

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rörstrand 29 - 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar godkändes av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2008.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Leran 8,9 och 12 bebyggdes 1927-29 och är belägna i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2000-06-02 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 109 lägenheter och 14 lokaler, varav 5 lägenheter och 14 lokaler är hyresrätter. (Siffran 5 gäller 2008-12-31. Sedan dess har ytterligare en hyreslägenhet ombildats till bostadsrätter, vilket innebär att det aktuella antalet hyreslägenheter är 4.)

Dessutom finns 31 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12	st 1 rum och kokvrå		
2	st 1 rum och kök		
58	st 2 rum och kök		
25	st 3 rum och kök		
11	st 4 rum och kök		
1	st 7 rum och kök	Total bostadsyta: 7 969 kvm	Total lokalyta: 2 375 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-26 bestått av:

Ordinarie	Eva Mariano	Ordf.
	Lucas Löfmark	Vice ordf.
	Karin Engberg	
	Karin Dufwa	
	Leif Ryd	

Suppleanter Petter Ljungman (slutade i december 2009 pga flytt från föreningen)



Revisorer

Ordinarie Jonas Olsson R3 Revisionsbyrå KB
 Lennart Eliasson (förtroendevald)

Suppleant Christer Kaliff

Valberedning

 Gunilla Ambjörnsson Sammankallande
 Ylva Lööf
 Erik Centerwall

Fastighetens tekniska status

Sedan huset köptes av Skandia år 2000, har följande större renoveringar genomförts:

- " Renovering av fasader och ytterfönster.
- " Omläggning av två gårdar.
- " Omläggning av tak.
- " Successivt byte av rörstammar i samband med badrumsrenoveringar.
- " Byte av elstammar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 19 st överlåtelse ägt rum (2008: 10). Priserna har varierat mellan 40 000 och 72 000 kr/kvm (2008: 43000 - 56000). Dessutom har styrelsen beviljat fyra st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Föreningen hade vid årets slut 147 medlemmar.

Teknisk förvaltning

Den löpande fastighetsförvaltningen har skötts av Fajansens Bygg AB och Klara Städservice anlitas för städningen av allmänna utrymmen.

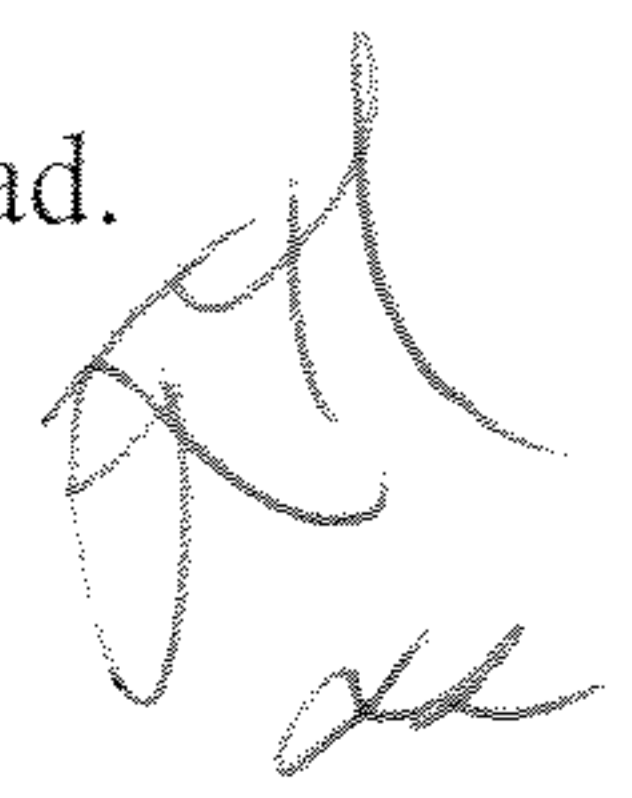
Som samordnare av underhålls-, renoverings- och skadefrågor samt information, är Stefan Mether (boende i 33A) anställd. Han har för detta arbete uppburit 21 000 kr/månad exkl sociala avgifter.

