

**Årsredovisning**

för

**Brf Stengodset 5**

716422-1660

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Stengodset 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Anders Haesert	Ordförande
Christoffer Henriksson	Kassör
Petra Almert	Ledamot
Tobias Helmer	Ledamot
Karolina Nordemar	Ledamot
Peter Selinder	Ledamot
Daniel Blomqvist	Suppleant
Josefine Dos Santos	Suppleant
Robert Södergren	Suppleant

Revisor har varit Per Engzell, KPMG.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2009.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 26st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 23 497 kr.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.  
Den tekniska förvaltningen har skötts av Birkagårdens Fastighetsförvaltning AB (BFAB).

### **Fastigheten**

Under 2009 har föreningen åtgärdat det avluftningsproblem som konstaterats på avloppsstammarna. Dessutom har föreningen inlett arbetet med att åtgärda det felaktiga innertaket i vindslägenheterna vilket uppdagades i samband med ett takterrassbygge. För att finansiera denna åtgärd har föreningen under 2009 upptagit ett nytt banklån. Innertaksrenoveringen beräknas vara slutförd april 2010.

Under 2010 kommer föreningen att färdigställa åtgärdandet av det felaktiga innertaket i vindslägenheterna.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 19 400 000 kr varav 10 400 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Årsavgifterna har under året sänkts med 10 % från den 1 juli 2009.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserat resultat	148 453
Balkongfond	5 136
Avsättning till yttre underhållsfond	-58 200
Årets resultat	-144 698
Summa	<b>-49 310</b>

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så :

- att i ny räkning balanseras **-49 310**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	692 359	730 334
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-58 100	-70 514
Reparationer och underhåll	3	-152 398	-45 544
Taxebundna kostnader	4	-237 103	-219 537
Övriga driftskostnader	5	-14 188	-19 912
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-85 303	-82 951
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-16 139	-7 992
Fastighetsskatt	8	-33 072	-31 200
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>96 056</b>	<b>252 684</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad		-145 794	-138 990
Maskiner och inventarier		-12 759	-12 758
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-62 497</b>	<b>100 936</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		299	10 911
Skatteränta ej skattepliktig		0	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 637	-186 151
Kapitalkostnader		-1 785	-2 278
		<b>-82 123</b>	<b>-177 497</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-144 620</b>	<b>-76 561</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		-78	-3 055
<b>Årets resultat</b>		<b>-144 698</b>	<b>-79 616</b>

7

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	8 870 731	8 744 383
Mark		3 170 657	3 170 657
Inventarier och maskiner	11,12	70 866	83 625
		<b>12 112 254</b>	<b>11 998 665</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 115 054</b>	<b>12 001 465</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		1 758	0
Skattefordran		71 872	46 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 438	4 456
		<b>78 068</b>	<b>50 494</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		362 223	216 760
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>440 290</b>	<b>267 254</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 555 344</b>	<b>12 268 719</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 980 168	6 980 168
Upplåtelseavgifter		450 000	450 000
Särskilt tillskott		49 159	49 159
Fond yttre underhåll		58 200	0
		<b>7 537 527</b>	<b>7 479 327</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balkongfond		12 432	7 296
Balanserat resultat		82 957	220 772
Årets resultat		-144 698	-79 616
		<b>-49 310</b>	<b>148 453</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 488 217</b>	<b>7 627 780</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 650 000	4 150 000
Övriga skulder		292 512	292 512
		<b>4 942 512</b>	<b>4 442 512</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		70 582	120 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	54 033	78 074
		<b>124 615</b>	<b>198 427</b>
		<b>5 067 127</b>	<b>4 640 939</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>12 555 344</b>	<b>12 268 719</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		5 290 900	5 290 900
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

	2009	2008
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %	2,5 %
Soprum	20,0 %	20,0 %
Kabel - TV	10,0 %	10,0 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	687 054	723 192
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	5 305	7 143
	<b>692 359</b>	<b>730 335</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Snöröjning	565	581
Grovsopor	4 521	4 982
Serviceavtal hiss	2 621	868
Städning extra	0	659
Fastighetsskötsel entreprenad	23 208	37 496
Städning entreprenad	23 784	21 854
Gård	805	327
Förbrukningsmaterial	2 596	3 747
	<b>58 100</b>	<b>70 514</b>

