

# BRF BIRKAGÅRD

## ÅRSREDOVISNING 2009



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Birkagård

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 nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2002-06-11 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ELDAREN 8	1933	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

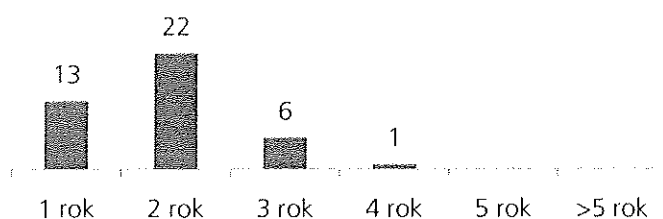
Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3078 kvadratmeter, varav 2827 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 251 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Galeri - Keramikverkstad	30 kvm	070201-120131
Kontor - Visningscenter	107 kvm	070701-100630
Bokhandel	81 kvm	090228-120228

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

#### Gemensamhetsanläggning

Bastu

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering Tvättstuga	2009 - 2009	Entema
Fasad Reparation (21B)	2009 - 2009	Rope Access
Energideklaration	2008 - 2008	Habistat
Målning trapphus samt dörrar	2007 - 2007	Åke Sundman
Nya Kodlås	2007 - 2007	AB Begelås
Ny Värmecentral & Vattenberedare	2007 - 2007	T.A.C Underhållsavtal
Gårdsbesiktning	2007 - 2007	CBI Betonginstitutet
Renovering/Målning av tak	2006 - 2006	Ahliins Plåt
OVK & Brandskyddskontroll	2006 - 2006	Ventilation & Sotningstjänst AB
Barnvagnsramp	2006 - 2006	Rampus Aluminium AB
Rörstambyte	2005 - 2005	köksstam flygel (källaranslutning), rör gårdsbrunn, avloppskällarledning
Nya balkonger	2001 - 2005	Balcona
Omputsning av fasad	1990 - 2002	1990 fasad bakre gård, 2002 mot gatan
Nyinstallation hiss	1990 - 1990	hissarna renoverades
Omläggning av tak	1989 - 1990	i samband med försäljning av råvindar
Rörstambyte	1984 - 1984	avloppsrör, kall- & varmvattenrör
Elstambyte	1984 - 1984	elstigare (enfas)

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet leverantör	ComHem Stockholm AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Tekniska förvaltningen	Föreningen
Lägenhetsförtäckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Wilhelm Westerstad	Ledamot
Ulrik Baginski	Ledamot
Johan Bielke	Ledamot
Johan Rosengren	Ledamot
Nils Petter Palmefors	Ledamot
Anne Fagernaes	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Bo Rodebrandt	Ordinarie Intern
Nils Petter Palmefors	Suppleant Intern

### Valberedning

Petter Fandén  
Lina Nilsson

### Stämmor

Ordinarie 2009-04-22

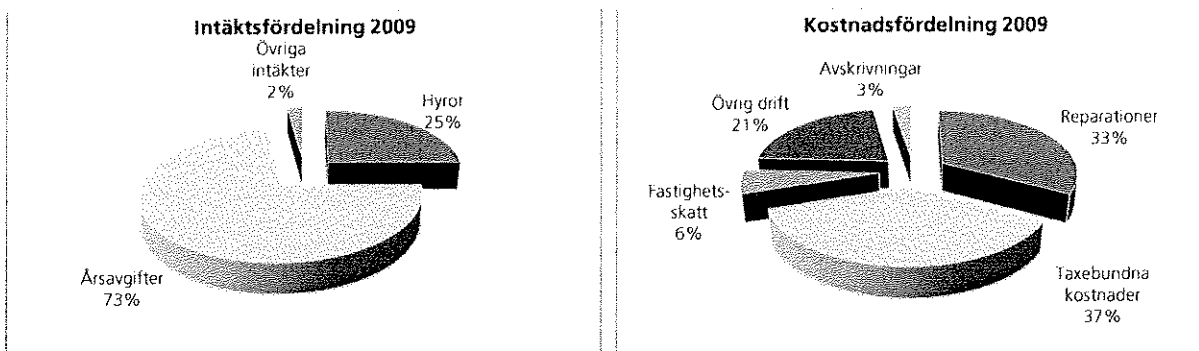
### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2009 renoverades föreningens tvättstuga och ytterligare en tvättmaskin installerades så att det numera finns tre tvättmaskiner. Nytt torkskåp införskaffades.

