

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 21

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 1981-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-02 och nuvarande stadgar registrerades ~~1984-11-09~~ hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jordgubben 21	1982	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

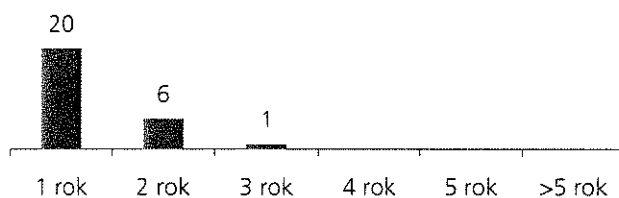
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1409 kvadratmeter, varav 1266 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 143 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Fotografi	147 kvm	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Hobbyrum

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Gårdsrenovering	2009 - 2009	Innergården har tillsammans med övriga föreningar runt gården renoverats
Uppfräschning av terrass	2009 - 2009	Klinker på lagts på golvet
Installation av bredband	2008	Nyinstallation av bredband
Omputsning av fasad	2006	Viss putsning genomfördes våren 2006
Elstambyte	2005	Elstambyte genomfört under våren 2005
Rörstambyte	2005	Samtliga stammar bytta våren 2005
Omläggning av tak	1990	Troligtvis. Taket målades om år 2000.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Internet uppkopplingstyp	Bredband 100/100
Teknisk förvaltning	A2
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Gällande lagstiftning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Stenudd	Ledamot	
Björn Erik Andrist	Ledamot	
Carl Henrik Victor Gorbow	Ledamot	
Jenny Nyström	Ledamot	
Jonas Per Engman	Ledamot	
Kristoffer Sepanta Österlind	Ledamot	Flyttat

Lena Elisabet Vesterlund Suppleant
Sara Elisabet Wallin Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Intern revisor: Pernilla Tidström Engman *och Daniel Malinberg*

Stämmor

Ordinarie stämma: 2009-05-18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Gårdsrenoveringen har slutförts.

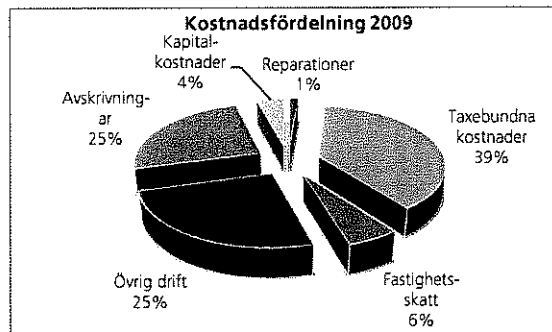
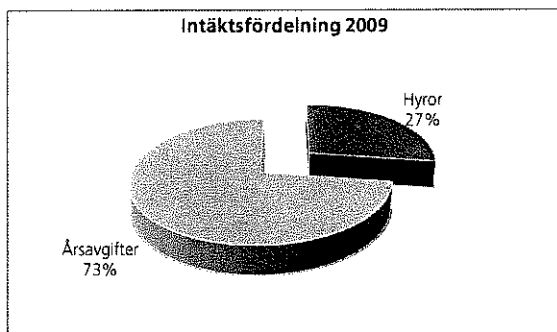
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Energideklarationen och OVK är genomförda.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-04-01 med 15,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 342 kr
Årsavgifter	402 kr
Räntebidrag	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	7 kr
Taxebundna kostnader	194 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övrig drift	128 kr
Avskrivningar	126 kr
Kapitalkostnader	21 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1266 kvm bostäder och 143 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	414	373	378	371
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 548	1 793	1 793	1 793
Elkostnad/kvm totalyta	22	22	18	16
Värme kostnad/kvm totalyta	144	135	133	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	17	1	12

TE AS
JS AS

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 647
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 732 284
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 650
summa fritt eget kapital	-1 797 581

