

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36

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 1986-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2003-09-30 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkermannen 43	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2014.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, vattenburen värme.

#### Byggnadsår och ytor

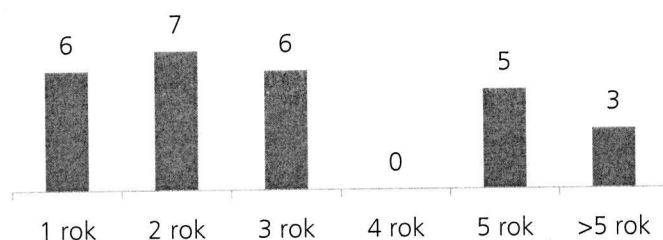
Fastigheterna bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2585 kvadratmeter, varav 2022 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 563 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Skidinfo.se	112 kvm	3 år
Boxningsförening	400 kvm	3 år
Logoped	41 kvm	3 År

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nya stammar	2009	Källaren
Internet, fiberbredband 100 Mbit/s	2008	
Nya kupoler på lanterninen	2008	
Nya balkonger	2008	Gårdshuset
Ny fjärrvärmecentral	2008	
Obligatorisk Ventilations Kontroll	2007	Gårdshuset
Ombyggnad av hiss	2007	Gathuset (bl a ny hissmotor)
Kondensisolering av rör till gårdsbrunnar	2007	
Ny grundvattenpump	2007	
Reparation av ledstänger	2007	Gathuset
Installation av lampa med rörelsesensor	2007	Gathusets entré till innergården
Bortforsling av innergårdens blomsterlådor	2007	
Rensning av gårdsbrunnar	2007 - 2008	
Tätning med asfalt vid lanternin	2007	Innergården
Byte av cirkulationspump	2007	
Nya balkonger	2007	Gathuset
Sänkning av gårdsbrunn samt tillrättläggande av plattor	2007	Baksidan av gårdshuset
Byggnation av trall vid sittgrupp	2007	Baksidan av gårdshuset
Fuktindikationskontroll	2006	Gathuset (Ocab)
Brandklassning av glasskiva i ytterdörrar	2006	Gathuset
Renovering av balkonger	2006	Hörnbalkonger gathuset
Nya termostater inkl justering av radiatorer	2006	Trapphusen i gathuset & gårdshuset
Värmeslinga i stuprör som förhindrar isbildning	2006	Gathuset & gårdshuset
Högtryckspolning av stammar	2006	Gårdshuset
Rörstamsbyte	2004	Gathuset
Målning av fönster	2002	Gathuset & gårdshuset

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Nya portar	2010	
Sedumväxter på lanterninen	2010	
Trapphusmålning	2010	
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)	2010	Gathuset
Takmålning	2010	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit.
Internet uppkopplingstyp	Fast fibernät 100 Mbit/s (eller genom telejacket alternativt Comhem)
Teknisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöskottning av tak	DM Tak
Hissunderhåll	S:t Eriks Hiss
Entrémattvätt	Antartic Städ Center
Städning av trapphusen	Städpoolen

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 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:

Björn Olof Lundgren	Ledamot
Istvan Lajos Kaplar	Ledamot
Jan Rydén	Ledamot
Johan Christian Tobias Adlerberth	Ledamot
Lars Johan Gezelius	Ledamot
Lisbeth Kristina Schoultz Kaplar	Ledamot
Per Erik Hallberg	Ledamot

Igor Lishajko	Suppleant
John Bo Fredrik Ringström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Lars Hortlund	Ordinarie Intern
Arne Ousbäck	Ordinarie Intern
Mikael Fredblad	Suppleant Intern
Magdalena Alyhr	Suppleant Intern

### Valberedning

Anna-Karin Ousbäck  
Malin Gezelius

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-11.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

### FUKTSKADOR I KÄLLAREN

Efter problem med stopp i avloppsrör och flera spolningar i källarstammarna under hösten 2008, gjordes i november 2008 en filmning av våra källarstammar. Då konstaterades svackor/skarvförskjutningar i avloppsrören vilket orsakat läckage, och dessa bilades upp och byttes under början av 2009. I januari 2009 gjordes en filmning av stammarna från Boxningsklubbens duschrum. På avloppsrören konstaterades brott på stamledningen och helstopp, vilket orsakat vattenskador i Boxningsklubbens lokal. Dessa skador åtgärdades under 2009, delvis med ersättning från föreningens fastighetsförsäkring.