Fasaden på gårdshuset 21B renoverades också på särskilt åtgångna områden vilket gör att styrelsen bedömer att den förestående renovering av hela fasaden skjutits på framtiden

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 545 kr
Årsavgifter	398 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	11 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	152 kr
Taxebundna kostnader	170 kr
Fastighets-skatt	27 kr
Övrig drift	99 kr
Avskrivningar	12 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2827 kvm bostäder och 251 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	399	399	399	443
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	51
Elkostnad/kvm totalyta	16	17	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	120	112	113	106
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	14	16	16

#### 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	135 173
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-1 451 627
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 779
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 465 233</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	437 256
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 027 977</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 514 015	1 502 868
Övriga rörelseintäkter		33 587	6 063
		<b>1 547 602</b>	<b>1 508 931</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-87 624	-83 355
Reparationer		-18 889	-33 811
Periodiskt underhåll		-447 818	-21 769
Taxebundna kostnader		-524 021	-489 297
Övriga driftskostnader		-45 616	-40 376
Fastighetsskatt		-83 354	-80 330
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-72 500	-149 941
Personalkostnader		-99 000	-91 994
Avskrivningar		-36 015	-36 015
		<b>-1 414 837</b>	<b>-1 026 889</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>132 765</b>	<b>482 042</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 354	10 836
Räntekostnader		-65	-733
		<b>3 289</b>	<b>10 103</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>136 054</b>	<b>492 145</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-881	-3 032
		<b>-881</b>	<b>-3 032</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>135 173</b>	<b>489 113</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	4 257 358	4 293 373
	<b>4 257 358</b>	<b>4 293 373</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 260 158</b>	<b>4 296 173</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	2 360	7 622
Förutbetalda kostnader Not 4	56 772	43 303
	<b>59 132</b>	<b>50 925</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Bank	454 057	455 576
SBC klientmedel i SHB	1 194 741	871 770
	<b>1 648 797</b>	<b>1 327 346</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 707 929</b>	<b>1 378 272</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 968 087</b>	<b>5 674 444</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		204 326	204 326
Upplåtelseavgifter		6 045 724	6 045 724
Fond för yttre underhåll	Not 6	586 035	437 256
		<b>6 836 085</b>	<b>6 687 306</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 600 406	-1 940 740
Årets resultat		135 173	489 113
		<b>-1 465 233</b>	<b>-1 451 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 370 852</b>	<b>5 235 679</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 7	61 023	54 024
		<b>61 023</b>	<b>54 024</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		101 260	67 291
Skatteskulder		10 745	8 229
Övriga kortfristiga skulder		0	8 421
Upplupna kostnader	Not 8	147 197	104 260
Förutbetalda avgifter och hyror		277 010	196 540
		<b>536 212</b>	<b>384 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>5 968 087</b>	<b>5 674 444</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 469 000	5 469 000
Varav i eget förvar		255 000	255 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## 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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,7%	0,7%

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.

	2009	2008
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 126 102	1 126 852
Hysesintäkter	387 913	376 016
	<b>1 514 015</b>	<b>1 502 868</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Städning entreprenad	44 600	42 000
Sotning	18 800	0
Hissbesiktning	2 258	2 178
Myndighetstillsyn	0	18 753
Gemensamma utrymmen	1 726	0
Gård	4 375	4 156
Serviceavtal	14 039	2 320
Hiss	0	2 218
Värmeanläggning	0	10 465
Förbrukningsmateriel	1 827	1 266
	<b>87 624</b>	<b>83 355</b>

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Not2 forts</b>		
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	0	2 896
Källare	12 313	0
Entré/trapphus	3 278	0
Portar	0	1 375
Lås	0	6 209
VVS	0	3 567
Elinstallationer	2 173	6 361
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 994
Hiss	0	2 397
Tak	0	3 250
Fönster	0	762
Skador/klotter/skadegörelse	1 125	0
	<b>18 889</b>	<b>33 811</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	9 500
Tvättstuga	341 051	0
VVS	0	12 269
Ventilation	2 500	0
Tak	104 267	0
	<b>447 818</b>	<b>21 769</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	47 789	51 657
Värme	370 021	343 333
Vatten	48 343	43 255
Sophämtning/renehållning	52 936	46 120
Grovsopor	4 932	4 932
	<b>524 021</b>	<b>489 297</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	36 824	31 628
Kabel-TV	6 222	8 748
Bredband	2 570	0
	<b>45 616</b>	<b>40 376</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>83 354</b>	<b>80 330</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Befarade förluster	0	86 881
Föreningskostnader	2 440	2 000
Stämma	0	2 188
Fritids och Trivselkostnader	4 938	0
Föreningens dag	0	513
Förvaltningsarvode	49 128	12 142
Förvaltningsarvode	0	35 658
Förvaltningsarvoden övriga	743	0
Administration	5 975	1 598
Föreningsavgifter	4 486	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	4 790	4 790
	<b>72 500</b>	<b>149 941</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	77 000	70 000
Sociala kostnader	22 000	21 994
	<b>99 000</b>	<b>91 994</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	36 015	36 015
	<b>36 015</b>	<b>36 015</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **1 414 837** **1 026 889**

