



## Årsredovisning 2009

Brf. Björkraden

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf. Björkraden får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2009-01-01 - 2009-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelse och revisorer

##### Ordinarie ledamöter

|                |            |                         |
|----------------|------------|-------------------------|
| Lise Munck     | Ordförande | 2008-01-01 - 2008-12-31 |
| Svante Antius  | Ledamot    | 2008-01-01 - 2008-12-31 |
| Malin Loman    | Ledamot    | 2008-01-01 - 2008-12-31 |
| Linus Welinder | Ledamot    | 2008-01-01 - 2008-12-31 |
| Jacob Månsson  | Ledamot    | 2008-01-01 - 2008-12-31 |

##### Suppleanter

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Jan Stenfell      | 2008-01-01 - 2008-12-31 |
| Maria Sigfridsson | 2008-04-28 - 2008-12-31 |

##### Firmatecknare

Lise Munck  
Svante Antius  
Jacob Månsson  
Linus Welinder

##### Revisorer

Per Nilsson

##### Suppleanter

Jens Arvidsson

##### Valberedning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Eva Falk Nilsson | Sammanställande |
| Mikael Swanteson |                 |

##### Överlåtelser

Av föreningens 24 lägenheter har under året 6 st bytt ägare.

Under 2008 har följande nya medlemmar godkänts utav styrelse:

|                            |             |                                            |
|----------------------------|-------------|--------------------------------------------|
| Sven-Bertil Medin's dödsbo | Lägenhet 21 | tidigare ägare Sven-Bertil Medin           |
| Jenny Friberg              | Lägenhet 35 | tidigare ägare Johan Friberg               |
| Ulf o Ann-Sofie Gerdtham   | Lägenhet 33 | tidigare ägare Mikael o Caroline Swanteson |
| Johannes Nilsson           | Lägenhet 25 | tidigare ägare Kristina Stråhle            |
| Anna Widén                 | Lägenhet 42 | tidigare ägare Katarina Melin-Björk        |
| Sofia Holmberg             | Lägenhet 32 | tidigare ägare Maria Lindgren              |

##### Medlemmarnas ansvar

Medlemmarna har tagit gemensamt ansvar för gräsklippning, snöskotning och andra arbetsuppgifter och ingen personal har behövt anställas för dessa uppgifter. Gemensamma städdagar har också anordnats.

#### Gemensamma utrymmen

Trädgården med bland annat grillar och trädgårdsmöbler och källarlokalen med pingisbord har stått till medlemmarnas förfogande.

#### Uthyrning av lokaler

Tidigare uthyrning av lokaler till Konsultbyrån för Marknadsrätt och till städfirman Obligé har fortsatt. Dessutom har ett extra förådsutrymme hyrts ut till en av föreningens medlemmar.

#### Verksamheten 2009

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerade mötet den 28 april.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2009, 17 personer var närvarande.

#### Reparationer och underhåll

Löpande underhåll har skett under hela året och flera mindre underhållsarbeten såsom ny fläkt i tvättstugan och nya cykelställ på gården har utförts.

Utöver detta har följande större reparationer och underhållsarbeten utförts:

Tak och väggar i porten mot Nils Bjelkegatan har målats om ( Levin & Ohlssons Måleri).  
Delar av fasaden mot gården har fogats om ( August Lundbergs Bygg ).  
Flera fönster har renoverats utvändigt, framförallt på gårdssidan. Även de blyinfattade fönstren i trappa 11 A har reparerats ( August Lundbergs Bygg ).  
Nya kodlås har installerats i samtliga 3 ytterdörrar ( Carlbergs Lås ).  
Elektriciteten utanför vindsförråden i 11 A har delvis renoverats ( Åhlanders EI ).

Enligt EU-direktiv krävs att alla flerfamiljshus utför en energideklARATION.  
Denna gjordes i december av Energikonulterna AB.

