

Årsredovisning för

# **Brf Brunfisken 17**

702000-2718

Räkenskapsåret

**2009-01-01 - 2009-12-31**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brunfisken nr 17 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009.

**Styrelsen har utgjorts av**

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Dan Sonesson    | ordförande                  |
| Jan Kordin      | vice ordförande             |
| Urban Östensson | ledamot, fastighetsansvarig |
| Annika Steberg  | ledamot                     |

|                |           |
|----------------|-----------|
| Ian Vännman    | suppleant |
| Carl Strömgren | suppleant |
| Mikael Timm    | suppleant |

**Revisorer har varit**

aukt. revisor Christer P Andersson (ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers) och Madeleine Landau

**Revisorsuppleant har varit**

aukt. revisor Bo Åsell (ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers)

**Valberedning har utgjorts av**

Peter Lundin

**Årsstämma 2009**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2009.

**Styrelsesammanträden**

Styrelsen höll åtta protokollförda sammanträden.

**Medlemmar och överlåtelse av bostadsrätter**

Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets utgång till 58.

Bostadsrätter till följande lägenheter överläts under 2009:

112, 217, 218, 219, 313, 314, 318, 412 och 624.

Bostadsrätt till tre av dessa lägenheter överläts två gånger under räkenskapsåret.

Sammanlagt uppgick antalet överlåtelse till 12.

**Fastighet och verksamhet**

Föreningen äger fastigheten Brunfisken 17 i Hedvig Eleonora församling.

På fastigheten finns ett bostadshus uppfört år 1942. Fastighetens taxeringsvärde är 45 708 000 kronor, varav 18 708 000 kronor är byggnadsvärde och 27 000 000 kronor är markvärde.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och fyra källarlokalerna med hyresrätt. Bostadsytan är 2 429 kvm och lokalytan 223 kvm, varav styrelserummet upptar 30 kvm.

### **Försäkring, förvaltning och fastighetsskötsel**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB sedan 1993-01-01.

Fastighetsskötsel och städning sköts av Svea Support Fastighetsservice AB sedan 2006-01-01. Svea Support förvärvades under 2009 av Ren Standard AB. Förvärvet har inte påverkat avtalet med föreningen. Föreningen har samma kontaktperson/kundansvarig som före förvärvet.

### **Personal**

Föreningen har inte haft någon anställd.

### **Planerade underhållsarbeten**

Styrelsen har påbörjat upphandling av totalentreprenad avseende fasad- och balkongrenovering samt avseende installation av nytt värmesystem.

- Husets fasader, balkonger och fönsterbågar/karmar är i behov av renovering. Redan under föregående räkenskapsår anlätades byggnadskonsult hos Fastighetsägarna Stockholm AB, som under 2009 inhämtade ett antal anbud. Styrelsen har valt att för närvarande inte anta något av anbuden utan kommer att först låta utföra ny besiktning för att fastställa omfattningen av renoveringsbehovet. Styrelsen kan därför i dagsläget inte ange när entreprenad-arbetet kommer att påbörjas.
- Husets värmesystem är behäftat med två brister: (1) värmen är ojämnt fördelad mellan våningsplan och lägenheter och (2) pumpar och värmväxlar ger försämrad effekt på grund av ålder; undercentralen är c:a 45 år. Bristerna medför höga bränslekostnader. Styrelsen har därför beslutat att upphandla totalentreprenad omfattande byte av samtliga radiatorventiler i huset, injustering av värme samt byte av pump, värmväxlar och expansionskär. Styrelsen har anlitat VVS-konsult för upphandlingen. Konsultuppdraget innefattar bl.a. besiktning under arbetets gång samt slutbesiktning. Arbetet bör påbörjas senast sensommar/tidig höst 2010.

### **Övriga åtgärder**

*Nya ordningsregler* har utfärdats och distribuerats till samtliga medlemmar.

*Grovsoprummet* har stängts på grund av överutnyttjande och sanitär olägenhet.

