

Årsredovisning

för

Brf Sundby Park 1

769612-8664

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Sundby Park 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten Erik 3 i Stockholms kommun den 30 oktober 2006 och den 16 januari 2007 erhöll föreningen lagfart på fastigheten. Den 30 oktober 2006 undertecknades ett köpe- och entreprenadkontrakt med Småa AB.

Föreningens fastighet består av 33 kedjehus och 7 flerbostadshus med 28 stycken bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 7 232 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 98 990 000 kr varav markvärdet motsvarar 28 380 000 kr och byggnadsvärdet 70 610 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen har 108 medlemmar fördelade på 33 kedjehus och 28 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har fyra överlåtelse av bostadsrätter skett till ett snittpris på 26 645 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*2009-09-30 Föreningen binder om bundet lån på 1 år till ränta 1,76 %.

Det löper ut 2010-09-10

*2009-10-14 Styrelsen anlitar Bygg Miljö Gruppen och Tom Föllin för granskning av fasader med avseende på förekomst av eller risk för fuktskador

*2009-10-14 Föreningen tecknar avtal med EFS AB rörande Teknisk förvaltning av fastigheten

*Hösten/vinter 2009: 2 årsbesiktning av fastigheten

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

*Januari 2010 Advokatfirman Vinge har på Styrelsen uppdrag lämnat in krav mot SMÅA rörande felaktigheter och brister i utförandet av fasadkonstruktionen på kedjehusen.

*Januari 2010 Avslutar omröstning bland medlemmarna om att teckna tilläggsavtal med Telia rörande triple play. En stor majoritet är för förslaget. En avgiftshöjning på 200 kronor kan eventuellt komma under året.

Nyckeltal

	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	4,21	*)
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 347	8 359
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	60,98	74,48
Fastighetens belåningsgrad %	30,47	30,56
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	477	351

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. *) Genomsnittlig skuldränta är inte beräknad på 2008 då föreningen endast har haft lån under en del av året.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 april 2009 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Sara Kockum	Ordförande
Johan Pihl	Kassör
Anita Svensson	Sekreterare
Laine Francke	Ledamot
Henrik Svensson	Ledamot

Petra Olani	Suppleant
Karolina Brusling	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 (8) st protokollförda sammanträden.

ce

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 44 347 kronor inkl sociala avgifter.

Revisorer

Christer Ahnlund	Ordinarie
Solveig Turunen	Suppleant

Valberedning

Richard Cervin
Roland Sandström

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket den 5 december 2006.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 60 363 872 kronor.

Föreningen erhåller räntebidrag baserat på ett bidragsunderlag om 53 990 000 kronor. Subventionsräntan är 4,66 % och bidragsdelen uppgick per 31 december till 10 %.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-5 096
årets vinst	393 682
	388 586

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	226 238
i ny räkning överföres	162 348
	388 586

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

ck

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 449 712	2 538 702
Övriga rörelseintäkter		-208	1 921
Summa nettoomsättning		3 449 504	2 540 623
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-17 599	-6 500
Driftskostnader	2	-287 760	-218 487
Administrationskostnader	3	-166 234	-63 854
Arvoden och personalkostnader	4	-44 347	-21 732
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-515 940	-310 573
Avskrivning byggnad	5	-309 277	-301 205
Summa avskrivningar		-309 277	-301 205
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 624 287	1 928 845
Ränteintäkter		30 200	4 981
Räntebidrag		251 592	264 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 504 607	-1 975 462
Summa kapitalnetto		-2 222 815	-1 706 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		401 472	222 537
Inkomstskatt		-7 790	-1 395
ÅRETS RESULTAT		393 682	221 142

Resultatet avspeglar perioden från avräkningen med Smås dvs 2008-04-01 - 2008-12-31.

ce

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	146 389 518	146 698 795
Mark		49 525 000	49 525 000
Summa materiella anläggningstillgångar		195 914 518	196 223 795
Summa anläggningstillgångar		195 914 518	196 223 795
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		203	470
Övriga fordringar		425	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	112 809	131 199
Avräkningskonto förvaltare		1 086 838	744 325
Summa kortfristiga fordringar		1 200 275	875 994
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 022 088	724 935
Summa kassa och bank		1 022 088	724 935
Summa omsättningstillgångar		2 222 363	1 600 929
SUMMA TILLGÅNGAR		198 136 881	197 824 724