### FÖRENINGENS HYRESLÄGENHET SÅLD

Föreningen har varit i tvist med en hyresgäst på grund av upprepade förseningar med hyresbetalningar. Ärendet avgjordes i Hyresnämnden våren 2006 till föreningens fördel, och hyresgästen flyttade sommaren 2006. Lägenheten på 33 kvm har varit i föreningens ägo, och i februari 2009 såldes den som ett renoveringsobjekt för 1 675 000 kr.

### NY UNDERHÅLLSPLAN

Föreningens tidigare underhållsplan från 2002 var inaktuell och de ökande underhållsbehoven föranledde styrelsen att beställa en underhållsplan från SBC. I januari 2009 besiktigades fastigheten och i februari 2009 upprättades en underhållsplan.

### VINDSBYGGNATIONEN

2007 slutbesiktigades vindsbyggnationen och dess tre lägenheter som stod färdiga 2006 – 2007. I april 2009 skedde en garantibesiktning. Värmen bedömdes ha otillräcklig funktion, och garantitiden för värmen förlängdes 1 år, fram till april 2010.

### UPPRUSTNING AV FÖRENINGENS INNERGÅRDAR

Det har förts diskussioner kring upprustning av föreningens innergårdar. Under 2007 presenterade en landskapsarkitekt en idéskiss och växtförslag över gårdsplaneringen. En uteplats bestående av trädäck byggdes på gården bakom gårdshuset. I april 2009 högtrycktvättades lanterninen. Gårdsgruppen arbetar vidare under 2010 med förslag hur innergårdarna kan upprustas och till vilka kostnader.

### ENERGIDEKLARATION

Enligt lagen om energideklaration från 2006 ska alla flerbostadshus utföra en energideklaration. Föreningen köpte denna tjänst av Anticimex som utförde besiktningen i november 2008, och presenterade energideklarationen och föreslagna åtgärder i maj 2009.

### FUKTSKADOR I BADRUM

De sista fuktskadade badrummen renoverades under sommaren 2009. För fuktskadorna i badrummen är föreningens andel totalt budgeterat till 410 000 kr som en investering.

På ett informationsmöte hösten 2007 presenterades ett förslag från styrelsen om föreningen med några års mellanrum ska tillhandahålla en besiktning av alla medlemmars badrum. Detta är i syfte att underlätta för medlemmarna att upptäcka eventuella fuktproblem. Förslaget mottogs positivt.

#### TAKMÅLNING

Taket på fastigheterna har börjat flagna de senaste åren, och en takmålning behöver göras. Därför togs offerter på rengöring och takmålning in från tre firmor. Hösten 2009 beställdes detta arbete.

#### LOKALHYRESGÄSTER

I december 2009 sade föreningen upp hyreskontrakten för villkorsändring för lokal hyresgästerna DIF Boxning och Skidinfo. Deras hyreskontrakt löper ut september 2010, och förhandlingar pågår under våren 2010 för att förhoppningsvis komma överens om nya villkor.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:**

##### TRAPPHUSRENOVERING & NYA PORTAR

Diskussioner om att renovera trapphusen har pågått sedan några år tillbaka, och på stämman i juni 2009 beslöts det att detta skulle ske. Tre offerter på trapphusmålning togs in under hösten 2009, och Andrés Måleri anlätades i december 2009. Ett informationsmöte hölls i februari 2010, och därefter påbörjades målningen. Även nya portar i ek är beställda.

##### SEDUMVÄXTER PÅ LANTERNINEN

I mars 2010 påbörjades arbetet med att belägga lanterninen med sedumväxter, vilket höjer innergårdens trivsel och attraktionsvärde.