#### Underhåll 2009

Under 2009 planeras att fler fönster mot gården renoveras. Andra renoveringsarbeten har också diskuterats, bland annat ommålning i trapphus och uppfräschning av gården.  
Detta är dock bara på diskussionsstadiet än så länge.

#### Förvaltning och ekonomi

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Bal. vinst/ Disp. fond | 572 555,89 kr       |
| Årets resultat         | 143 191,45 kr       |
| Att disponera          | <hr/> 715 747,34 kr |

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av  
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.  
Resterande att balansera i ny räkning.

|                     |
|---------------------|
| -66 852,00 kr       |
| <hr/> 648 895,34 kr |

## Resultaträkning

|                                                |            | 01-01-2009<br>31-12-2009 | 01-01-2008<br>31-12-2008 |
|------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                |            | <hr/>                    |                          |
|                                                | <i>Not</i> |                          |                          |
| <b>Nettoomsättning</b>                         |            |                          |                          |
| Årsavgifter och Hyresintäkter                  | 1          | 979 862,00 kr            | 959 805,00 kr            |
| Övriga intäkter och debiterade avgifter        |            | 6 114,79 kr              | 4 490,00 kr              |
|                                                |            | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                |            | 985 976,79 kr            | 964 295,00 kr            |
| <br><b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                          |                          |
| Fastighetsskötsel                              | 2          | -28 705,00 kr            | -45 625,00 kr            |
| Driftskostnader                                | 3          | -466 152,92 kr           | -462 341,50 kr           |
| Underhållskostnader                            | 4          | -62 741,00 kr            | -218 684,00 kr           |
| Externa rörelsekostnader                       | 5          | -44 579,98 kr            | -40 248,00 kr            |
| Personalkostnader                              | 6          | -4 622,00 kr             | 0,00 kr                  |
|                                                |            | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                |            | -606 800,90 kr           | -766 898,50 kr           |
| <br><b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>  |            | <b>379 175,89 kr</b>     | <b>197 396,50 kr</b>     |
| <br>Avskrivningar                              | 9          | -121 344,00 kr           | -121 344,00 kr           |
|                                                |            | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                |            | -121 344,00 kr           | -121 344,00 kr           |
| <br><b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b> |            | <b>257 831,89 kr</b>     | <b>76 052,50 kr</b>      |
| <br>Ränteintäkter från omsättnings             |            | 509,56 kr                | 12 873,00 kr             |
| Räntekostnader                                 |            | -115 007,00 kr           | -167 956,00 kr           |
|                                                |            | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                |            | -114 497,44 kr           | -155 083,00 kr           |
| <br><b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>143 334,45 kr</b>     | <b>-79 030,50 kr</b>     |
| <br><b>Bokslutsdispositioner</b>               |            |                          |                          |
| Skatt på årets beskattningsbar                 |            | -143,00 kr               | -3 604,00 kr             |
| <br><b>Årets resultat</b>                      |            | <b>143 191,45 kr</b>     | <b>-82 634,50 kr</b>     |
|                                                |            | <hr/>                    |                          |