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	6 880 815	6 880 815
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 880 815</b>	<b>6 880 815</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-2 587 442	-2 551 427
Årets avskrivningar enligt plan	-36 015	-36 015
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 623 457</b>	<b>-2 587 442</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	464 000	464 000
--	---------	---------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	23 762 000	23 762 000
Taxeringsvärde mark	25 831 000	25 831 000
	<b>49 593 000</b>	<b>49 593 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	46 600 000	46 600 000
Lokaler	2 993 000	2 993 000
	<b>49 593 000</b>	<b>49 593 000</b>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Serviceavtal värmeanläggning	4 030	3 802
Com Hem	2 617	2 570
Brandkontoret	37 843	33 383
Vatten	0	3 548
SBC kv1/10	12 282	0
	<b>56 772</b>	<b>43 303</b>

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	204 326	0	0	204 326
Upplåtelseavgifter	6 045 724	0	0	6 045 724
Fond för yttre underhåll enl not nedan 6	586 035	148 779	0	437 256
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 836 085</b>	<b>148 779</b>	<b>0</b>	<b>6 687 306</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 600 406	-148 779	489 113	-1 940 740
Årets resultat	135 173	135 173	-489 113	489 113
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 465 233</b>	<b>-13 606</b>	<b>0</b>	<b>-1 451 627</b>
<b>Summa</b>	<b>5 370 852</b>	<b>135 173</b>	<b>0</b>	<b>5 235 679</b>

2009

2008

**Not 6  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

<b>Vid årets början</b>	<b>437 256</b>	<b>310 246</b>
Reservering enligt stadgar	148 779	148 779
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-21 769
<b>Vid årets slut</b>	<b>586 035</b>	<b>437 256</b>

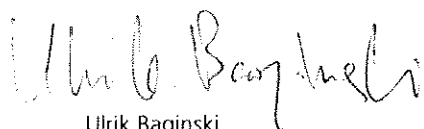
**Not 7  
Övriga fonder**

Vid årets början	54 024	43 859
lanspråktagande	6 999	10 165
<b>Vid årets slut</b>	<b>61 023</b>	<b>54 024</b>

**Not 8  
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Arvoden	70 000	72 000
Sociala avgifter	22 000	29 937
Bankavgifter	0	323
Förlikningsavtal	0	2 000
El	4 513	0
Värme	46 905	0
Vatten	3 368	0
Grovsopor	411	0
	<b>147 197</b>	<b>104 260</b>

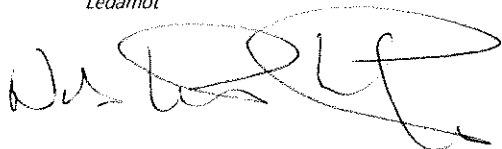
STOCKHOLM den 8/3 2010



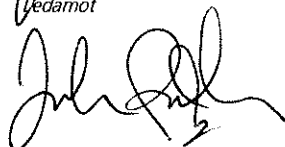
Ulrik Baginski  
*Ledamot*



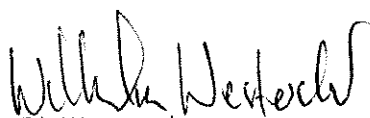
Johan Bielke  
*Ledamot*



Nils Petter Palmefors  
*Ledamot*

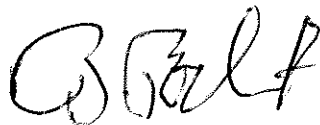


Johan Rosengren  
*Ledamot*



Eric Westerstad  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2010



Bo Rodebrandt  
*Intern revisor*

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Birkagård

Org.nr 702000-1744

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Birkagård för år 2009. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag anser att min revision gett mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens medlemmar ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i mars 2010



Bo Rodebrant