##### VENTILATION

Gathusets ventilation består av självdrag, och behöver besiktigas vart 9:e år. En ny OVK - besiktning (Obligatorisk Ventilationskontroll) påbörjades 2009 genom att ventilationskanaler rensades. OVK - besiktningen ska slutföras 2010 genom att de enskilda medlemmarnas ventilationsspjäll rensas. Gårdshusets ventilation består av en fläktmotor på taket, och behöver besiktigas vart 6:e år. En OVK - besiktning utfördes 2007. Ombesiktningen har blivit försenad men ska ske under 2010. Innan ombesiktningen ska anmärkningar inne i lägenheterna åtgärdas av de enskilda medlemmarna på egen bekostnad, och rengöring av ventilationskanalerna ska åtgärdas av föreningen.

#### **Övrig information**

##### ENTREPRENÖRAVTAL

Avtal gäller sedan tidigare med plåtslagarföretaget DM Tak HB som på föreningens initiativ vintertid skall hålla taken rena från snö och därmed förhindra olycksfall med fallande istappar. Föreningen tecknade våren 2007 serviceavtal med S:t Eriks Hiss AB. Då kostnaderna för hissreparationer ökat ska samtliga reparationer av hissar beställas genom styrelsen. Antarctic Städ Center AB sköter mattvätt och distribution av entrémattorna. Städpoolen AB sköter städning av trapphusen.

##### FÖRHYRDA UTRYMMEN

Föreningens avtal med grannföreningen BRF Åkermannen 1 (Norra Agnegatan 38) om särskilt utrymme för hushållssopor gäller tills vidare. Nyttjandet av soputrymmet kostar ca 5 600 kr/år (därutöver tillkommer sophämningsavgiften). Grannföreningen höjde hyran för nyttjandet av tvättstugan från 36 000 kr/år till 48 000 kr/år (med indexering), trots styrelsens bestridande.

## FÖRENINGENS HEMSIDA

I november 2006 tillsattes en arbetsgrupp för att bygga upp en hemsida åt föreningen. I mars 2007 lanserades föreningens hemsida där bl a stadgar, årsredovisningar, medlemsregister, viktiga dokument och aktuell information återfinns. Den är uppbyggd med olika åtkomstnivåer för utomstående, för medlemmar och för styrelsen. Det finns också en förhoppning om att hemsidan innebär en möjlighet att öka samarbetet, engagemanget och intresset för föreningens arbete från alla medlemmars sida. Styrelsens två webbmasters underhåller och uppdaterar hemsidan. Adressen till hemsidan är [www.sbc.se/norraagnegatan36](http://www.sbc.se/norraagnegatan36)

## Föreningens ekonomi

### EKONOMISKA LÄGET

Lånebildens på totalt 6 767 000 kr var vid årsskiftet 2009-12-31:  
2 884 000 kr, bundet 5 år (löptid 2005-2010), 3,55%  
3 883 000 kr, rörlig ränta (baserat på Danske Bank Basränta Ut, DBU)

Bl a försäljningen av föreningens lägenhet medförde att föreningen i november 2009 kunde amortera 1 miljoner kr på ett rörligt lån.

Föreningens ekonomi är god. Det ekonomiska målet för föreningen är att över tiden uppnå ett balanserat resultat, utan vare sig större vinster eller förluster. För 2009 visar föreningen ett minusresultat på ca - XXX 000 kr. Samtidigt har föreningen god likviditet och en relativt stor kassa.

Föreningens löpande kostnader stiger från år till år. Det gäller inte minst de taxebundna kostnaderna. Även övriga driftkostnader drabbas av kostnadsökningar. Härtill kommer den ökade avskrivningskostnaden på grund av stambytet 2004, samt övriga investeringar. Föreningens största taxebundna kostnader är räntekostnaderna (ca 210 000 kr) och värmekostnaderna (ca 205 000 kr). Kontinuerligt fokus på att begränsa de löpande kostnaderna är nödvändigt. Investeringen i en ny värmecentralen 2008 har starkt bidragit till att värmekostnaden sjönk med ca 36 % (från ca 323 000 kr till 205 000 kr).