Solweig Björkman (boende i 31) har under året varit kontaktperson och ansvarat för tvättstugan. Hon har också ansvarat för fördelningen av vinds- och källarförråd till lägenheterna samt för uthyrningen av garageplatser och administrationen av hyreskontrakt mm kring detta.

Bo Jansson (boende i 37) har ansvarat för föreningens uthyrning av lokaler med till hörande förhandlingar och upprättande av hyreskontrakt. Under 2008 var alla lokaler uthyrda. F.n. är alla lokaler utom en av våra större, uthyrd.

Stephano Mariano (boende i 31) har hand om ronderingen.

Solweig Björkman, Bo Jansson och Stephano Mariano har arvoderats med 3000 kr/månad.



Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS.

Jonas Ohlsson, R3 Revisionsbyrå, ansvarar för revisionen av föreningens ekonomi och redovisning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är själva skyldiga enligt föreningens stadgar, att inneha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Yttre reparationsfond samt momsregistrering

Reservering till yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Inspråktagande av yttre reparationsfond sker genom överföring till balanserat resultat, efter styrelsebeslut.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1732 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Avgifter för överlåtelser mm

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har byggt två stycken terrasser.
- Föreningen har sökt och erhållit bygglov för balkonger mot skomakargården.
- En mindre lägenhet (28 kvm) har ombildats till bostadsrätt och sålts på öppna marknaden. Intäkten används liksom tidigare för att amortera på lånen.
- Ljusautomatik har installerats i uppgångarna
- Automatiska dörröppnare installerades i Skomakargången
- Ytterdörrar och lister har färgbättrats i 31:ans uppgång
- Radonmätning har gjorts i alla lägenheter
- OVK och sotning slutfördes i alla lägenheter
- Alla lägenheter har fått nya nummer som används i kontakter med myndigheter.

Meddelande om det har delats ut i brevlådorna



Kommentar till bokslutet

En stor lokal har under hela året varit outhyrd men på grund av att räntekostnaderna har varit låga jämfört med föregående år så har inkomstbortfallet på den outhyrda lokalen inte slagit så hårt mot föreningens ekonomi under 2009.

Kostnaderna för sophanteringen har ökat med ca 15 % från föregående år på grund av bristande disciplin i soprummet. Kostnaderna för el och värme har ökat med ca 10%.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	6 121	6 416	6 758	6 378	7 196
Resultat	1 042	1 138	1 153	1 603	1 650
Reservering yttre fond	433	1 000	1 500	1 500	0
Saldo yttre reparationsfond	9 648	8 648	7 648	6 148	4 648
Belåningsgrad (%)	14,73	15,57	19,15	25,18	27,36
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,50	5,45	4,19	2,49	2,31
Kassalikviditet (%)	2,02	1,41	1,49	1,81	0,64
Årsavgift kronor/kvm	370,07	367,67	462,61	478,33	509,11

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	875 728
årets resultat	1 042 445


1 918 173

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	433 734
i ny räkning överföres	1 484 439