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 797 581**

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

TE AB
S. EA

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	700 480	643 060
		700 480	643 060
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-47 015	-37 194
Reparationer		-10 091	-8 813
Taxebundna kostnader		-273 442	-261 381
Övriga driftskostnader		-83 102	-43 043
Fastighetsskatt		-39 844	-37 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-49 515	-60 113
Personalkostnader		-93	0
Avskrivningar		-178 013	-174 263
		-681 115	-622 707
RÖRELSERESULTAT		19 365	20 353
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		794	6 794
Räntekostnader		-30 262	-121 938
Räntebidrag		4 150	5 962
		-25 318	-109 182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 953	-88 829
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-694	-445
		-694	-445
ÅRETS RESULTAT		-6 647	-89 274

Handwritten signature and initials:
TE AS
SA

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	6 785 074	6 921 294
Pågående byggnation	Not 4	19 100	37 500
Maskiner och inventarier	Not 5	37 090	41 382
		<u>6 841 264</u>	<u>7 000 177</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 844 064	7 002 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		20 655	17 611
Övriga fordringar		116 315	116 003
Förutbetalda kostnader		37 472	27 758
Upplupna räntebidrag	Not 6	1 040	1 500
		<u>175 482</u>	<u>162 872</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		5 322	5 318
SBC klientmedel i SHB		314 104	529 161
		<u>319 426</u>	<u>534 479</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		494 908	697 351
SUMMA TILLGÅNGAR		7 338 972	7 700 328

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 167 414	4 167 414
Upplåtelseavgifter		2 642 614	2 642 614
Fond för yttre underhåll	Not 8	126 173	67 523
		6 936 201	6 877 551
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 790 935	-1 643 011
Årets resultat		-6 647	-89 274
		-1 797 581	-1 732 285
SUMMA EGET KAPITAL		5 138 620	5 145 266
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	196 445	196 445
		196 445	196 445
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 900 000	2 200 000
		1 900 000	2 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		33 026	66 922
Skatteskulder		445	18 056
Upplupna kostnader	Not 11	31 410	49 745
Förutbetalda avgifter och hyror		39 026	23 894
		103 907	158 617
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 338 972	7 700 328
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 10	2 200 100	2 200 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

KEAS
P RA

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	1 %	1 %
Standardförbättringar	5 %	5 %
Tvättstuga	20 %	20 %
Stambyte	1,33 %	1,33 %
Bredband	20 %	20 %
Tak	5 %	5 %
Maskiner	5 %	5 %
Inventarier	10 %	10 %

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	508 564	457 108
Hysesintäkter	191 916	185 952
	700 480	643 060

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	7 313	3 293
Fastighetsskötsel enl beställn	2 156	2 463
Städning entreprenad	23 256	23 256
Hissbesiktning	1 108	1 031
Gård	10 814	0
Serviceavtal	113	2 146
Hiss	0	4 801
Förbrukningsmateriel	2 256	204
	47 015	37 194

Reparationer		
Lokaler	438	0
Tvättstuga	5 494	0
Sophantering/återvinning	0	3 302
Hiss	4 159	5 511
	10 091	8 813

Taxebundna kostnader

El	30 819	30 883
Värme	202 341	189 754
Vatten	20 425	24 064
Sophämtning/renhållning	14 179	12 059
Grovsopor	5 678	4 621
	273 442	261 381

Övriga driftskostnader

Försäkring	30 607	31 819
Kabel-TV	3 712	3 712
Bredband	48 783	7 512
	83 102	43 043

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

39 844 **37 900**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Telefon	0	1 000
Föreningskostnader	0	273
Stämman	0	2 025
Förvaltningsarvode	43 249	0
Förvaltningsarvode	0	48 594
Förvaltningsarvoden övriga	1 037	0
Administration	1 159	4 151
Medlemsavgift SBC ek för	4 070	4 070
	49 515	60 113

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Kostnadsersättningar och naturaförmåner	93	0
	93	0