**Balansräkning**

|                                          | Not | 31-12-2009                     | 31-12-2008                     |
|------------------------------------------|-----|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                        |     |                                |                                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>             |     |                                |                                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  | 9   |                                |                                |
| Byggnader och mark                       |     | 6 114 083,00 kr                | 6 180 902,00 kr                |
| Fastighetsförbättringar                  |     | 818 802,55 kr                  | 873 327,55 kr                  |
|                                          |     | <u>6 932 885,55 kr</u>         | <u>7 054 229,55 kr</u>         |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b> |     |                                |                                |
| Depositioner                             |     | 2 800,00 kr                    | 2 800,00 kr                    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       |     | 6 935 685,55 kr                | 7 057 029,55 kr                |
| <b>Omsättningstillgångar</b>             |     |                                |                                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>           |     |                                |                                |
| Andra kortfristiga fordringar            |     | 2 408,00 kr                    | 2 408,00 kr                    |
| Interimsfordringar                       | 7   | 12 219,00 kr                   | 15 276,00 kr                   |
|                                          |     | <u>14 627,00 kr</u>            | <u>17 684,00 kr</u>            |
| <b>Kassa och bank</b>                    |     | 593 070,01 kr                  | 510 587,56 kr                  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       |     | 607 697,01 kr                  | 528 271,56 kr                  |
| <b>Summa tillgångar</b>                  |     | <u><b>7 543 382,56 kr</b></u>  | <u><b>7 585 301,11 kr</b></u>  |
| <b>Eget kapital och skulder</b>          |     |                                |                                |
| <b>Eget kapital</b>                      | 12  |                                |                                |
| <i>Bundet eget kapital</i>               |     |                                |                                |
| Inbetalda insatser/Stiftelseka           |     | -1 676 536,00 kr               | -1 676 536,00 kr               |
| Kapitaltillskott                         |     | -547 602,22 kr                 | -547 602,22 kr                 |
| Upplåtelseavgifter                       |     | -1 042 188,00 kr               | -1 042 188,00 kr               |
| Yttre fondavsättning                     |     | -192 842,00 kr                 | -125 990,00 kr                 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                |     |                                |                                |
| Bal. vinst/ Disp. fond                   |     | -572 555,89 kr                 | -722 042,39 kr                 |
| Årets resultat                           |     | -143 191,45 kr                 | 82 634,50 kr                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                |     | <u>-4 174 915,56 kr</u>        | <u>-4 031 724,11 kr</u>        |
| <b>Långfristiga skulder</b>              | 10  |                                |                                |
| Inteckningslån                           |     | -3 235 352,00 kr               | -3 435 352,00 kr               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>        |     | <u>-3 235 352,00 kr</u>        | <u>-3 435 352,00 kr</u>        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>              |     |                                |                                |
| Leverantörsskulder                       |     | -11 684,00 kr                  | -49 662,00 kr                  |
| Skatteskulder                            |     | -610,00 kr                     | -3 061,00 kr                   |
| Personalens källskatt                    |     | -387,00 kr                     | 0,00 kr                        |
| Upplupna utgiftsräntor                   |     | -9 209,00 kr                   | -11 797,00 kr                  |
| Förbetalda avgifter/ hyror               |     | -76 268,00 kr                  | -47 216,00 kr                  |
| Övriga upplupna kostnader & fö           | 8   | -34 957,00 kr                  | -6 489,00 kr                   |
|                                          |     | <u>-133 115,00 kr</u>          | <u>-118 225,00 kr</u>          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>    |     | <u><b>-7 543 382,56 kr</b></u> | <u><b>-7 585 301,11 kr</b></u> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                |     |                                |                                |
| Fastighetsinteckningar                   |     | 6 600 000,00 kr                | 6 600 000,00 kr                |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>               |     | Inga                           | Inga                           |

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter. Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlade underskottsavdrag.

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

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

#### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Hyresintäkter lägenheter

Hyresintäkter lokaler moms fria

Årsavgifter

| 2009          | 2008          |
|---------------|---------------|
| 49 600,00 kr  | 31 680,00 kr  |
| 12 000,00 kr  | 12 000,00 kr  |
| 918 262,00 kr | 916 125,00 kr |
| 979 862,00 kr | 959 805,00 kr |

#### Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter

Övriga avgifter

|             |             |
|-------------|-------------|
| 2 050,00 kr | 660,00 kr   |
| 4 064,79 kr | 3 830,00 kr |
| 6 114,79 kr | 4 490,00 kr |

#### Not 2 Fastighetsskötsel

Städning

Hissbesiktning

Gångbanerenhållning

|              |              |
|--------------|--------------|
| 23 250,00 kr | 39 570,00 kr |
| 0,00 kr      | 953,00 kr    |
| 5 455,00 kr  | 5 102,00 kr  |
| 28 705,00 kr | 45 625,00 kr |