I syfte att få alla *andrahandsupplåtelser* dokumenterade har styrelsen bitt bostadsrättshavare, som hyr ut sina lägenheter, att söka tillstånd till andrahandsupplåtelse. Styrelsen ger tillstånd i enlighet med föreningens stadgar och endast för viss period.

Föreningens hemsida - [www.sbc.se/brunfisken17](http://www.sbc.se/brunfisken17) - har uppdaterats.

## Ekonomi

Föreningens verksamhet har under 2009 gett ett överskott på 296 351 kronor. Likviditeten uppgår till 1 593 461 kronor, vilket innebär 43% ökning jämfört med 2008. Soliditeten uppgår till 87%.

Med hänsyn till föreningens goda ekonomi planeras för närvarande ingen avgiftshöjning.

Resultatet av föreningens verksamhet och föreningens ekonomiska ställning per 2009-12-31 respektive 2008-12-31 framgår av bifogade resultat- och balansräkningar.

Tillgångar har sammanlagt avskrivits med 232 503 kronor, i vilket ingår 2% avskrivning av fastighetens anskaffningsvärde och ombyggnadsvärde.

## Förslag till disposition av årets resultat

I enlighet med föreningens stadgar avsätts

- 4% av den totala årsavgiften till fond för yttre reparation; se §9:4 i stadgarna samt
- 10% av föreningens årsvinst till reservfond; se §11 i stadgarna.

Styrelsen föreslår att återföring inte sker från fond för yttre reparation.

Till stämmans förfogande står därmed följande medel i kronor

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserat resultat                            | 1 490 950        |
| Årets resultat                                 | 296 351          |
| minus överföring till fond för yttre underhåll | < 49 270 >       |
| minus överföring till reservfond               | < 29 635 >       |
|  | <b>1 708 396</b> |

Styrelsen föreslår att 1 708 396 kronor balanseras i ny räkning.



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2009-01-01-<br/>2009-12-31</i> | <i>2008-01-01-<br/>2008-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                | 1          | 1 707 712                         | 1 674 410                         |
|  |            | <hr/> 1 707 712                   | <hr/> 1 674 410                   |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>              |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                | 2          | -1 106 165                        | -1 017 987                        |
| Underhåll                                      | 3          | -32 500                           | -29 375                           |
| Avskrivningar                                  |            | -232 503                          | -228 193                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |            | <hr/> 336 544                     | <hr/> 398 855                     |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b> |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | 4          | 1 822                             | 15 694                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | 5          | -41 536                           | -69 203                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |            | <hr/> 296 830                     | <hr/> 345 346                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                     |            | <hr/> 296 830                     | <hr/> 345 346                     |
| Skatt på årets resultat                        |            | -479                              | -4 343                            |
| <b>Årets resultat</b>                          |            | <hr/> 296 351                     | <hr/> 341 004                     |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2009-12-31</i> | <i>2008-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 9 201 599         | 9 429 792         |
| Maskiner och inventarier                     | 7          | 38 790            | -                 |
|  |            | <u>9 240 389</u>  | <u>9 429 792</u>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Fordringar hos intresseföretag               |            | 500               | 500               |
|  |            | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>9 240 889</u>  | <u>9 430 292</u>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            | 8          | 1 659 545         | 1 128 741         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9          | 26 742            | 19 368            |
|  |            | <u>1 686 287</u>  | <u>1 148 109</u>  |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 10         | 193 717           | 193 490           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>1 880 004</u>  | <u>1 341 599</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>11 120 893</u> | <u>10 771 891</u> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2009-12-31        | 2008-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 6 339 494         | 6 339 494         |
| Reservfond                                   |     | 152 283           | 118 183           |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 464 487           | 464 487           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 763 254           | 713 983           |
|  |     | <u>7 719 518</u>  | <u>7 636 147</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | 1 490 951         | 1 184 047         |
| Årets resultat                               |     | 247 080           | 341 004           |
|  |     | <u>1 738 031</u>  | <u>1 525 051</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>9 457 549</u>  | <u>9 161 198</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12  | <u>1 134 518</u>  | <u>1 146 750</u>  |
|  |     | 1 134 518         | 1 146 750         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 12 232            | 12 232            |
| Leverantörsskulder                           |     | 40 839            | 136 337           |
| Skatteskulder                                |     | 9 030             | 9 012             |
| Övriga skulder                               |     | 11 200            | 11 000            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | <u>455 525</u>    | <u>295 362</u>    |
|  |     | 528 826           | 463 943           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>11 120 893</u> | <u>10 771 891</u> |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> |                  |                  |
| Ställda panter för fastighetslån              | <u>2 460 000</u> | <u>2 460 000</u> |
| <b>Summa</b>                                  | <b>2 460 000</b> | <b>2 460 000</b> |