Avskrivningar

Byggnad	9 803	9 803
Förbättringar	163 917	160 167
Maskiner	2 935	2 935
Inventarier	1 358	1 358
	178 013	174 263

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

681 115 **622 707**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	8 478 482	8 420 882
Nyanskaffningar	37 500	57 600
Utgående anskaffningsvärde	8 515 982	8 478 482

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 557 187	-1 387 217
Årets avskrivningar enligt plan	-173 720	-169 970
Utgående avskrivning enligt plan	-1 730 908	-1 557 187

Planenligt restvärde vid årets slut	6 785 074	6 921 294
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	909 340	909 340
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 150 000	9 150 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
	19 550 000	19 550 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	19 000 000	19 000 000
Lokaler	550 000	550 000
	19 550 000	19 550 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	19 100	37 500
	19 100	37 500
Not 5	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	72 275	72 275
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	72 275	72 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-30 893	-26 600
Årets avskrivningar enligt plan	-4 293	-4 293
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 186	-30 893
Redovisat restvärde vid årets slut	37 089	41 382
Not 6	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	20 286	20 258
Anticimex	2 265	0
Bredband	3 753	7 500
SBC kvartal 1 2010	11 168	0
	37 472	27 758

KA
RA

**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	4 167 414	0	0	4 167 414
Upplåtelseavgifter	2 642 614	0	0	2 642 614
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	126 173	58 650	0	67 523
Summa bundet eget kapital	6 936 201	58 650	0	6 877 551
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 790 935	-58 650	-89 274	-1 643 011
Årets resultat	-6 647	-6 647	89 274	-89 274
Summa ansamlad förlust	-1 797 581	-65 297	0	-1 732 285
Summa eget kapital	5 138 620	-6 647	0	5 145 266

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

	2009	2008
Reservering enligt stadgar	58 650	58 700
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0

Vid årets slut

126 173 **67 523**

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

Vid årets början

Vid årets slut

	2009-12-31	2008-12-31
	196 445	196 445
	196 445	196 445

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

SBAB

Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	Rörligt lån
1,460 %	1 900 000	2 200 000	
	1 900 000	2 200 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0 0
1 900 000 **2 200 000**

Not 11

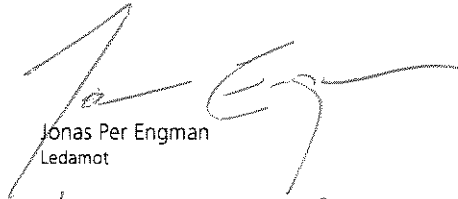
UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	3 052	2 600
Värme	25 636	22 525
Ränta	2 311	22 220
Sopor	411	0
Serviceavtal	0	2 400
	31 410	49 745

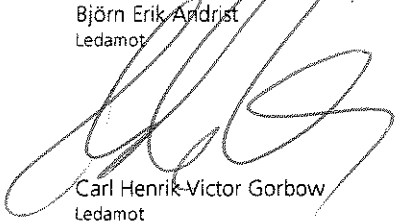
Stockholm den 17/6 2010



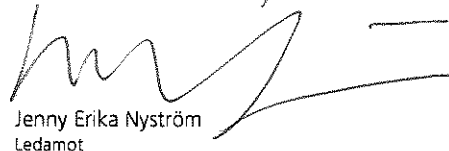
Björn Erik Andriest
Ledamot



Jonas Per Engman
Ledamot



Carl Henrik-Victor Gorbow
Ledamot



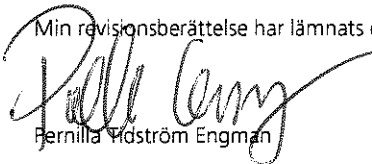
Jenny Erika Nyström
Ledamot



Anders Göran Wilhelm Stenudd
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

17/6 2010



Pernilla Västström Engman
Intern revisor



DANIEL MALMBERG
INTERN REVISOR