1 918 173

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

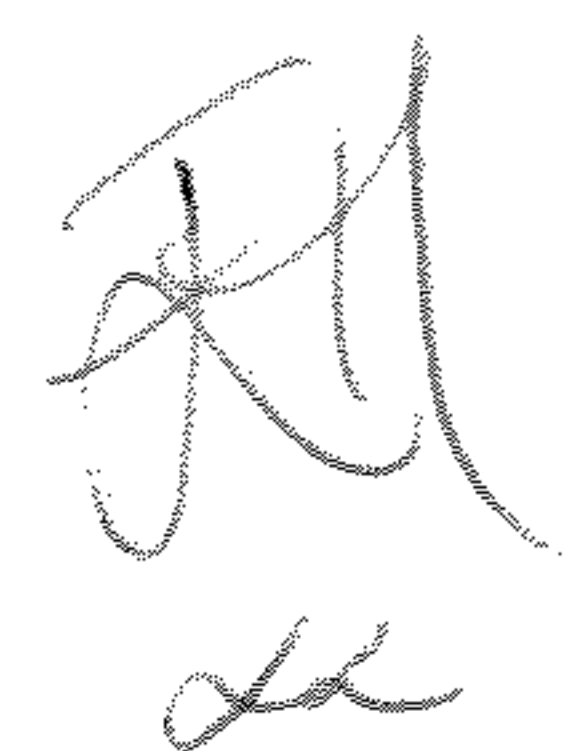


Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	6 121 262	6 416 566
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-671 481	-443 323
Driftkostnader	3	-2 677 514	-2 441 588
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-668 952	-509 920
Avskrivningar	5	-701 294	-694 837
Resultat före finansiella poster		1 402 021	2 326 898
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 740	54 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-365 281	-1 227 674
Resultat efter finansiella poster		1 044 480	1 153 885
Statlig skatt		-2 035	-15 305
Årets resultat		1 042 445	1 138 580



Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	88 866 749	89 523 805
Mark		50 379 322	50 379 322
Pågående om- och tillbyggnader		7 950	4 950
Maskiner och inventarier		21 950	0
		139 275 971	139 908 077
Summa anläggningstillgångar		139 275 971	139 908 077
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		20 864	2 300
Övriga fordringar	9	242 657	20 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 333	77 699
		289 854	100 606
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		0	440 364
Avräkningskonto ISS		2 190 526	989 492
		2 190 526	1 429 856
Summa omsättningstillgångar		2 480 380	1 530 462
Summa tillgångar		141 756 351	141 438 539



Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		95 643 831	95 273 881
Upplåtelseavgifter		13 122 309	12 047 259
Yttre reparationsfond		9 648 145	8 648 145
Summa bundet eget kapital		118 414 285	115 969 285
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		875 728	737 148
Årets resultat		1 042 445	1 138 580
Summa fritt eget kapital		1 918 173	1 875 728
Summa eget kapital		120 332 458	117 845 013
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	20 200 000	22 512 463
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		281 202	25 593
Skatteskulder		12 512	47 118
Övriga skulder	13	407 878	190 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	522 301	817 781
Summa kortfristiga skulder		1 223 893	1 081 063
Summa eget kapital och skulder		141 756 351	141 438 539
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		43 500 000	43 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen 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:

Byggnader	100.000 kr
Gård och tak	50 år
Investeringar	20 år
Investeringar	40 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	330 351	368 478
Hysesintäkter lokaler	873 229	385 158
Hysesintäkter garage	523 186	523 201
Hysesintäkter lokaler momsade	1 729 675	2 100 012
Hysesbortfall ./.	-488 627	-23 729
Årsavgifter bostäder	2 820 674	2 802 379
Övriga ersättningar/intäkter	200 786	99 136
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 272	33 891
Fakt fastighetsskatt	96 716	128 040
	6 121 262	6 416 566
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	460 331	428 033
Reparationer och underhåll enl underh.pl	211 150	15 290
	671 481	443 323
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	207 006	148 855
Sotning	5 844	116 218
Yttre renhållning och snöröjning	0	5 824
Fastighetsel	141 345	156 063
Uppvärmning	1 264 338	1 119 386
Vatten	142 855	145 116
Sophämtning	223 756	190 503
Fastighetsförsäkringar	60 932	56 435
Självrisk/rep. försäkringsskador	20 150	0
Kabel-TV och internet	272 845	145 613
Fastighetsskatt	334 428	326 580
Övriga driftskostnader	2 214	7 568
Energideklaration	1 800	23 426
	2 677 513	2 441 587



4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	107 615	81 851
Revisionsarvode	19 880	20 296
Sociala avgifter	84 361	64 189
Förvaltningsarvode	127 280	122 324
Övriga externa tjänster	34 316	5 260
Löner	295 500	216 000
	668 952	509 920

5 Avskrivningar

Byggnad	100 000	100 000
Om/tillbyggnad	595 806	594 837
Inventarier/verktyg	5 488	0
	701 294	694 837

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	7 740	54 661
---------------	-------	--------

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	365 281	1 227 674
----------------	---------	-----------



8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	93 172 189	89 842 685
Investeringar	38 750	3 329 504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	93 210 939	93 172 189

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-3 648 384	-2 953 547
Årets avskrivningar enligt plan	-695 806	-694 837
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 344 190	-3 648 384

