

Årsredovisning för
Brf Arvodet-Kvittensen

769607-5634

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	6
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Arvodet-Kvittensen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av:

Milena Potucek, ordförande
Anna Pärn, vice ordförande
Mikael Wessling, kassör
Catrin Olsson, sekreterare
Gizella Pethö, ledamot
Anna Augustinsson, ledamot
Thomas Hamzo, ledamot
Terese Oskarsson/Forsling, suppleant
Simon Branting, suppleant
Helena Åkerlind, suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

Fastigheterna

Under verksamhetsåret har tvättstugan i 165/167 målats då ytskiktet var mycket slitet och behövde fräschas upp. Båda tvättstugorna har dessutom försetts med tydliga regler och storstädats under året.

I två av de fyra cykelförråden har takhängda krokar monterats för att effektivisera förvaringen av cyklar. De fyra cykelförråden har dessutom rensats på kvarglömda cyklar och annat bråte.

Föreningslokalen har under året märkt av det pågående konjunkturläget och har inte hyrts ut i samma omfattning som tidigare år.

En anslagstavla har satts upp i varje entré för att kunna nyttjas av samtliga medlemmar istället för lappar i hissar, på ytterdörrar och väggar i trapphusen.

Tomten runt husen

Föreningen har under hösten iordningställt tomten på framsidan av de två fastigheterna. Detta skedde i samarbete med Miljöbyggarna AB. Gamla buskar och ogräs plockades bort, ytor asfalterades och buskar såddes. På den gemensamma städdagen våren 2010 kommer gräs att sås runt buskarna.

En 28kvm stor altan snickrades bredvid den murade grillen på baksidan av 165/167. Tanken är att medlemmarna ska använda denna som soldäck eller för att sitta och äta på.

Då förslagen och idéerna kring den gemensamma tomten varit många startades en trädgårdsgrupp upp. Gruppen har en egen budget och har som ansvar att se över arrangemangen i krukorna vid portarna, allt gräs, blommor och buskar på tomten. Mer info om denna finns på hemsidan och på anslagstavlor.

Föreningen har under året haft 2 städdagar, en på våren och en på hösten.

Administrativt

Under året har föreningens webbsida fått en ansiktslyftning och uppdaterats med ytterligare information. Adressen dit är www.arvodet-kvittensen.com

På hemsidan kommer matnyttig information kring fastigheterna, stadgar, styrelseprotokoll, kontaktuppgifter samt en kalender med viktiga datum att listas.

Då det är myndighetskrav på energideklaration har en sådan tagits fram i samarbete med Densia AB. En ny fastighetsbeteckning har gjorts av Lantmäteriet.

Ekonomi

Vid halvårsskiftet höjdes avgifterna med 5 % och avgiften för parkeringsplatserna till 250kr.

Ekonomi

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	581	566	558	535	518
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 663	5 663	5 663	5 169	6 327
Elkostnad / kvm total yta	71	80	49	29	28
Värmekostnad / kvm total yta	-	-	30	145	163
Vattenkostnad / kvm total yta	20	22	19	19	21

Under 2007 har bergvärmeinstallationerna blivit klara varför nyckeltalet, värmekostnad / kvm total yta, ej kan redovisas 2008.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 227 393
Årets resultat	393 267
Totalt	-1 834 126

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll	110 361
Balanseras i ny räkning	-1 944 487
Summa	-1 834 126

Reservation för fond i yttre underhåll enl stadgarna minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 089 627	1 992 159
Rörelsens intäkter		2 089 627	1 992 159
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-78 675	-32 395
Reparationer och underhåll		-168 194	-194 592
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-368 970	-404 662
Personalkostnader		-52 975	-54 292
Övriga förvaltningskostnader		-223 130	-221 057
Fastighetsskatt		-68 564	-65 180
Rörelsens kostnader		-960 508	-972 178
Resultat före av- och nedskrivningar		1 129 119	1 019 981
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-89 760	-89 760
Rörelseresultat		1 039 359	930 221
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	-5	7 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-646 088	-860 408
Resultat efter finansiella poster		393 266	77 746
Resultat före skatt		393 266	77 746
Skatt på årets resultat		-	-2 220
Årets resultat		393 266	75 526

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		43 834 150	43 834 150
Maskiner och inventarier		1 974 720	2 064 480
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>45 808 870</u>	<u>45 898 630</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 808 870</u>	<u>45 898 630</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	6		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 595	55 968
Övriga fordringar		13	109
Summa kortfristiga fordringar		<u>55 608</u>	<u>56 077</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 697 013	1 238 661
Summa omsättningstillgångar		<u>1 752 621</u>	<u>1 294 738</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 561 491</u>	<u>47 193 368</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 533 312	31 533 312
Fond för yttre underhåll		389 148	278 787
Summa bundet eget kapital		31 922 460	31 812 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-2 227 393	-2 192 558
Årets resultat		393 266	75 526
Summa fritt eget kapital		-1 834 127	-2 117 032
Summa eget kapital		30 088 333	29 695 067
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 199 250	17 199 250
Summa långfristiga skulder		17 199 250	17 199 250
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		37 868	42 728
Skatteskulder		6 939	4 298
Förutbetalda hyror och avgifter		137 478	119 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 552	132 042
Övriga kortfristiga skulder		3 071	-
Summa kortfristiga skulder		273 908	299 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 561 491	47 193 368

Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsinteckningar	30 012 000	30 012 000
	30 012 000	30 012 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Checkräkningskredit eller byggnadskreditiv

