

Årsredovisning

för

BRF ÅSÖTERRASSEN

769600-3107

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för BRF ÅSÖTERRASSEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nils-Olof Berggren ordförande

Ralph Svalstedt vice ordförande

Bo Ström sekreterare

Leif Alfons

Rolf Svärd

Suppleanter har varit Clarence Cederflod och Sophia Acha

Revisorer

Revisor har varit Jan-Ove Brandt KPMG och suppleant Per Engzell KPMG

Valberedning

Valberedning har varit Inger Sandahl, Per Bränström och Stig Wassgren

Fastighet

Gamen 11, Stockholm

Fastighetens taxeringsvärde är 152 926 000 kr, varav byggnadsvärde 99 400 000 kr. (Nytt taxeringsvärde år 2010).

Fastighetens markareal 1 593 m².

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 879m², varav 6 326 m² utgör lägenhetsyta

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2009.

Styrelsens medlemmar har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 71 medlemslägenheter har under året åtta överlåtits.

Under året har styrelsen godkänt en andrahandsuthyrning

Lägenhetsfördelningen är:

1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6rok	7rok	8rok
------	------	------	------	------	------	------	------

6 st	38 st	4 st	19 st	1 st	1 st	1 st	1 st
------	-------	------	-------	------	------	------	------

Lokaler

Föreningen upplåter fyra lokaler med hyresrätt. Hyresgästen till lokalerna 2 och 3,

DelisianAB med restaurang "Baithong" kom under våren att brista i sina hyresbetalningar. Efter flera försök under våren att uppnå rättelse inledde föreningen i juni månad rättsliga åtgärder i syfte att avsluta hyresförhållandet, utfå förfallen hyra och hyresgästen avhyst. Efter dom av Stockholms tingsrätt kunde hyresgästen avhysas den 23 november 2009. DelisianAB har senare, den 19 april 2010, på föreningens talan försatts i konkurs.

Hyresgästen till lokal 4, Praktikertjänst, sade under våren upp hyresavtalet för avflyttning den mars 2010.

Mäklarföretaget Top Office anlätades för att finna nya hyresgäster till lokalerna 2,3 och 4.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Fastigheten

Fastighetsförvaltningen har skötts varannan vecka av Driftia Förvaltning AB och varannan vecka av våra medlemmar Clarence Cederflod, och Hans Sandahl eller Sophia Acha.

Skadade badrum i åtta lägenheter har under året kunnat repareras för medel som utbetalats till följd av sprängskador i samband med NCC-bygget. Flera andra bostadsrätthavare anmälde emellertid olika former av kakelsläpp eller andra förändringar av kakelväggarna i sina badrum.

Efter viss utredning reklamerade föreningen den 8 februari 2009 skadorna hos Skanska. Föreningen satte i fråga att kakelsläppen berott på byggfel, som var av betydelse för Skanskas ansvar efter garantitidens utgång. En oberoende konsult, AK-konsult, anlätades för att besiktiga badrummen i samtliga 63 lägenheter. Konsulten avlämnade sin rapport i maj 2009 och föreningen uppdrog därefter i september 2009 åt en entreprenadjurist hos Fastighetsägarna i Stockholm att hos Skanska och vederbörande byggfelsförsäkringsbolag HDI-Gerling begära åtgärder eller ersättning med anledning av skadorna. Skanska har hittills förklarat sig inte vara ansvarig för skadorna medan byggfelsförsäkringsbolaget inte har velat bekräfta att det föreligger ersättningsbara skador. Ärendet bereds vidare hos Fastighetsägarna i samråd med styrelsen.

Skanska och fönsterleverantören Snidex har lämnat ersättning med 30 000 kr för utfört utbyte av fuktskadade fönsterpartier i tre lägenheter. Snidex har också över garantin reparerat fuktskador mellan fönster i sju lägenheter.

Mark och landskapsteknik AB svarar för skötsel av våra "engelska" trädgårdar under sommarhalvåret.