Likviditetstillskottet 2006 från bl a råvindsförsäljningen har använts för att bekosta vissa långsiktiga underhållsbehov och reducera föreningens lån. Råvindsförsäljningen gav ett likviditetstillskott på drygt 2 250 000 kr, lägenhetsförsäljningen 2007 gav ett likviditetstillskott på 2 225 000 kr, och lägenhetsförsäljningen 2009 gav ett likviditetstillskott på 1 675 000 kr. Det är styrelsens ambition att så långt som möjligt begränsa framtida avgiftshöjningar.

### SKATTEFÖRÄNDRINGAR

Inkomstskatten (kallas även schablonskatt eller bostadsrättsskatt) avskaffades fr o m 2007 års bokslut. (Föreningen betalade drygt 86 000 kr i inkomstskatt i 2006 års bokslut.) Fastighetsskatten för bostadsdelen sänktes från 0,5% till 0,4% av taxeringsvärdet. För lokaldelen behålls fastighetsskatten på 1% av taxeringsvärdet. Underlaget för bostadsdelens fryses på 2006 års nivå. De positiva effekterna av förändringarna i fastighetsskatten är inte lika stora som effekterna av inkomstskatten.

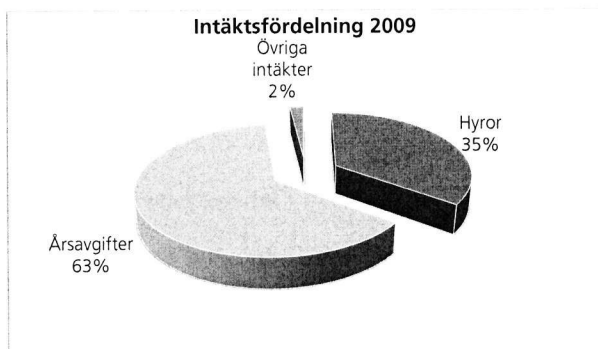
I december 2007 beslöt riksdagen att fastighetsskatten ska avskaffas fr o m 2008 års bokslut. Istället ersätts den med en kommunal avgift på 1 200 kr per lägenhet. Detta gäller dock bara bostadsdelen. För lokaldelen sker ingen förändring. Föreningen betalade drygt 95 000 kr i fastighetsskatt på bostadsdelen 2007, och istället betalar föreningen numera en kommunal avgift på drygt 32 000 kr/år.

### RISKER & MÖJLIGHETER

De risker som kan föreligga för föreningen innefattar om garantifels anmälningarna efter vindsbyggnationen inte löses till föreningens belåtenhet.

De möjligheter som föreligger för föreningen innefattar de möjligheter en relativt stor kassa innebär, samt en upprustning av innergårdarna, vilket skulle höja både attraktionsvärdet och det ekonomiska värdet, både vid enstaka medlemmars lägenhetsförsäljningar och för föreningen som helhet.

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Hyror	1 029 kr
Årsavgifter	511 kr
Övriga intäkter	12 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	133 kr
Taxebundna kostnader	154 kr
Fastighetsskatt	26 kr
Övrig drift	248 kr
Avskrivningar	98 kr
Kapitalkostnader	85 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2022 kvm bostäder och 563 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	527	519	512	482
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 449	3 959	3 959	5 558
Elkostnad/kvm totalyta	36	41	25	16
Värmekostnad/kvm totalyta	94	125	111	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	11	15	8

**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	-279 908
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 165 106
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 766

