

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

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 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsbacken 14	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme (Fortum).

Byggnadsår och ytor

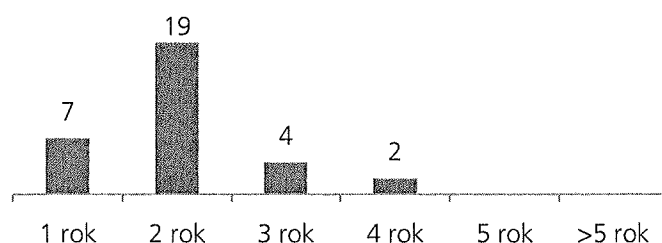
Fastigheten bebyggdes 1861 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4376 kvadratmeter, varav 2118 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2258 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2012.
Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ommålning av trapphus	2008 - 2009	
Utbyte till säkerhetsdörrar	2007	Samtliga lägenheter och lokaler
Ommålning av tak	2005	Ommålning del av tak
Utvänding målning av fönster	2005	
Omläggning av tak	2005	Omläggning del av tak
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
internettleverantör	telia

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hanna Karin Valenta	Ledamot
Kenneth Lars Bertil Siggelin	Ledamot
Carl Johan Marcus Hagegård	Suppleant
Marina Busk	Suppleant
Tina Kinderås	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Tre styrelsemedlemmar har flyttat under året och ej ersatts

Revisorer

Pär Isacson	Ordinarie Intern
Jan Steineck	Suppleant Intern

Valberedning

Dan Lindbeck	Sammanställande
Lars-Åke Karlsson	

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 14 maj 2009.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

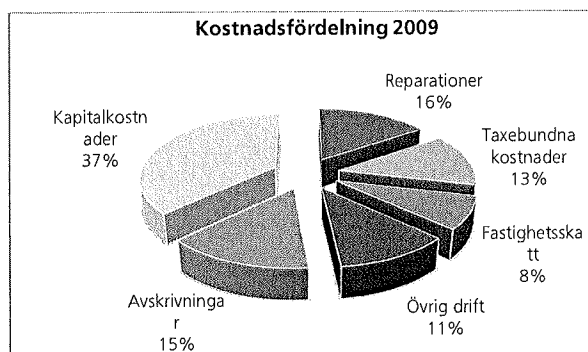
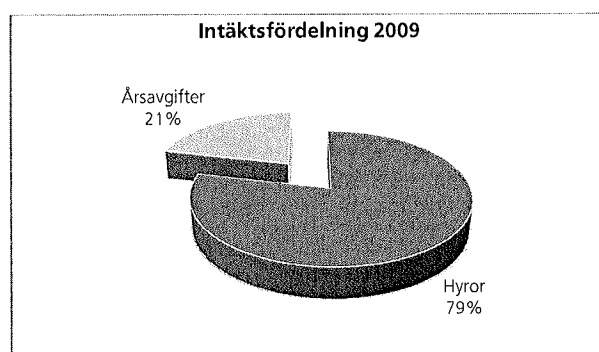
Timwoods kontrakt omförhandlades, nytt kök installerades.
Avtal med granngården på C upprättades.
Handikappsanpassning av våra ytterdörrar samt inredörrar.
Nytt bokningssystem till tvättstugan.
Förhandling ang räntor med banken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Stepstone har sagt upp sitt kontrakt 31/12-2010 för avflyttning.
Mäklare jobbar på uppdraget att se till att det kommer en ny hyresgäst.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 380 kr
Årsavgifter	398 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	6 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	123 kr
Taxebundna kostnader	104 kr
Fastighetsskatt	64 kr
Övrig drift	91 kr
Avskrivningar	115 kr
Kapitalkostnader	292 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2118 kvm bostäder och 2258 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	398	398	398	398
Lån/kvm bostadsrättsyta	24 079	24 079	24 079	24 079
Elkostnad/kvm totalyta	2	10	7	13
Värmekostnad/kvm totalyta	75	92	82	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	13	9

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	533 444
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-4 068 651
summa fritt eget kapital	-3 535 207

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll	-57 200
att i ny räkning överförs	-3 592 407

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

3 958 347

3 733 271

Övriga rörelseintäkter

24 575

24 352

3 982 922

3 757 623

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-78 252

-65 295

Reparationer

-488 781

-96 101

Periodiskt underhåll

-49 209

-548 793

Taxebundna kostnader

-455 118

-563 007

Övriga driftskostnader

-65 607

-63 199

Fastighetsskatt

-280 704

-278 400

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-254 905

-199 894

Avskrivningar

-504 235

-504 235

-2 176 811

-2 318 924

RÖRELSERESULTAT

1 806 111

1 438 699

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

7 127

7 039

Räntekostnader

-1 279 794

-2 632 513

-1 272 667

-2 625 474

ÅRETS RESULTAT

533 444

-1 186 775

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	84 321 714	84 765 747
Maskiner och inventarier Not 4	144 053	204 255
	84 465 767	84 970 002
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	84 468 567	84 972 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	58 638	0
Övriga fordringar	282 506	351 216
Förutbetalda kostnader Not 5	68 132	21 583
	409 276	372 799
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	49 210	50 460
SBC klientmedel i SHB	1 950 284	1 121 841
	1 999 494	1 172 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 408 770	1 545 100
SUMMA TILLGÅNGAR	86 877 337	86 517 902

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		33 888 000	33 888 000
Upplåtelseavgifter		3 735 000	3 735 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	328 287	271 087
		37 951 287	37 894 087
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 068 651	-2 824 676
Årets resultat		533 444	-1 186 775
		-3 535 207	-4 011 451
SUMMA EGET KAPITAL		34 416 080	33 882 636
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	51 000 000	51 000 000
		51 000 000	51 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		112 705	166 936
Skatteskulder		559 104	620 800
Övriga kortfristiga skulder		347 286	321 448
Upplupna kostnader	Not 9	47 173	222 495
Förutbetalda avgifter och hyror		394 988	303 587
		1 461 257	1 635 266
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		86 877 337	86 517 902
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		54 500 000	54 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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). Bostadsrättsföreningen är i skattehänseende att betraktas som en oäkta bostadsrättsförening.