#### Not 3 Driftskostnader

Elkostnad

Värmekostnad

Vatten och avlopp

Soptömning

Fastig. försäkringspremie

Kabel TV avgift

Bredband

Fastighetsskatt

Förbrukningsmaterial

11

|               |               |
|---------------|---------------|
| 31 080,00 kr  | 62 032,00 kr  |
| 260 657,00 kr | 250 344,00 kr |
| 40 431,00 kr  | 35 777,00 kr  |
| 41 786,00 kr  | 33 985,00 kr  |
| 19 010,00 kr  | 18 057,00 kr  |
| 27 136,00 kr  | 26 392,00 kr  |
| 4 777,00 kr   | 4 159,00 kr   |
| 31 368,00 kr  | 29 640,00 kr  |
| 9 907,92 kr   | 1 955,50 kr   |
| 466 152,92 kr | 462 341,50 kr |

#### **Not 4 Underhållskostnader**

Rep. gemensamma utrym. Måln.  
Rep. gemensam utry. Tvättutrus  
Underhåll av trapphus  
Rep. Va, sanitet  
Rep. värme  
Rep. El  
Underhåll av lås  
Rep. underhåll byggnaden  
Rep. fasad  
Rep. fönster  
Övriga trädgårdskostnader  
Underhåll övrigt

| 2009         | 2008          |
|--------------|---------------|
| 0,00 kr      | 30 010,00 kr  |
| 1 825,00 kr  | 0,00 kr       |
| 0,00 kr      | 2 900,00 kr   |
| 5 615,00 kr  | 2 981,00 kr   |
| 0,00 kr      | 1 383,00 kr   |
| 43 652,00 kr | 2 970,00 kr   |
| 0,00 kr      | 23 767,00 kr  |
| 0,00 kr      | 63 571,00 kr  |
| 1 446,00 kr  | 90 403,00 kr  |
| 9 148,00 kr  | 699,00 kr     |
| 657,00 kr    | 0,00 kr       |
| 398,00 kr    | 0,00 kr       |
| 62 741,00 kr | 218 684,00 kr |

#### **Not 5 Externa rörelsekostnader**

Telekommunikation  
Förvaltningskostnader övrigt  
Kostnad möten/stämma  
Förvaltningskostnad  
Konsultarvoden  
Inkasso- / Påminnelseavg.  
Bankkostnader  
Föreningsavgifter

|              |              |
|--------------|--------------|
| 1 711,00 kr  | 1 500,00 kr  |
| 10 269,98 kr | 3 964,00 kr  |
| 4 400,00 kr  | 4 700,00 kr  |
| 21 740,00 kr | 18 661,00 kr |
| 0,00 kr      | 4 875,00 kr  |
| 0,00 kr      | 113,00 kr    |
| 2 029,00 kr  | 2 005,00 kr  |
| 4 430,00 kr  | 4 430,00 kr  |
| 44 579,98 kr | 40 248,00 kr |

#### **Not 6 Personalkostnader**

Löner till kollektivanställda  
Lagstadgade arbetsgivaravgifte

|             |         |
|-------------|---------|
| 4 176,00 kr | 0,00 kr |
| 446,00 kr   | 0,00 kr |
| 4 622,00 kr | 0,00 kr |

#### **Not 7 Interimsfordringar**

Förvaltningskostnad  
Värmekostnad  
Kabel TV avgift

|              |              |
|--------------|--------------|
| 5 435,00 kr  | 5 435,00 kr  |
| 0,00 kr      | 3 057,00 kr  |
| 6 784,00 kr  | 6 784,00 kr  |
| 12 219,00 kr | 15 276,00 kr |

#### **Not 8 Interimsskulder**

Elkostnad  
Värmekostnad

|              |             |
|--------------|-------------|
| 2 847,00 kr  | 6 489,00 kr |
| 32 110,00 kr | 0,00 kr     |
| 34 957,00 kr | 6 489,00 kr |