### **summa fritt eget kapital**

---

**-1 499 780**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

### **att i ny räkning överförs**

---

**-1 499 780**

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	1 612 749	1 580 983
Övriga rörelseintäkter		31 243	106 000
		<b>1 643 992</b>	<b>1 686 983</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-103 501	-129 847
Reparationer		-224 910	-63 803
Periodiskt underhåll		-120 069	-68 000
Taxebundna kostnader		-398 587	-497 136
Övriga driftskostnader		-282 235	-231 770
Fastighetskatt		-67 824	-65 880
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-254 085	-237 182
Avskrivningar		-252 913	-200 011
		<b>-1 704 124</b>	<b>-1 493 629</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-60 132</b>	<b>193 354</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		577	44 229
Räntekostnader		-220 205	-390 120
		<b>-219 627</b>	<b>-345 891</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-279 759</b>	<b>-152 537</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-149	-12 264
		<b>-149</b>	<b>-12 264</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-279 908</b>	<b>-164 801</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnad	Not 3	35 860 131	35 442 872
Pågående byggnation	Not 4	0	12 438
Maskiner och inventarier	Not 5	3 930	5 055
		<b>35 864 061</b>	<b>35 460 365</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 864 061</b>	<b>35 460 365</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		36 365	18 195
Övriga fordringar		149 521	77 721
Förutbetalda kostnader	Not 6	128 944	70 176
		<b>314 830</b>	<b>166 092</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		1 955 915	2 283 247
SBC klientmedel i SHB		247 878	350 465
		<b>2 203 793</b>	<b>2 633 712</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 518 623</b>	<b>2 799 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 382 685</b>	<b>38 260 169</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 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		28 109 233	27 600 770
Upplåtelseavgifter		4 211 527	3 044 990
Fond för yttre underhåll	Not 8	444 869	390 103
		<b>32 765 629</b>	<b>31 035 863</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 219 872	-1 000 305
Årets resultat		-279 908	-164 801
		<b>-1 499 780</b>	<b>-1 165 106</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 265 849</b>	<b>29 870 757</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	6 767 000	7 767 000
		<b>6 767 000</b>	<b>7 767 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		125 242	302 426
Skatteskulder		13 807	13 992
Övriga kortfristiga skulder		0	7 125
Upplupna kostnader	Not 10	51 217	185 284
Förutbetalda avgifter och hyror		159 570	113 585
		<b>349 836</b>	<b>622 412</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>38 382 685</b>	<b>38 260 169</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	10 650 000	10 650 000
<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	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	5,0%	5,0%
Hissanläggning	5,0%	5,0%
Stambyte	2,0%	2,0%
Balkong/terrass	5,0%	5,0%
Tak	10,0%	10,0%
Inventarier	10,0%	10,0%

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

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 033 277	1 017 364
Hysesintäkter	579 472	563 619
	<b>1 612 749</b>	<b>1 580 983</b>

Not 2	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 038	0
Fastighetsskötsel enl. beställning	1 182	10 929
Snöröjning/sandning	3 750	3 750
Städning entreprenad	41 580	51 591
Städning enligt beställning	2 063	0
Mattvätt/Hymattor	8 423	6 078
Hissbesiktning	6 938	1 528
Myndighetstillsyn	26 250	0
Bevakning	2 220	2 115
Gemensamma utrymmen	0	46 000
Gård	3 705	0
Serviceavtal	4 486	0
Hiss	0	3 530
Förbrukningsmateriel	1 866	4 326
	<b>103 501</b>	<b>129 847</b>

<b>Forts. not 2</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	8 517	10 191
Brf Lägenheter	131	0
Tvättstuga	42 000	0
Sophantering/återvinning	931	0
Entré/trapphus	2 124	0
Lås	1 756	129
VVS	10 820	30 628
Ventilation	75 663	0
Elinstallationer	5 279	2 119
Hiss	70 464	20 736
Skador/klotter/skadegörelse	7 225	0
	<b>224 910</b>	<b>63 803</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	120 069	0
VVS	0	5 000
Ventilation	0	63 000
	<b>120 069</b>	<b>68 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	94 108	105 148
Värme	242 922	322 932
Vatten	33 625	28 116
Sophämtning/renhållning	27 932	30 016
Grovsopor	0	10 924
	<b>398 587</b>	<b>497 136</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	20 565	30 828
Tomträttsavgäld	184 000	184 000
Kabel-TV	6 444	6 196
Bredband	71 226	10 746
	<b>282 235</b>	<b>231 770</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>67 824</b>	<b>65 880</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Medlemsinformation	48	0
Juridiska åtgärder	0	43 941
Föreningskostnader	1 674	0
Styrelseomkostnader	135	0
Stämma	0	7 200
Samlingslokal	0	1 200
Förvaltningsarvode	157 223	50 320
Arvode SBC övrigt	0	6 563
Fastighetsförvaltning	0	76 160
Förvaltningsarvodet övriga	41 696	0
Administration	6 779	4 920
Korttidsinventarier	0	295
Konsultarvode	42 500	38 382
Föreningsavgifter	0	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	4 030	4 030
	<b>254 085</b>	<b>237 182</b>