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	0,5%	0,5%
Port/säkerhetsdörr	2%	2%
Stambyte	2%	2%
Inventarier	20%	20%

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	842 676	842 676
Hysesintäkter	3 115 671	2 890 595
	3 958 347	3 733 271

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	6 051	1 793
Snöröjning/sandning	3 508	3 410
Städning entreprenad	41 664	39 711
Mattvätt/Hyrmattor	1 466	2 416
Sotning	2 898	0
Hissbesiktning	2 440	784
Gård	8 655	376
Serviceavtal	8 568	0
Hiss	0	8 396
Förbrukningsmateriel	3 003	8 410
	78 252	65 295

Reparationer

Brf Lägenheter	577	0
Lokaler	76 348	38 768
Gemensamma utrymmen	22 904	0
Tvättstuga	4 609	0
Entré/trapphus	313 488	0
Lås	2 973	1 574
VVS	1 078	381
Ventilation	22 657	6 716
Elinstallationer	24 072	4 494
Bredband	2 521	0
Hiss	9 936	41 132
Fönster	0	1 468
Mark/gård/utemiljö	3 878	0
Konsult	0	1 568
Skador/klotter/skadegörelse	3 741	0
	488 781	96 101

Periodiskt underhåll

Byggnad	49 209	447 250
Entré/trapphus	0	101 543
	49 209	548 793

Taxebundna kostnader

El	7 113	42 257
Värme	326 886	403 733
Vatten	56 613	55 094
Sophämtning/renhållning	31 369	25 036
Grovsopor	33 137	36 887
	455 118	563 007

Övriga driftskostnader

Försäkring	27 443	25 651
Kabel-TV	34 084	32 188
Bredband	4 080	5 360
	65 607	63 199

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

280 704 278 400

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	4 174	0
Juridiska åtgärder	9 705	0
Föreningskostnader	4 435	5 500
Styrelseomkostnader	1 336	710
Förvaltningsarvode	162 346	0
Förvaltningsarvode	0	72 520
Fastighetsförvaltning	0	82 616
Förvaltningsarvoden övriga	37 444	0
Administration	4 301	5 625
Medlemsavgifter ej avdragsgill	4 510	4 510
Ej avdragsgilla kostnader	26 654	28 413
	254 905	199 894

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	255 732	255 732
Förbättringar	188 302	188 302
Inventarier	60 202	60 202
	504 235	504 235

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 176 811** **2 318 924**

Not 3

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

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	87 564 676	87 564 676
Utgående anskaffningsvärde	87 564 676	87 564 676

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 798 929	-2 354 895
Årets avskrivningar enligt plan	-444 034	-444 034
Utgående avskrivning enligt plan	-3 242 962	-2 798 929

Planenligt restvärde vid årets slut

84 321 714 **84 765 747**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 27 003 205 27 003 205

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	29 600 000	29 600 000
Taxeringsvärde mark	27 600 000	27 600 000
	57 200 000	57 200 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	33 200 000	33 200 000
Lokaler	24 000 000	24 000 000
	57 200 000	57 200 000

Not 4

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

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	301 009	301 009
Utgående anskaffningsvärde	301 009	301 009

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-96 754	-36 553
Årets avskrivningar enligt plan	-60 202	-60 202
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-156 956	-96 755

Redovisat restvärde vid årets slut

144 053 **204 254**

Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	9 500	8 443
Kabel-TV	8 521	8 521
Bredband	1 340	0
SBC	46 771	4 619
Vatten	2 000	0
	68 132	21 583

Not 6
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	33 888 000	0	0	33 888 000
Upplåtelseavgifter	3 735 000	0	0	3 735 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	328 287	0	57 200	271 087
Summa bundet eget kapital	37 951 287	0	57 200	37 894 087
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 068 651	0	-1 243 975	-2 824 676
Årets resultat	533 444	533 444	1 186 775	-1 186 775
Summa ansamlad förlust	-3 535 207	533 444	-57 200	-4 011 451
Summa eget kapital	34 416 080	533 444	0	33 882 636

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009	2008
Vid årets början	271 087	259 633
Reservering enligt stämmobeslut	57 200	57 200
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-45 746
Vid årets slut	328 287	271 087

Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,150 %	0	19 075 000	Lånet löst
Stadshypotek AB	3,150 %	0	16 350 000	Lånet löst
Stadshypotek AB	3,150 %	0	12 575 000	Lånet löst
Stadshypotek AB	3,150 %	0	2 000 000	Lånet löst
Stadshypotek AB	3,150 %	0	1 000 000	Lånet löst
Stadshypotek AB	1,860 %	51 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		51 000 000	51 000 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0	0
51 000 000	51 000 000

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Städning	3 472	0
Värme	43 701	0
Upplupna räntor	0	222 495
	47 173	222 495

STOCKHOLM den 14/5 2010

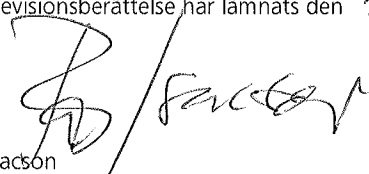


Kenneth Lars Bertil Siggelin
Ledamot



Hanna Karin Valenta
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2010



Pär Isacson
Intern revisor