

Årsredovisning

för

Brf Örsbaken 2

769614-8159

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Örsbaken 2, 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 innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun. Tomträttsavgälden är oförändrad till nästa omreglering den 1 oktober 2014.

Föreningen inregistrerades hos Bolagsverket 2006-07-18. Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007 och köpeskillingen uppgick till 28 000 000 kr.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2007-01-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 3 våningar med totalt 36 lägenheter.

Bostadsfördelning:

18 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 1 866 kvm.

I föreningen finns även 4 st lokaler med en sammanlagd yta på 142 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 19 735 000 kr varav markvärdet motsvarar 7 903 000 kr och byggnadsvärdet 11 832 000 kr. Föreningen har värdeår 1945.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan. Då stora underhållsarbeten gjorts med ledning av den besiktning som gjordes inför ombildningen har styrelsen ännu inte funnit anledning att ta fram ytterligare underhållsplan. Det är också skälet till att styrelsen inte heller för 2009 förslår någon avsättning till yttre fond.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB gällande ekonomisk förvaltning.

ca
FISQ

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens lån

Föreningen har 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 14 300 000 kr hos Swedbank, räntesatser och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Föreningsfrågor

Föreningen har 37 medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Vid räkenskapsårets utgång var 32 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I jämförelse med våra första år som bostadsrättsförening har 2009 varit i det närmaste lugnt. Under året som gått har renoveringarna fortsatt i mindre omfattning och vi har bland annat installerat ett fibernät som kommer att kunna tas i bruk under början av 2010.

Föreningen har sett över radiatorerna och en synlig detalj är att vi numera har ett styrelserum i källaren, vilket underlättar arbetet med att sköta föreningen väsentligt. Istället för att ha allt utspritt är det nu samlat på ett ställe och styrelsen kan ha sammanträde utan att leta lokal varje månad.

Många av de saker som funnits på vår "att göra"-lista har betats av, även om det naturligtvis finns några utmaningar kvar. Bland annat ska trappuppgångarna målas och gården behöver ses över. Vi i styrelsen har fått intrycket att vi bor i en fastighet med ökad säkerhet men också en högre trivsel. Så vitt vi vet har det inte skett några inbrott eller stölder på senare tid och obehöriga kommer inte in i källare och trappuppgångar.

Ett område som borde prioriteras i framtiden är dialogen mellan föreningens medlemmar och styrelsen. För att underlätta kontakten och för att nå ut med information har föreningen en hemsida, www.orsbaken.se, titta gärna på den och återkom med åsikter och idéer. Det går även bra att ringa, styrelsemedlemmarnas mobilnummer finns i varje trappuppgång.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2009-03-17 haft följande sammansättning:

Pernilla Wåhlin	Ledamot	Ordförande
Helene Heurlin	Ledamot	Kassör
Fredrik Björklund	Ledamot	Sekreterare
Michaela Holmström	Suppleant	
Karin Linvall	Suppleant	

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

Styrelsen har haft 9 st protokollförda möten.

FTS
Rik
Caj

Valberedning

Fredrik Pontusson
Joachim Björklund

Revisor

Hans Kypengren
BoRevision

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-18.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 807 095
årets förlust	- 491 922
	-1 299 017

behandlas så att

i ny räkning överföres	-1 299 017
------------------------	------------

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

2009

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1	1 085 880	743 297
Hysesintäkter	2	327 675	421 067
Övriga rörelseintäkter	3	32 052	34 040
Summa nettoomsättning		1 445 607	1 198 404
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	4	-48 753	-184 582
Driftskostnader	5	-654 895	-520 155
Administrationskostnader	6	-145 022	-94 493
Personalkostnader	7	-52 094	-155 334
Fastighetsskatt		-49 142	-46 549
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-949 906	-1 001 113
Avskrivning byggnad		-121 986	-119 011
Avskrivningar övrigt	8	-414 521	-96 339
Summa avskrivningar		-536 507	-215 350
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-40 806	-18 059
Ränteintäkter		5 923	126 696
Räntekostnader		-461 284	-584 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 993	-162
Summa kapitalnetto		-457 354	-458 150
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-498 160	-476 209
Inkomstskatt, nytt lån		6 238	-26 875
ÅRETS RESULTAT		-491 922	-503 084