<b>Forts. not 2</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	91 276	91 276
Förbättringar	149 959	105 776
Markanläggning	10 553	1 834
Inventarier	1 125	1 125
	<b>252 913</b>	<b>200 011</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 704 124</b>	<b>1 493 629</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNAD</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	36 585 852	36 053 932
Nyanskaffningar	669 048	531 920
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 254 900</b>	<b>36 585 852</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 142 980	-944 094
Årets avskrivningar enligt plan	-251 788	-198 886
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 394 769</b>	<b>-1 142 980</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 860 131</b>	<b>35 442 872</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 451 926	13 451 926
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 086 000	21 086 000
Taxeringsvärde mark	17 262 000	17 262 000
	<b>38 348 000</b>	<b>38 348 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	3 348 000	3 348 000
	<b>38 348 000</b>	<b>38 348 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	0	12 438
	<b>0</b>	<b>12 438</b>

<b>Not 5</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	11 250	11 250
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 250</b>	<b>11 250</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-6 195	-5 070
Årets avskrivningar enligt plan	-1 125	-1 125
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 320</b>	<b>-6 195</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>3 930</b>	<b>5 055</b>

<b>Not 6</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Tomträttsavgäld	46 000	46 000
Kabel-TV	1 588	1 611
Försäkring	7 059	6 446
SBC fakt. kvart 1	34 178	0
Tvättstuga	24 000	0
Bredband	16 119	16 119
	<b>128 944</b>	<b>70 176</b>

<b>Not 7</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	28 109 233	508 463	0	27 600 770
Upplåtelseavgifter	4 211 527	1 166 537	0	3 044 990
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	444 869	54 766	0	390 103
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>32 765 629</b>	<b>1 729 766</b>	<b>0</b>	<b>31 035 863</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 219 872	-54 766	-164 801	-1 000 305
Årets resultat	-279 908	-279 908	164 801	-164 801
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 499 780</b>	<b>-334 674</b>	<b>0</b>	<b>-1 165 106</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 265 849</b>	<b>1 395 092</b>	<b>0</b>	<b>29 870 757</b>

<b>Not 8</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>390 103</b>	<b>335 337</b>
Reservering enligt stadgar	54 766	54 766
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>444 869</b>	<b>390 103</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	3,490 %	2 884 000	2 884 000	2010-10-30
Östgöta Enskilda Bank	2,693 %	3 883 000	4 883 000	Rörlig
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 767 000</b>	<b>7 767 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>6 767 000</b>	<b>7 767 000</b>	



**Not 10**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
El	2 570	3 000
Värme	37 707	140 858
Vatten	2 832	1 500
Ränta	8 108	29 926
Hyra tvättstuga	0	10 000
	<b>51 217</b>	<b>185 284</b>

STOCKHOLM den 31 / 3 2010

Johan Christian Tobias Adlerberth  
Ledamot

Lars Johan Gezelius  
Ledamot

Per Erik Hallberg  
Ledamot

Istvan Lajos Kaplar  
Ledamot

Björn Olof Lundgren  
Ledamot

Jan Rydén  
Ledamot

Lisbeth Kristina Schoultz Kaplar  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2010

Lars Hortlund  
Intern revisor

Arne Ousbäck  
Intern revisor