### 3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Trapphus	0	1 370
Gården	4 919	0
VVS	1 807	2 360
Värmeanläggning	23 912	0
Tvättstuga	1 913	659
Elinstallationer	0	5 053
Hiss	2 158	4 479
Vattenskada	25 000	0
Ventilation	48 788	3 750
Fönster	9 500	0
Portar	650	0
Konsult	33 751	26 750
Lås	0	1 123
	<b>152 398</b>	<b>45 544</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	32 321	32 411
Värmekostnader	166 575	147 945
El-och gaskostnader	23 213	25 597
Sophämtning	14 994	13 584
	<b>237 103</b>	<b>219 537</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	7 984	13 545
Kabel-TV	6 204	6 367
	<b>14 188</b>	<b>19 912</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Styrelseomkostnader	2 739	0
Revisionsarvode	10 500	28 000
Förvaltningsarvode	25 276	24 308
Konsultarvode	36 150	14 681
Administration	1 931	6 152
Ej avdragsgilla kostnader	900	0
Trivselkostnader	0	3 300
Bredband	3 102	2 600
Avgift organisation	3 910	3 910
Kortidsinventarier	795	0
	<b>85 303</b>	<b>82 951</b>

### 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2009	2008
Arbetsgivaravgifter	3 142	0
Styrelsearvode	12 997	7 992
	<b>16 139</b>	<b>7 992</b>



Brf Stengodset 5  
716422-1660

8(10)

## 8 Fastighetsskatt

	2009	2008
Fastighetsskatt	33 072	31 200

## 9 Avskrivningar

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	29 442	29 442
Fastighetsförbättringar	109 578	102 774
Soprum	6 774	6 774
	<b>145 794</b>	<b>138 990</b>

## 10 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 155 955	9 604 501
Inköp	272 142	551 454
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 428 097</b>	<b>10 155 955</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 411 572	-1 272 582
Årets avskrivningar	-145 794	-138 990
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 557 366</b>	<b>-1 411 572</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 870 731</b>	<b>8 744 383</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärden mark	10 400 000	10 400 000
	<b>19 400 000</b>	<b>19 400 000</b>

## 11 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	88 583	30 628
Inköp	0	57 955
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 583</b>	<b>88 583</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-8 858	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 859	-8 858
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 717</b>	<b>-8 858</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 866</b>	<b>79 725</b>

## 12 Kabel-TV

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	39 000	39 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 000</b>	<b>39 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-35 100	-31 200
Årets avskrivningar	-3 900	-3 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 000</b>	<b>-35 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 900</b>

## 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	2 663	2 659
Förutbetald kabel-TV	1 529	1 551
Förutbetalt Bredband	246	246
	<b>4 438</b>	<b>4 456</b>

## 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt avg& särsk.tillskott	Fond yttre underhåll	Balan. res & Balkongfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 980 168	499 159		228 068	-79 616
Reservering yttrefond			58 200	-58 200	
Balkongfond				5 136	
Disposition av föregående års resultat:				-79 616	79 616
Årets resultat					-144 698
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 980 168</b>	<b>499 159</b>	<b>58 200</b>	<b>95 388</b>	<b>-144 698</b>

## 15 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank		Rörligt	3 350 000	2 850 000
Swedbank Hypotek AB	3,61%	2010-12-31	1 300 000	1 300 000
			<b>4 650 000</b>	<b>4 150 000</b>

Säljreverser 292 512 kr

**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	12 878	7 431
Förutbetalda avgifter och hyror	24 673	53 418
Upplupet revisorsarvode	12 750	15 000
Upplupet vatten	1 954	1 815
Upplupen el-kostnad	1 778	410
	<b>54 033</b>	<b>78 074</b>

Stockholm den 21 / 4 2010.



Anders Haesert  
Ordförande



Christoffer Henriksson  
Kassör



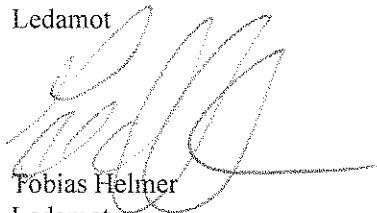
Petra Alnert  
Ledamot



Karolina Nordemar  
Ledamot



Peter Selinder  
Ledamot



Tobias Helmer  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 24 april 2010



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 5

Org nr 716422-1660

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stengodset 5 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna 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 räkenskaphandlingarna. 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 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 har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 24 april 2010



Per Engzell  
Auktoriserad revisor