#### **Not 9 Anläggningstillgångar**

##### **Byggnad**

Ingående anskaffningsvärde  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| 4 454 585,00 kr | 4 454 585,00 kr |
| 4 454 585,00 kr | 4 454 585,00 kr |

Ingående avskrivningar byggnaden  
Årets avskrivningar  
Utgående ackumulerade avskrivningar

|                |                |
|----------------|----------------|
| -467 733,00 kr | -400 914,00 kr |
| -66 819,00 kr  | -66 819,00 kr  |
| -534 552,00 kr | -467 733,00 kr |

Avskrivning sker med 1,50%

**Fastighetsförbättringar 30-års**

Ingående anskaffningsvärde

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Avskrivning sker med 3,33%

| 2009            | 2008            |
|-----------------|-----------------|
| 1 637 379,55 kr | 1 637 379,55 kr |
| 1 637 379,55 kr | 1 637 379,55 kr |
| -764 052,00 kr  | -709 527,00 kr  |
| -54 525,00 kr   | -54 525,00 kr   |
| -818 577,00 kr  | -764 052,00 kr  |

**Mark**

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| 2 194 050,00 kr | 2 194 050,00 kr |
| 2 194 050,00 kr | 2 194 050,00 kr |

**Totalt byggnader och mark**

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <b>6 932 885,55 kr</b> | <b>7 054 229,55 kr</b> |
|------------------------|------------------------|

**Fastighetsbeteckning**

**Påskalyckan 3**

**Fastigheten består av**

| Antal lägenheter | Boyta      | Antal lokaler | Lokalyta |
|------------------|------------|---------------|----------|
| 24               | 1963,5 kvm | 2             | 132 kvm  |

Taxeringsvärde byggnad

Bostadsdel

13 200 000,00 kr

13 200 000,00 kr

Taxeringsvärde mark

Bostadsdel

9 000 000,00 kr

9 000 000,00 kr

Taxeringsvärde byggnad

Lokaldel

84 000,00 kr

84 000,00 kr

Summa

22 284 000,00 kr

22 284 000,00 kr

**Not 10 Inteckningslån**

**Räntesats**

**Villkorsändringsdag**

Swedbank

1,353%

Rörlig ränta

235 352,00 kr

435 352,00 kr

Swedbank

4,750%

2012-02-24

1 500 000,00 kr

1 500 000,00 kr

Swedbank

1,445%

Rörlig ränta

1 500 000,00 kr

1 500 000,00 kr

3 235 352,00 kr

3 435 352,00 kr

**Not 11 Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.



**Not 12 Förändring av eget kapital**

|                                                                                             | <b>Bundet<br/>Insatser</b> | <b>Bundet<br/>Kapital-<br/>tillskott</b> | <b>Bundet<br/>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Bundet<br/>Yttre<br/>fond</b> | <b>Fritt<br/>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Fritt<br/>Årets<br/>resultat</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>                                                              | 1 676 536 kr               | 547 602 kr                               | 1 042 188 kr                               | 125 990 kr                       | 722 042 kr                               | -82 635 kr                          |
| Överföring<br>enligt stämmobeslut                                                           |                            |                                          |                                            | 66 852 kr                        | -149 487 kr                              | 82 635 kr                           |
| Återföring från yttre fond för<br>att täcka årets underhållskostn.<br>(enligt stämmobeslut) |                            |                                          |                                            | 0 kr                             | 0 kr                                     |                                     |
| Årets resultat                                                                              |                            |                                          |                                            |                                  |                                          | 143 191 kr                          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                                                              | 1 676 536 kr               | 547 602 kr                               | 1 042 188 kr                               | 192 842 kr                       | 572 556 kr                               | 143 191 kr                          |

Lund den / 2010

Lise Munck

Svante Antius

Malin Loman

Linus Welinder

Jacob Månsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits  
Lund den / 2010

Per Nilsson