## Ansvarsförbindelser

|                            |      |      |
|----------------------------|------|------|
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | Inga | Inga |
|----------------------------|------|------|

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>% per år</i> |
|-----------------------------------|-----------------|
| Materiella anläggningstillgångar: |                 |
| -Byggnad                          | 2,00            |
| -Ombyggnad                        | 2,00            |
| -Maskiner                         | 10,00           |

### Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

|                 | 2009             | 2008             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 1 231 771        | 1 238 214        |
| Hyror           | 152 876          | 142 556          |
| Övriga intäkter | 323 065          | 293 640          |
| <b>Summa</b>    | <b>1 707 712</b> | <b>1 674 410</b> |

### Not 2 Driftskostnader

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning | 138 200          | 108 728          |
| Reparationer                               | 114 579          | 80 619           |
| El   | 44 403           | 52 191           |
| Uppvärmning                                | 362 838          | 315 090          |
| Vatten                                     | 41 738           | 42 167           |
| Sophämtning                                | 55 755           | 69 364           |
| Försäkringspremier                         | 22 405           | 42 021           |
| Fastighetsskatt/-avgift                    | 80 856           | 76 680           |
| Övriga fastighetskostnader                 | 14 057           | 5 518            |
| Kabel TV                                   | 48 776           | 46 736           |
| Styrelsearvoden                            | 42 500           | 35 000           |
| Sociala avgifter                           | 9 522            | 13 193           |
| Revisionsarvoden                           | 14 863           | 19 000           |
| Förvaltningsarvode                         | 90 184           | 88 058           |
| Övr externa tjänster                       | 20 574           | 9 511            |
| Övriga driftskostnader                     | 4 915            | 14 111           |
| <b>Summa</b>                               | <b>1 106 165</b> | <b>1 017 987</b> |

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 3 Underhåll

|                       | 2009-01-01-<br>2009-12-31 | 2008-01-01-<br>2008-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avfuktare tvättstugan | -                         | 29 375                    |
| Övrigt underhåll      | 32 500                    | -                         |
|                       | <b>32 500</b>             | <b>29 375</b>             |

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                          |              |               |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Ränteintäkter            | 1 822        | 15 515        |
| Ränteintäkter skattefria | -            | 179           |
| <b>Summa</b>             | <b>1 822</b> | <b>15 694</b> |

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 41 536        | 69 203        |
| <b>Summa</b>                       | <b>41 536</b> | <b>69 203</b> |

## Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

|   | 2009              | 2008              |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       |                   |                   |
| -Byggnad                                | 11 409 909        | 11 409 909        |
| Inkl stambyte år 2003 (9 459 289)       |                   |                   |
|   | <u>11 409 909</u> | <u>11 409 909</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 980 117        | -1 751 924        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -228 193          | -228 193          |
|   | <u>-2 208 310</u> | <u>-1 980 117</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>9 201 599</b>  | <b>9 429 792</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 18 708 000        | 18 708 000        |
| Mark                                    | 27 000 000        | 27 000 000        |
|   | <u>45 708 000</u> | <u>45 708 000</u> |
| Bostäder                                | 45 000 000        | 45 000 000        |
| Lokaler                                 | 708 000           | 708 000           |
|   | <u>45 708 000</u> | <u>45 708 000</u> |

