533	0
	258 124	381 870
Taxebundna kostnader		
El	151 238	245 918
Värme	624 011	240 034
Vatten	96 412	77 370
Sophämtning/renhållning	62 055	65 488
Grovsopor	34 160	0
	967 876	628 810
Övriga driftskostnader		
Försäkring	45 136	30 381
Självrisk	0	20 500
Samfällighetsavgift	106 312	85 730
Kabel-TV	18 670	10 703
Bredband	-3 704	0
	166 414	147 314
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	125 939	122 555

	2009	2008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 036	4 148
Juridiska åtgärder	0	3 076
Revisionsarvode extern revisor	10 000	3 500
Föreningskostnader	12 800	0
Styrelseomkostnader	1 188	0
Fritids och Trivselkostnader	448	0
Förvaltningsarvode	93 366	195 896
Förvaltningsarvoden övriga	12 340	31 824
Administration	12 416	13 452
Konsultarvode	38 350	103 700
Föreningsavgifter	13 196	4 126
	198 140	359 723
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	70 000	114 000
Sociala kostnader	15 126	35 900
	85 126	149 900
Avskrivningar		
Byggnad	445 066	0
	445 066	0
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 989 542	2 158 114
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	170 197 326	0
Nyanskaffningar	0	170 197 326
Utgående anskaffningsvärde	170 197 326	170 197 326
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Årets avskrivningar enligt plan	-445 066	0
Utgående avskrivning enligt plan	-445 066	0
Planenligt restvärde vid årets slut	169 752 260	170 197 326
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	81 184 124	81 184 124
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 848 000	59 848 000
Taxeringsvärde mark	52 908 000	52 908 000
	112 756 000	112 756 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	6 756 000	6 756 000
	112 756 000	112 756 000

Not 4
PÅGÅENDE BYGGNATION
Pågående om - och tillbyggnad

	2009-12-31	2008-12-31
	187 118	0
	187 118	0

Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Vattenkostnad
Moms
Fastighetsförsäkring
Kabel TV
Service hissar
Bredband
Tele och datakommunikation
Ekonomisk förvaltning, Kv 1 2010

	2009-12-31	2008-12-31
Vattenkostnad	14 433	4 289
Moms	0	228
Fastighetsförsäkring	7 724	6 515
Kabel TV	0	3 688
Service hissar	0	1 956
Bredband	3 704	0
Tele och datakommunikation	215	0
Ekonomisk förvaltning, Kv 1 2010	24 420	0
	50 496	16 676

Not 6
KORTFRISTIGA PLACERINGAR
SEB Specialinlåning

	Nominellt värde	Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
SEB Specialinlåning	0	0	0	1 000 000
		0	0	1 000 000

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	125 112 909	1 566 873	0	123 546 036
Upplåtelseavgifter	3 550 940	1 088 127	0	2 462 813
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	295 752	169 000	0	126 752
Summa bundet eget kapital	128 959 601	2 824 000	0	126 135 601
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-524 827	-169 000	-230 394	-125 433
Årets resultat	1 284 450	1 284 450	230 394	-230 394
Summa fritt eget kapital	759 623	1 115 450	0	-355 827
Summa eget kapital	129 719 224	3 939 449	0	125 779 775


Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Reservering enligt stämmobeslut
lanspråktagande enligt stadgar
lanspråktagande enligt stämmobeslut
Vid årets slut

	2009-12-31	2008-12-31
Vid årets början	126 752	0
Reservering enligt stadgar	169 000	126 752
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	295 752	126 752

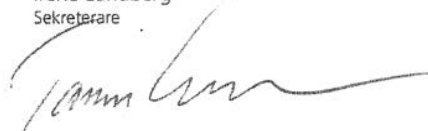
Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors -
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SE-Banken BoLån	0,350 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	0,350 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	0,350 %	14 043 992	14 043 992	Rörligt
SE-Banken BoLån	1,100 %	7 731 898	12 231 898	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		41 775 890	46 275 890	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		41 775 890	46 275 890	
Not 10		2009-12-31	2008-12-31	
UPPLUPNA KOSTNADER				
El		24 990	26 437	
Värme		132 901	89 077	
Sophämtning		11 019	6 385	
Arvoden		70 000	114 000	
Sociala avgifter		15 207	35 900	
VVs kostnad		0	3 288	
Administrativ kostnad		0	5 156	
Bokslutskostnad 2008		0	11 250	
Låneränta		2 873	0	
Revisionsarvode, extern revisor		10 000	0	
Administration		687	0	
Hiss		2 113	0	
Städning, entreprenad		29 984	0	
Vatten, vidarefakturerings		9 237	0	
		309 011	291 493	

STOCKHOLM den 7,5 2010


Marie Tallimant
Ordförande


Iréne Lundberg
Sekreterare


Margareta Andreasson
Ledamot


Tomas Gustafsson
Ledamot


Anders Häregård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7,5 2010


Roger Söderström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm,

org. nr: 769603-6628

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 för år 2009. 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 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 ersättningsskyldig mot föreningen. 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2010



Roger Söderström

Revisor i BRF Svea Artilleri 5, Stockholm