Utgående bokfört värde

88 866 749 **89 523 805**

Taxeringsvärden byggnader
Taxeringsvärden mark

70 800 000 70 800 000
73 778 000 73 778 000
144 578 000 **144 578 000**

9 Övriga fordringar

Skattefordran	229 410	0
Skattekonto	13 247	20 607
	242 657	20 607

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	0	24 066
Övriga interimfordringar	26 333	53 633
	26 333	77 699

JH
dk

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	95 273 881	12 047 259	8 648 145	737 148	1 138 580
Upplåtelse lgh	369 950	1 075 050			
Disposition av föregående års resultat			1 000 000	138 580	-1 138 580
Årets resultat					1 042 445
Belopp vid årets utgång	95 643 831	13 122 309	9 648 145	875 728	1 042 445

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Östgöta Enskilda Bank - 5,308 % - rörligt	0	8 999 466
Östgöta Enskilda Bank - 5,308 % - rörligt	0	4 696 338
Östgöta Enskilda Bank - 5,308 % - rörligt	0	8 916 658
SEB Bolån AB - 1,50 % - 2010-04-28	5 525 000	0
SEB Bolån AB - 1,50 % - 2010-04-28	7 500 000	0
SEB Bolån AB - 1,50 % - 2010-04-28	7 500 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld	-325 000	-100 000
	20 200 000	22 512 462


13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	325 000	100 000
Källskatt	27 000	16 200
Moms	60 619	72 874
Övr kortfr skulder	-4 741	1 497
	407 878	190 571

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	25 450	16 047
Upplupna utgiftsräntor	1 710	200 045
Förutbetalda hyror och avgifter	232 554	227 041
Upplupen uppvärmning	163 362	149 621
Upplupna elavgifter	39 359	39 906
Upplupna övriga kostnader	59 865	185 120
	522 300	817 780