## Not 7 Maskiner och inventarier

|   | 2009          | 2008     |
|---|---------------|----------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |          |
| -Vid årets början                       | -             | -        |
| -Nyanskaffningar, tvättmaskin 2009      | 43 100        | -        |
|   | <u>43 100</u> | <u>-</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |          |
| -Vid årets början                       | -             | -        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -4 310        | -        |
|   | <u>-4 310</u> | <u>-</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>38 790</b> | <b>-</b> |

## Not 8 Övriga fordringar

|   | 2009             | 2008             |
|---|------------------|------------------|
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Stockholm AB | 1 621 131        | 1 117 751        |
| Skattekonto                                   | 10 615           | 10 990           |
| Övriga kortfristiga fordringar                | 27 799           | -                |
|   | <u>1 659 545</u> | <u>1 128 741</u> |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                            | 2009          | 2008          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Förskottsbet. fast.försäkr | 7 615         | 7 174         |
| Herr Gårman                | 1 960         | -             |
| Fastighetsägarna           | 4 973         | -             |
| ComHem                     | 12 194        | 12 194        |
|                            | <u>26 742</u> | <u>19 368</u> |

## Not 10 Kassa och bank

|                       | 2009-12-31     | 2008-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Bank, SHB, checkkonto | 193 717        | 193 490        |
|                       | <b>193 717</b> | <b>193 490</b> |

## Not 11 Eget kapital

|                                    | Bundet eget kapital |   |                                | Fritt eget kapital            |                   | Summa            |
|------------------------------------|---------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
|                                    | Insatser            | Upp-<br>låtelse<br>avgifter<br>+reserv-<br>fond | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat        | Årets<br>resultat |                  |
| Belopp vid<br>årets ingång         | 6 339 494           | 582 670   | 713 983                        | 1 184 047                     | 341 004           | 9 161 198        |
| Disposition enligt<br>stämmobeslut |                     | 34 100  | 49 271                         | 341 004<br>-49 271<br>-34 100 | -341 004          |                  |
| Årets resultat                     | -                   | -   |                                |                               | 247 080           | 247 080          |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b> | <b>6 339 494</b>    | <b>616 770</b>                                  | <b>763 254</b>                 | <b>1 441 680</b>              | <b>247 080</b>    |                  |
|                                    |                     |   | <b>7 719 518</b>               |                               | <b>1 738 031</b>  | <b>9 457 549</b> |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Långgivare      | Konvertering /<br>slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2009-12-31 | Amortering /<br>upplåning | Skuldbelopp<br>2008-12-31 |
|-----------------|---------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek    | rörligt                         | 3,65% | 1 146 750                 | -12 232                   | 1 158 982                 |
| Kortfristig del |                                 |       | -12 232                   |                           | -12 232                   |
|                 |                                 |       | <b>1 134 518</b>          | <b>-12 232</b>            | <b>1 146 750</b>          |

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2009-12-31     | 2008-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Reservation ersättning lgh nr 4 | 10 800         | 10 800         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 286 316        | 226 777        |
| Res. styrelsearvode             | 35 000         | 27 500         |
| Res. soc.avg.                   | 8 500          | 7 500          |
| EI                              | 8 484          | 7 785          |
| Revisionsarvode                 | 15 000         | 15 000         |
| ÅF-kontroll                     | 818            | -              |
| Fjärrvärme                      | 51 215         | -              |
| Snöskottning                    | 38 631         | -              |
| Handelsbanken                   | 486            | -              |
| Grovsopor                       | 275            | -              |
|                                 | <b>455 525</b> | <b>295 362</b> |

## Underskrifter

Stockholm 2010-03-18



Dan Sonesson



Annika Steberg




Urban Östensson



Jan Kordin

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-29



av föreningen vald aukt. revisor  
Christer P. Andersson



internrevisor  
Madeleine Landou