Om föreningen har checkräkningskredit eller byggnadskreditiv har krediten klassificerats som långfristig då företagets syfte med krediten är långfristig finansiering och man räknar inte med att minska utnyttjad kredit under det kommande året.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2009-12-31	2008-12-31
Hysesintäkter bostäder	106 452	102 360
Hysesintäkter lokaler	146 379	120 567
Hysesintäkter p-platser och garage	31 980	28 380
Årsavgifter bostäder	1 763 442	1 720 452
Övriga intäkter	41 374	20 400
	2 089 627	1 992 159

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Inköp material	42 592	10 151
Snöröjning/sandning	18 674	15 738
Besiktningkostnader	3 175	3 075
Övriga köpta tjänster	14 234	3 431
	78 675	32 395

Reparation och underhåll

	2009-12-31	2008-12-31
Reparationer hyreslokaler	-	19 588
Reparationer tvättutrustning	13 058	16 259
Reparationer VA/sanitet	8 644	20 696
Reparationer värme	13 913	35 991
Reparationer el	-	3 535
Reparationer hissar	7 982	12 960
Reparationer Tv/porttelefon	2 927	8 018
Övriga reparationer	-	32 150
Underhåll hissar	46 326	45 395
Underhåll markanläggning	22 500	-
Underhåll trädgård	52 844	-
	168 194	194 592

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsel	236 241	267 756
Vatten och avlopp	66 857	72 440
Sophämtning	42 612	37 580
Grovsopor	16 656	20 282
Kabel-TV/bredband	6 604	6 604
	368 970	404 662

Personalkostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Styrelsearvoden	35 310	41 000
Projektarvoden	5 000	-
Arbetsgivaravgifter	12 665	13 292
	52 975	54 292

Övriga förvaltningskostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Förvaltning, fast avtal	165 287	163 656
Förvaltning, tillkommande arbete	6 064	6 544
Fastighetsförsäkring	30 818	30 316
Revisionskostnad	5 625	5 700
Övriga förvaltningskostnader	3 107	5 522
Bankkostnader	4 449	4 541
Medlemsavgifter	5 832	4 778
Övriga externa kostnader	1 948	-
	223 130	221 057

Fastighetsskatt

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsskatt	68 564	65 180
	68 564	65 180

Summa rörelsens kostnader

	2009-12-31	2008-12-31
	960 508	972 178

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009-12-31	2008-12-31
Ränteintäkter bank	-	7 929
Intäktsränta skattekonto	-5	4
	-5	7 933

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009-12-31	2008-12-31
Räntekostnader fastighetslån	646 035	860 414
Räntekostnader skattekonto	53	6
	646 088	860 420

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	31 994 678	-	-	-	31 994 678
Mark	11 839 472		-		11 839 472
Installationer	2 244 000	89 760	4,00	-269 280	1 974 720
	46 078 150	89 760		-269 280	45 808 870

Taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	24 200 000	663 000	24 863 000
Mark	11 800 000	215 000	12 015 000
Summa	36 000 000	878 000	36 878 000

Not 6 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkringspremier	10 861	9 097
Förvaltningsarvode kv1	41 925	40 914
Vatten och avlopp januari	2 809	5 957
	55 595	55 968

Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Övriga fordringar	13	109
Avräkning skatter/avgifter	13	109

Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ing balans 2009-01-01	30 365 000	1 168 312	278 787	-2 192 558	75 526
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	-	-			
Disposition enl årsstämmobeslut			110 361	-110 361	
Disposition enl årsstämmobeslut				75 526	-75 526
Årets resultat					393 266
Vid årets slut	30 365 000	1 168 312	389 148	-2 227 393	393 266

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>2009-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2008-12-31</i>
Fastighetslån 1	-1 500 000	-	-1 500 000
Fastighetslån 2	-3 314 750	-	-3 314 750
Fastighetslån 3	-3 114 750	-	-3 114 750
Fastighetslån 4	-2 977 500	-	-2 977 500
Fastighetslån 5	-3 314 750	-	-3 314 750
Fastighetslån 6	-2 977 500	-	-2 977 500
	-17 199 250	-	-17 199 250

Lånevillkor

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
Stadshypotek	-1 500 000	4,92	2012-06-01
Stadshypotek	-3 314 750	1,04	Rörlig 3 mån
Stadshypotek	-3 114 750	1,03	Rörlig 3 mån
Stadshypotek	-2 977 500	4,66	2010-04-30
Stadshypotek	-3 314 750	5,07	2011-04-30
Stadshypotek	-2 977 500	4,78	2012-04-30
	-17 199 250		

Redovisad räntesats gäller per 2009-12-31.

Amortering kommande år

	<i>Lån nr</i>	<i>Amortering</i>
Ingen amortering		-
		-

Not 9 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	2009-12-31	2008-12-31
Leverantörsskulder	37 868	42 728
	37 868	42 728

Skatteskulder

	2009-12-31	2008-12-31
Skatteskuld	135 964	185 780
Betald preliminär skatt	-129 025	-181 482
	6 939	4 298

Förutbetalda hyror och avgifter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	137 478	119 983
	137 478	119 983

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	52 772	95 842
Elektricitet	30 080	26 497
Revisionsarvode	5 700	5 700
Prel. skatt 12:e 2008		4 003
	88 552	132 042

Övriga kortfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Personalskatt	1 500	
Avräkning sociala avgifter	1 571	
	3 071	-

Underskrifter

Ort och datum

.....
Milena Potucek
Styrelseordförande

.....
Anna Pärn
Ledamot

.....
Mikael Wessling
Ledamot

.....
Anna Augustinsson
Ledamot

.....
Catrin Olsson
Ledamot

.....
Gizella Pethö
Ledamot

.....
Thomas Hamzo
Ledamot

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2010- - . Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

.....