F/D
B/L
C/L

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	9	28 482 095	28 604 081
Ombyggnad	10	13 538 821	448 433
Fastighetsförbättringar	11	159 595	123 735
Markanläggning	12	24 000	0
Pågående arbete	13	231 975	13 215 984
Inventarier och maskiner	14	246 293	323 303
Summa materiella anläggningstillgångar		42 682 779	42 715 536
Summa anläggningstillgångar		42 682 779	42 715 536
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	182
Övriga fordringar, skattekontot		90 557	71 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41 695	45 236
Summa kortfristiga fordringar		132 252	117 085
<u>Kassa och bank</u>			
Avräkningskonto förvaltare		640 693	374 849
Kassa och bank		92 551	1 603 673
Summa kassa och bank		733 244	1 978 522
Summa omsättningstillgångar		865 496	2 095 607
SUMMA TILLGÅNGAR		43 548 275	44 811 143

q
FB 7

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		26 812 000	26 812 000
Upplåtelseavgift		3 255 237	3 255 237
Summa bundet eget kapital		30 067 237	30 067 237
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-807 095	-304 010
Årets resultat		-491 922	-503 084
Summa fritt eget kapital		-1 299 017	-807 094
Summa eget kapital		28 768 220	29 260 143
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		14 300 000	13 300 000
Summa långfristiga skulder		14 300 000	13 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 209	1 764 385
Skatteskulder		132 531	173 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	297 315	312 797
Summa kortfristiga skulder		480 055	2 251 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 548 275	44 811 143
Ställda säkerheter	12		
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		14 300 000	13 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FIS
2010

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Värderingsprinciper

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

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. Avskrivning på byggnad görs enligt en annuitetsbaserad avskrivningsplan.

Noter

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,25 %
Ombyggnad	2-10 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Markanläggning	5 %
Inventarier o maskiner	3-5 %

1 Årsavgifter

	2009	2008
Årsavgifter bostäder	1 085 880	868 008
Avgiftsbortfall	0	-124 711
	1 085 880	743 297

u
FR

Brf Örsbaken 2
769614-8159

8(13)

2 Hyresintäkter

	2009	2008
Hyresintäkter lokal	83 937	72 292
Hyresintäkt bostäder	240 738	345 775
Hyra parkering	3 000	3 000
	327 675	421 067

3 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Kabel-TV	32 052	32 379
Betalningspåminnelse	0	700
Krav	0	960
	32 052	34 039

4 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Löpande reparationer	44 176	50 803
Reparationer tvättstuga	4 337	1 797
OVK-besiktning	0	9 275
Trädgårdskostnader	240	0
Hyreslägenheter	0	122 707
	48 753	184 582

FBS
2011

Brf Örsbaken 2
769614-8159

9(13)

5 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	19 508	25 836
Trädgårdsskötsel	0	14 250
Snöröjning/sandning	52 375	25 000
Städning	41 043	39 651
El	54 670	68 156
Uppvärmning	277 297	264 955
Vatten	52 463	52 896
Sophämtning	21 295	15 617
Fastighetsförsäkring	20 640	20 524
Försäkringsersättning	0	-119 750
Tomträttsavgäld	87 600	87 600
Kabel-TV/Bredband	17 980	18 261
Lokalhyra	800	2 400
Förbruknings inventarier	1 909	96
Förbrukningsmaterial	7 316	4 662
	654 896	520 154