Föreningen har upprättat ett av Lantmäterimyndigheten med stöd av lagen om lägenhetsregister påbjudet nytt lägenhetsregister.

Inbrott och vandalisering har på nytt under året förorsakat onödiga kostnader. Portar och kodlås har varit särskilt utsatta. Styrelsen har i olika sammanhang understrukt betydelsen av att bostadsrätthavarna noga kontrollerar att dessa fungerar på avsett sätt.

Föreningens inre arbete

Tyvärr har anslutningen varit dålig till våra trevliga PUB-kvällar första torsdagen i varje månad. Vinkällaren har varit tillgänglig för föreningens medlemmar. Uthyrningen har skötts av Hans Sandahl.

Styrelsen har delat ut nya trivselregler i syfte att i några punkter klargöra vad som krävs av oss alla för att upprätta god ordning och trivsel i vårt umgänge inom föreningen.

Ekonomi

Under året har styrelsen satt om samtliga lån till rörligt med ränta på mellan 1,25 % och 1,42 %. Under år 2011 upphör vår tioåriga ersättning i form av räntebidrag.

Lokalhyresgästen "Baithong" förorsakade en hyresförlust på totalt 620 304 kr, men med hjälp av ianspråktagen deposition på 260 000 kr och återförd moms så stannade den slutliga hyresförlusten på 274 348 kr.

Till följd främst av taxebundna höjningar när det gäller kostnaderna för sophämtning, el och vatten beslutades i budgetarbetet om en höjning av årsavgifterna med 3 % från den 1 januari 2010

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Årsavgifter och hyror, tkr	5 016	4 914	4 889	5 367	5 520
Driftnetto, tkr	2 208	2 837	2 672	3 540	4 228
Res efter finansnetto, tkr	689	331	323	1 341	1 779
Balansomslutning, tkr	173 088	173 782	172 197	172 189	172 720
Fond för yttre underhåll, tkr	2 010	1 710	1 520	1 330	1 140
Soliditet, %	65,2	64,6	65,0	64,8	64,2
Årsavg.nivå bostäder, kr/kvm	548	527	527	618	651

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 896 041
årets omföring till yttre reparationsfond	-300 000
årets vinst	677 827
	6 273 868

disponeras så att

i ny räkning överföres	6 273 868
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 015 592	4 914 027
Övriga intäkter och bidrag	2	151 301	194 882
		5 166 893	5 108 909
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	3	-1 329 149	-1 248 624
Underhåll och reparationer		-421 397	-209 778
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-174 416	-171 860
Övriga fastighetskostnader		-206 558	-139 336
Arvoden	4	-108 359	-108 979
Föreningens övriga kostnader	5	-409 177	-82 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-310 000	-310 000
		-2 959 056	-2 271 424
Driftnetto		2 207 837	2 837 485
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	42 240	184 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 561 173	-2 691 106
Resultat efter finansiella poster		688 904	331 047
Statlig inkomstskatt		-11 077	-51 374
Årets resultat		677 827	279 673

BRF ÅSÖTERRASSEN
769600-3107

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	168 150 000	168 460 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		168 153 500	168 463 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		88 691	357 839
Övriga fordringar		84 712	90 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 016	145 298
		237 419	593 947
Kassa och bank		4 697 379	4 724 142
Summa omsättningstillgångar		4 934 798	5 318 089
Summa tillgångar		173 088 298	173 781 589

Eget kapital och skulder

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

104 640 000

104 640 000

Yttre reparationsfond

2 010 000

1 710 000

106 650 000

106 350 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 596 041

5 616 367

Årets resultat

677 827

279 673

6 273 868

5 896 040

Summa eget kapital

112 923 868

112 246 040

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

58 638 039

58 607 008

Övriga skulder

0

260 000

58 638 039

58 867 008

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

0

124 124

Leverantörsskulder

118 558

140 356

Aktuella skatteskulder

0

77 772

Övriga skulder

2 057

91 128

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 405 776

2 235 161

1 526 391

2 668 541

Summa eget kapital och skulder

173 088 298

173 781 589

Ställda säkerheter

13

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

66 860 000

66 860 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Årsavgifter och hyror