Stockholm 2010-05-03


Eva Mariano


Lucas Löfmark

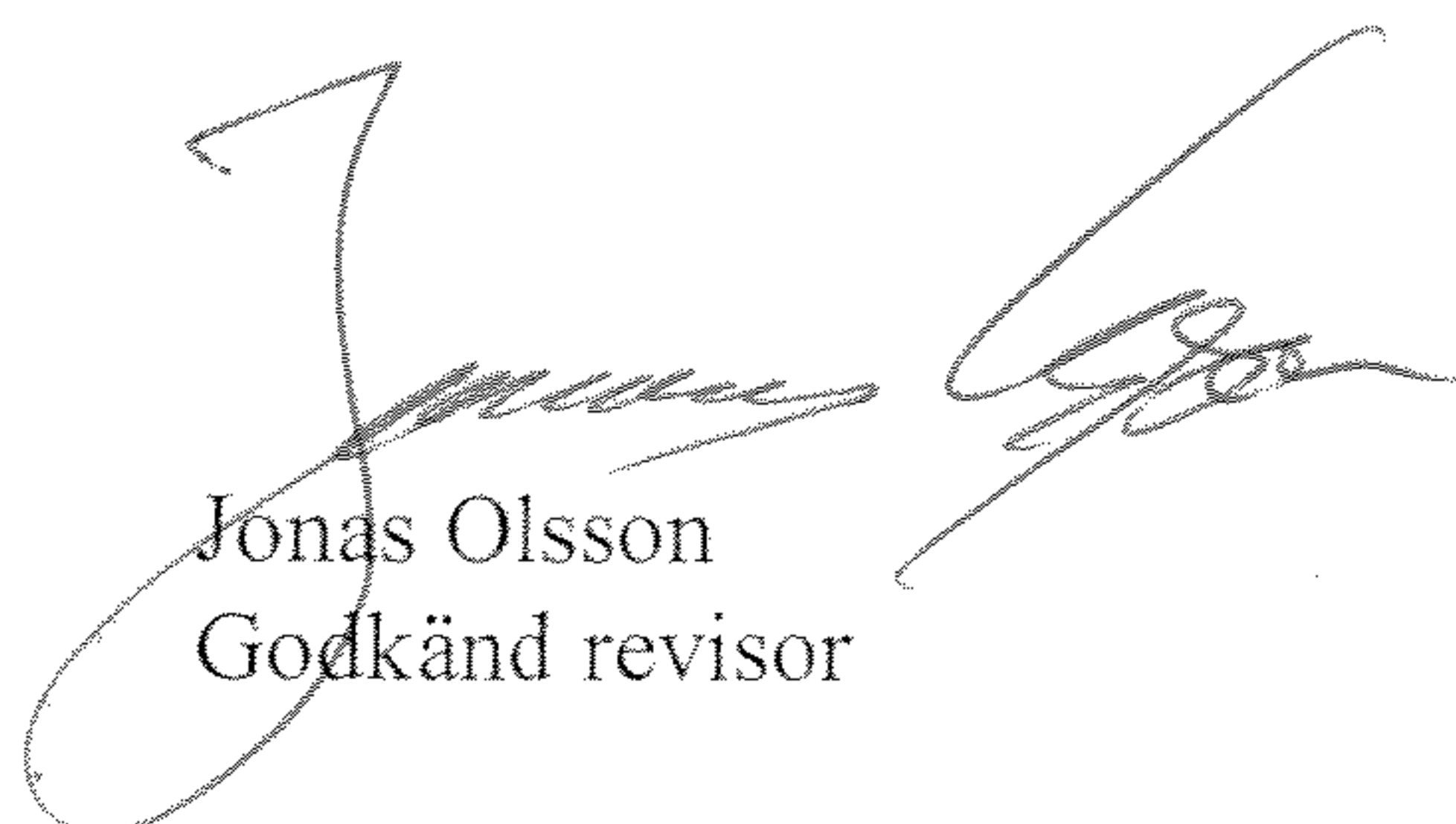

Leif Ryd

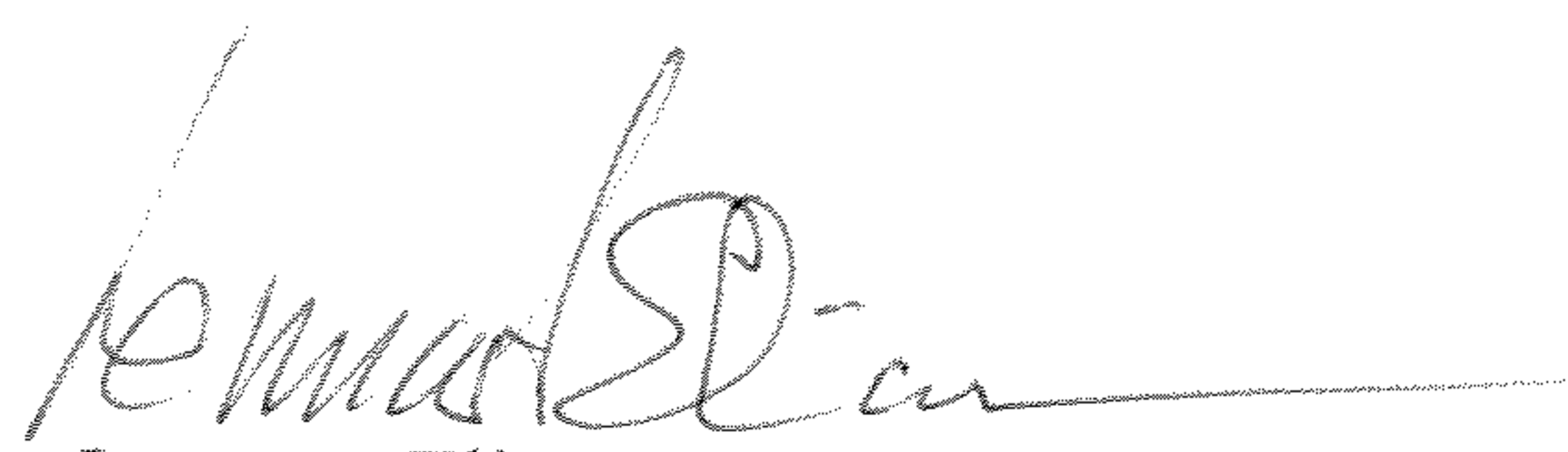

Karin Engberg


Karin Dufwa

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 12/5-2010


Jonas Olsson
Godkänd revisor


Lennart Eliasson
Revisor