6 Administrationskostnader

	2009	2008
Kreditupplysning	551	250
Telefon & porto	5 210	4 526
Revisionsarvode	26 861	39 125
Arvode förvaltning	51 874	36 718
Uppdrag ordförande på stämma	7 500	0
Övriga arvoden	2 477	900
Övr administrationsk	4 684	1 611
Bankkostnader	660	0
IT-kostnader	150	0
Övriga främmande tjänster	0	9 963
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Övr ext.ord kostnade	43 655	0
	145 022	94 493

7 Personalkostnader

	2009	2008
Styrelsearvode	40 000	109 996
Sociala kostn arvode	12 094	36 688
Löner städ	0	2 250
Utbildning	0	6 400
	52 094	155 334

2009

8 Avskrivningar övrigt

	2009	2008
Avskr ombyggnad	318 371	50 000
Avskr inventarier	11 299	11 294
Avskr fastighetsförbättringar	13 140	7 665
Avskr maskiner	65 711	27 380
Avskr staket	6 000	0
	414 521	96 339

9 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	28 839 200	28 839 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 839 200	28 839 200
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-235 119	-116 108
Årets avskrivningar	-121 986	-119 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 105	-235 119
Utgående redovisat värde	28 482 095	28 604 081
Taxeringsvärden byggnader	11 832 000	11 832 000
Taxeringsvärden mark	7 903 000	7 903 000
	19 735 000	19 735 000

10 Ombyggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Inköp	13 408 759	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 908 759	500 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 567	-1 567
Årets avskrivningar	-318 371	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 938	-51 567
Utgående balans	13 538 821	448 433

15
2/10

Brf Örsbaken 2
769614-8159

11(13)

11 Fastighetsförbättringar

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	123 735	131 400
Inköp	49 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 735	131 400
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-13 140	-7 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 140	-7 665
Utgående balans	159 595	123 735

12 Staket

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	30 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 000	0
Utgående balans	24 000	0

13 Pågående arbete

	2009-12-31	2008-12-31
Installation av fibernät	231 975	13 215 984

14 Inventarier och maskiner

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	323 303	350 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 303	350 683
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-77 010	-27 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 010	-27 380
Utgående balans	246 293	323 303

F B Q
R K

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Avtalsfaktura Siemens	0	3 272
Tomträttsavgäld	21 900	21 900
Kabel-TV	0	4 899
Fastighetsförsäkring	3 801	1 634
UBC förvaltning	15 994	13 531
	41 695	45 236

16 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 739 000	3 255 237	-304 010	-503 084
Ej inbetalt insatskapital	-3 927 000		-503 085	
Disposition av föregående års resultat				503 084
Årets resultat				-491 922
Belopp vid årets utgång	26 812 000	3 255 237	-807 095	-491 922

17 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank, rörligt, räntesats 1,238 %	6 300 000	5 300 000
Swedbank, oms dag 101220, räntesats 4,27	4 000 000	4 000 000
Swedbank, oms dag 141219, räntesats 4,43%	4 000 000	4 000 000
	14 300 000	13 300 000

Samtliga lån är amorteringsfria.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Brf Örsbaken 2
769614-8159

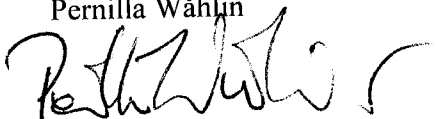
13(13)

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fjärrvärme	35 340	32 658
El-kostnader	4 654	3 000
Snöröjning	7 500	0
Trappstädning	3 324	0
Upplupna rev.arvoden	18 000	22 000
Upplupna styrelsearv	40 000	70 000
Beräknade soc.avg.	12 800	22 700
Upplupna utg.räntor	68 554	55 100
Förskottsbet. intäkt	103 618	103 815
Hysesbetalningar för åtgärd	3 524	3 524
	297 314	312 797

Årsta den 8/3 2010

Pernilla Wåhlin



Helene Heurlin



Fredrik Björklund



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 13/3 2010

Hans Kypengren
Revisor