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		116 350 000	116 350 000
Upplåtelseavgift		20 175 000	20 175 000
Föreningens fond för yttre underhåll		226 238	0
Summa bundet eget kapital		136 751 238	136 525 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-5 096	0
Årets resultat		393 682	221 142
Summa fritt eget kapital		388 586	221 142
Summa eget kapital		137 139 824	136 746 142
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		60 273 120	60 363 872
Summa långfristiga skulder		60 273 120	60 363 872
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	90 752	90 752
Leverantörsskulder		21 525	28 678
Skatteskulder		9 184	87 395
Övriga skulder		179 318	171 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	423 158	336 044
Summa kortfristiga skulder		723 937	714 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 136 881	197 824 724
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		60 500 000	60 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

62

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Trädgårdskostnader	0	6 500
Löpande reparationer	17 599	0
	17 599	6 500

2 Driftskostnader

	2009	2008
El	44 489	45 181
Vatten	76 362	61 166
Sophämtning	1 959	0
Kabel-TV/Bredband	57 168	43 501
Fastighetsförsäkring	68 708	49 653
Fastighetsskötsel	10 626	0
Snöröjning/sandning	24 475	9 950
Förbrukningsinventarier	0	9 036
Lokalhyra	3 973	0
	287 760	218 487

3 Administrationskostnader

	2009	2008
Revisionsarvode	20 875	20 000
Arvode förvaltning	54 625	31 250
Lägenhetsmätning	0	9 600
Kontroll av fasader	80 250	0
Telefon & porto	3 811	2 649
Föreningsavgifter	1 600	0
Övr administrationsk	5 073	355
	166 234	63 854

Brf Sundby Park 1
769612-8664

9(11)

4 Arvoden och personalkostnader

	2009	2008
Styrelsearvode	35 025	17 980
Sociala kostn arvode	9 322	3 752
	44 347	21 732

5 Byggnad

	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	147 000 000	0
Inköp	0	147 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 000 000	147 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-301 205	0
Årets avskrivningar	-309 277	-301 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-610 482	-301 205
Utgående redovisat värde	146 389 518	146 698 795
Taxeringsvärden byggnader	70 610 000	60 710 000
Taxeringsvärden mark	28 380 000	20 460 000
	98 990 000	81 170 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Ekonomisk förvaltning inkl porto	17 853	14 609
Kabel-TV	14 292	14 292
IT-kostnad	135	0
Fastighetsförsäkring	23 222	22 068
Upplupna räntebidrag	57 307	80 230
	112 809	131 199

Ca

7 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 350 000	20 175 000			221 142
Disposition av föregående års resultat:			226 238	-5 096	-221 142
Årets resultat					393 682
Belopp vid årets utgång	116 350 000	20 175 000	226 238	-5 096	393 682

8 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank, ränta 3,99%, förfallodag 2009-09-30	0	21 175 000
Swedbank, ränta 4,17%, förfallodag 2011-03-30	21 175 000	21 175 000
Swedbank, ränta 4,85%, förfallodag 2011-12-20	18 013 872	18 104 624
Swedbank, ränta 1,76%, förfallodag 2010-09-10	21 175 000	0
avgår kortfristig del av lång skuld	-90 752	-90 752
	60 273 120	60 363 872

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
El	5 123	9 024
Vatten	8 000	10 000
Fuktkontroll av fasader	23 625	0
Upplupna utg.räntor	93 476	68 295
Upplupna rev.arvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearv	0	990
Förskottsbet. intäkt	272 934	227 735
	423 158	336 044

Spånga den ²⁶/₃/..... 2010

Anita Svensson



Johan Pihl



Sara Kockum



Laine Francke



Henrik Svensson



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den ⁶/₄/..... 2010



Christer Ahnlund
Revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNDBY PARK 1
Org nr 769612-8664

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2009. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker,

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Österåker 2010-04-06



Christer Ahnlund