	2009	2008
Hyror, lokaler momspliktigt	1 423 254	1 444 500
Fastighetsskatt, lokaler momspliktigt	123 627	129 131
Årsavgifter, bostäder	3 468 711	3 340 396
	5 015 592	4 914 027

2 Övriga intäkter och bidrag

	2009	2008
Räntebidrag	137 343	196 035
Övriga intäkter	13 958	-1 153
	151 301	194 882

3 Arvode fastighetsskötsel

Löner och ersättningar

2009	2008
------	------

Arvode fastighetsskötsel

30 000	30 000
--------	--------

4 Arvode styrelse

Löner, ersättningar och sociala kostnader

2009	2008
------	------

Övriga sociala kostnader

23 359	23 979
--------	--------

Arvode styrelse

85 000	85 000
108 359	108 979

5 Arvode och kostnadsersättning

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

2009	2008
------	------

Revisionsuppdrag

18 807	18 807
--------	--------

6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,23 %

Inventarier

20 %

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2009	2008
------	------

Räntor

42 125	80 044
--------	--------

Räntor, skattefria

115	1 178
-----	-------

Realisationsresultat vid försäljning räntefond

0	103 446
42 240	184 668

8 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	133 575 000	133 575 000
Mark	37 675 000	37 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 250 000	171 250 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 790 000	-2 480 000
Årets avskrivningar	-310 000	-310 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 100 000	-2 790 000
Utgående planenligt restvärde	168 150 000	168 460 000
Taxeringsvärden byggnader	99 400 000	99 400 000
Taxeringsvärden mark	53 526 000	53 526 000
	152 926 000	152 926 000

9 Inventarier, verktyg och installationer

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	113 496	113 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 496	113 496
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-113 496	-113 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 496	-113 496
Utgående redovisat värde	0	0

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 640 000	1 710 000	5 616 367	279 673
Årets omföring yttre rep.fond		300 000	-300 000	
Disposition av föregående års resultat:			279 673	-279 673
Årets resultat				677 827
Belopp vid årets utgång	104 640 000	2 010 000	5 596 040	677 827

11 Skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek	9 600 000	9 600 000
Stadshypotek	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	6 538 039	6 631 132
Stadshypotek	15 000 000	15 000 000
SBAB	9 500 000	9 500 000
Avgår kortfristig del	0	-124 124
	58 638 039	58 607 008

Samtliga skulder har rörlig ränta med 90 dagars räntebindningstid.

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	51 066	176 600
Aviserade avgifter/hyror	443 563	565 302
Förutbetalda försäkringsersättning, reparationsåtagande	486 335	1 385 475
Förutbetalda försäkringsersättning, skada mur	297 350	0
Övriga interimsskulder	127 462	107 784
	1 405 776	2 235 161

13 Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	66 860 000	66 860 000

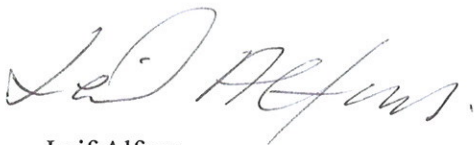
Stockholm den 11 / 4 2010



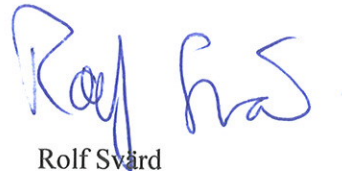
Nils-Olof Berggren



Ralph Svalstedt



Leif Alfons



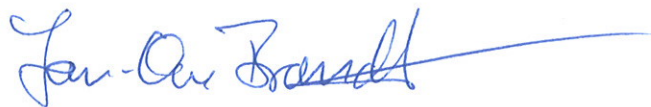
Rolf Svärd



Bo Ström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2010.



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åsöterrassen

Org nr 769600-3107

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Åsöterrassen för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 14 april 2010



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor