

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 34 Stockholm

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 2000-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-16 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlavagnen 2	2002	Stockholm

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

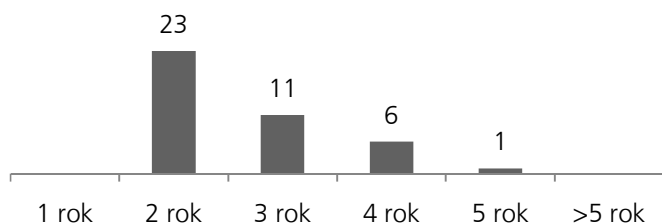
Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3683 kvadratmeter, varav 2963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 720 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	153 kvm	2011-01-31
Kontor och förråd	69 kvm	2011-01-31
Möbelbutik och café	197 kvm	2012-02-28
Förråd	30 kvm	2011-09-13
Förråd	3 kvm	2011-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstuga	Tvättstugan har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt mangel
Bastu	I anslutning till tvättstugan finns en bastu
Övrigt	I fastigheten finns cykelrum och en gemensam källarlokal som disponeras som hobbyrum samt ett litet förråd som disponeras av styrelsen
Garage	I föreningens källare finns 24 parkeringsplatser

#### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ventilation/OVK	2009 - 2009	Översyn, fläkt, rengörig kanaler, injustering. OVK godkänd
Soprum	2009 - 2009	Renovering soprum. Målning, belysning och bättre sopsortering
Portar	2009 - 2009	Förstärkning av portar till entré och gård samt till tvättstuga
Värme	2009 - 2010	Total översyn och justering av värmesystemet samt justering av radiatorer 2009. Byte till termostatventiler och injustering av värmen 2010.
Våningsplan i trapphus	2008 - 2008	Helrenovering
Fönsterrenovering	2007 - 2007	Aluminiumbeklädnad av fönster och balkongdörrar
Portar	2007 - 2007	Byte av entréport och port till gården
Hisskorg	2007 - 2007	Renovering och säkerhetsanpassning
Renovering av entrén	2006 - 2006	Målning, nya takplattor, ny armatur, lagning och ytbehandling av golvet
Byte till säkerhetsdörrar kl 3	2005 - 2005	Alla lägenheter
Bullerdämpning	2005 - 2005	Nytt innertak i tvättstuga, garageportens stängningsanordning
Ombyggnad från kontor till bostadsrättslägenhet	2005 - 2006	100 kvm kontor på plan 1 ombyggt till lägenhet 4 rok
Renovering av ventilationssystemet	2005 - 2005	Nya ventilationsaggregat installerade för garage resp butik
Fjärrvärmecentral	2004 - 2004	Utrustningen utbytt
Fyra hyresrättslägenheter	2004 - 2004	Renoveringsbehov tillgodosedda
Entréplanet	2004 - 2004	Säkerhetsdörrar installerade i butiken samt i cykelrum och tvättstuga
Tvättstuga	2003 - 2003	Helrenovering
Gård	2003 - 2003	Renovering och tätning av gårdens tätskikt.
Omläggning av tak	2002 - 2002	Avsåg omläggning av delar av takpappen.
OVK, Ventilationskontroll	2002 - 2003	OVK godkänd
Hiss	1999 - 1999	Hissmaskineri utbytt
Fönster	1997 - 1997	Bottenstycken delvis utbytta. Fönster delvis målade.

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Stammar	2010	Fortsatt bevakning och eventuella åtgärder på stammar
Hiss	2010	Ny säkerhetslösning innerdörrar och modernisering av styrsystem
Fastighet	2010	Utredning sprickbildning i väggar i lägenheter och fasad
Vinden	2010	Byte av fönster i vindsförråd
Taket	2010	Mindre målningsarbeten på takplåt
Balkonger	2010	Inspektion av balkongerna
Ventilation	2011	Utredning förbättrad ventilation butik/café
Fläktar	2011	Fortsatt utredning om eventuell byte av ventilationsfläkt
Garage	2012	Utredning om eventuell ny belysning och målning i garage
Hyreslägenheter	2015	Inom en femårsperiod förväntas behov av renoveringar i hyreslägenheterna

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum
Övriga avtal	
Eldistribution	Fortum
Elförbrukning	e-on
Entrémattor	Handdukskompaniet
Försäkring	Moderna försäkringar
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	S:t Eriks Hiss AB
Grovsophämtning	SITA
Hissbesiktning	ÅF, Ångpanneföreningen
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Lås	Begelås AB
Snöskottning av tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Sophämtning	Trafikkontoret via Liselotte Löf AB
Städning	Amipa Rent & Fastighetsservice
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Tvättmaskiner	Söderkyl via Åkerlunds Fastighetsservice AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 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:

Bengt Andersson	Ordförande	
Jonatan Singman	Ledamot	
Anders Lundström	Ledamot	Anders lämnade styrelsearbetet i mars och har nu lämnat föreningen.
Ingela Karlsson	Ledamot	
Christina Wallenius	Ledamot	
Anne-Charlotte Catrana-Olivencrona	Suppleant	
Lisbeth Kvarby	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Andersson, Jonatan Singman, Ingela Karlsson, Christina Wallenius, Anne-Charlotte Catrana-Olivencrona och Lisbeth Kvarby

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Jan Nordlöv	Suppleant Extern	KPMG

### Valberedning

Peter Pierrou	Sammanställande
Lottie Asplund	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-18.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renoveringsprojekt har följt plan under året. Därutöver har en del oförutsedda händelser inträffat.

Året inleddes med en vattenläcka på själva nyårshelgen beroende på en, av tidigare medlem, felaktigt installerad handdukstork. Vattenläckan drabbade flera boende.

Badrumsradiatorer har bytts ut under 2008 och 2009. Vi vill påminna om att ansvaret för byte av radiatorerna åvilar föreningen men om man på egen hand vill byta radiator till t.ex. handdukstork så måste man alltid kontakta styrelsen. Detta är viktigt då radiatorerna går på tappvarmvattenanläggningen och inte på fjärrvärmearläggningen.

Påhälsningarna i tvättstuga och bastu fortsatte i början av året. Efter rådigt ingripande av styrelsemedlemmar kunde två besökare gripas av polis. Incidenterna medförde att portarna till entré och gård kraftigt förstärktes liksom dörren till tvättstugan. Efter åtgärderna har vi helt sluppit påhälsningar.

2008 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll, OVK, som påvisade brister avseende flöde, några felaktiga installationer av fläktar och frånluftsdon samt smutsiga kanaler. Samtliga kanaler i fastigheten rengjordes, samtliga frånluftsdon åtgärdades eller byttes och luftflödet injusterades. Därmed är OVK'n godkänd.

I samband med underhåll och byte till aluminiumprofiler på fönster och balkongdörrar 2007 befanns två balkongdörrar vara i sämre skick än övriga varför åtgärderna inte kunde utföras på dessa. Under 2009 renoverades dörrarna och har nu samma standard som övriga balkongdörrar.

Soprummet målades och fick ny belysning. Ytterligare möjligheter till källsortering anordnades också. Ordningen i soprummet har blivit bättre men fortfarande kan vi hjälpas åt att på ett bättre sätt både värna om miljön och om föreningens ekonomi genom att följa de anslag för sortering som är uppsatta i soprummet samt att också nyttja den närbelägna sopsorteringen som finns utanför Wasahallen.

Arbetet med att renovera och justera samtliga radiatorer och värmeanläggningen påbörjades under hösten. Systemet tömdes på vatten och tillfälliga ventiler installerades i avvaktan på att justera hela systemet vid kallare väderlek.

Ny lägenhetsnumrering genomfördes enligt Lantmäteriverkets föreskrifter om lägenhetsregister. Numreringen är anslagen i föreningens anslagstavla. Samtidigt behåller vi den tidigare lägenhetsnumreringen för eget bruk.

I frågestunden efter avslutad stämma 18/5 2009 fick styrelsen fråga angående att installera bergvärme i stället för fjärrvärme. Styrelsen har beaktat frågan och tagit del av information från SBC. Investeringskostnaderna är höga och erfarenheterna av bergvärme jämfört med fjärrvärme är begränsade. T.ex. finns inte tillförlitlig statistik på hur länge energi kan utvinnas ur marken och över hur länge värmepumpens kompressor håller innan man måste byta. Föreningen har redan investerat i en fjärrvärmeanläggning som inte kommer att vara avskriven förrän 2030. Styrelsen avser därför inte att gå vidare i frågan.

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

I januari 2010 fortsatte värmeprojektet. Termostatventiler installerades och värmen justerades för både bästa energikostnad och för komfortabel värme i lägenheter och lokaler.

Ett stort problem med dålig lukt i badrum i och med att vattnet sugts ut ur golvbrunnarna har pågått under en längre tid för några medlemmar på en stam. Flera åtgärder har vidtagits under ett par år utan att vi kunnat kartlägga vad felet beror på. Flera firmor och Fastighetsägarna har varit inkopplade. I februari 2010 har ytterligare åtgärder vidtagits och nu verkar störningarna i stort sett ha upphört. Dålig lukt kan dock fortfarande uppstå om lägenheten inte används under en längre tid då duschavloppet kan torka ur på grund av att vattnet dunstar i brunnen. Styrelsen fortsätter att bevaka stammarna.

Samtliga vindfönster kommer att bytas ut då de befintliga har tjänat ut. Bytet kommer att ske längre fram i vår.

Säkerhetsfrågorna ses över fortlöpande. För närvarande arbetar vi med att ta fram lämplig nödbelysning på våningsplanen och i trapphus i fall av strömavbrott.

Inspektion av balkongernas betongplattor planeras att äga rum under året. Det är ingen risk för att balkongerna ska rasa men här och var har betong vittrat och armeringsjärn blivit synliga.

Sprickor i väggar har konstaterats i några lägenheter. Dels i vägg mot grannfastighet dels i hörnlägenheter. I första hand kommer sprickorna i hörnlägenheterna att inspekteras för utredning om åtgärder.

Säkerhetssystemet i hissen kommer att bytas. De nuvarande innerdörrarna är inte tillförlitliga och nu finns annan godkänd lösning som inte fanns när hissorgen renoverades. I samband med detta moderniseras också styrsystemet till hissen och de yttre hissdörrarna.

#### **Övrig information**

Styrelsen vill tacka för det gångna året.

Nio överlåtelse har skett under året.

Ett särskilt tack riktas till gårdsgruppen och festkommittén. Förutom att gården pryds av vackra växter och blommor allt efter årstid har också två städdagar med efterföljande förtäring anordnats. Trevligt arrangerade vår- och höstfester samt glöggträff har anordnats där uppslutningen varit god och stämningen hög.

Styrelsen har öppnat en egen hemsida för föreningen som kommer att fyllas på fortlöpande. Här läggs information ut som årsredovisningar, regler och blanketter, hänvisningar och informationsblad mm. Informationsbladen kommer även fortsättningsvis att delas ut i pappersform.

#### **Föreningens ekonomi**

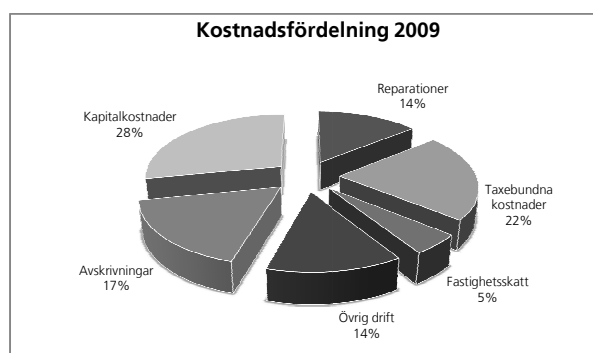
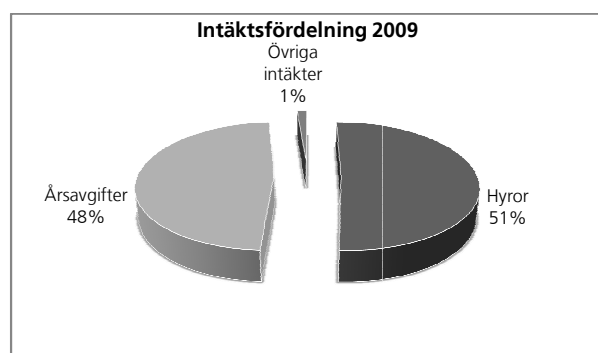
Styrelsen kan konstatera att bokslutet för 2009 sammantaget visar ett positivt resultat på ca 108 tkr. Överskottet härleds främst till de låga räntorna under året.

- Intäkterna har ökat något jämfört med föregående år främst beroende på uthyrning av ett förråd.
- Fastighetskostnaderna är lägre än förra året bl.a. beroende på att föreningen 2008 hade kostnader för myndighetstillsyn.

- Kostnaderna för reparationer har i stort följt budget men är högre än 2008. Kostnaderna balanseras till en del av posten övriga intäkter där föreningen erhållit ersättning från medlemmar för utlägg i samband med reparationer.
- Utfallet för det periodiska underhållet är något lägre en budgeterat bl.a. beroende på att alla pågående projekt inte avslutades under verksamhetsåret.
- De taxebundna driftkostnaderna visar på ett resultat enligt budget. Kostnaderna är högre än 2008 främst beroende på högre värmekostnader.
- Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader håller budget.

Inga avgiftshöjningar planeras under 2010.

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 026 kr
Årsavgifter	465 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	10 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	106 kr
Taxebundna kostnader	165 kr
Fastighetsskatt	38 kr
Övrig drift	101 kr
Avskrivningar	131 kr
Kapitalkostnader	212 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2963 kvm bostäder och 720 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	519	518	518	511
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 618	8 635	9 104	9 118
Elkostnad/kvm totalyta	28	29	27	28
Värmekostnad/kvm totalyta	103	91	86	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	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	107 906
ansamlad förlust före reservering för yttre fond	-1 813 671
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-173 097
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 878 862</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-1 878 862**

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	2 835 868	2 775 471
Övriga rörelseintäkter		36 312	3 456
		<b>2 872 180</b>	<b>2 778 927</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-118 900	-165 400
Reparationer		-180 456	-133 964
Periodiskt underhåll		-211 330	-21 665
Taxebundna kostnader		-606 691	-561 802
Övriga driftskostnader		-53 106	-29 472
Fastighetsskatt		-139 142	-136 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-136 134	-141 821
Personalkostnader		-64 204	-55 172
Avskrivningar		-482 995	-442 007
		<b>-1 992 957</b>	<b>-1 687 494</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>879 223</b>	<b>1 091 433</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter från långa fordringar		5 111	71 004
Ränteintäkter		2 078	25 704
Räntekostnader		-781 700	-1 164 665
		<b>-774 512</b>	<b>-1 067 957</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>104 712</b>	<b>23 476</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 888	-31 984
Skatt ändrad taxering		5 082	0
		<b>3 194</b>	<b>-31 984</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>107 906</b>	<b>-8 508</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	62 688 338	63 171 333
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<b>62 688 338</b>	<b>63 171 333</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>62 691 138</b>	<b>63 174 133</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 565	6 266
Skattefordringar	111 893	0
Övriga fordringar	25 209	66 091
Förutbetalda kostnader Not 5	34 689	16 520
	<b>177 356</b>	<b>88 877</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 403 894	1 398 783
SBC klientmedel i SHB	1 110 515	598 013
	<b>2 514 409</b>	<b>1 996 796</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 691 765</b>	<b>2 085 672</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>65 382 903</b>	<b>65 259 806</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 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		42 063 013	42 063 013
Upplåtelseavgifter		1 049 208	1 049 208
Fond för yttre underhåll	Not 7	698 341	525 244
		<b>43 810 562</b>	<b>43 637 465</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 986 767	-1 805 163
Årets resultat		107 906	-8 508
		<b>-1 878 862</b>	<b>-1 813 670</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 931 700</b>	<b>41 823 795</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	22 819 081	22 865 212
		<b>22 819 081</b>	<b>22 865 212</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	43 888	43 888
Leverantörsskulder		84 956	84 945
Skatteskulder		14 292	56 117
Övriga kortfristiga skulder		119 957	108 652
Upplupna kostnader	Not 9	72 568	66 072
Förutbetalda avgifter och hyror		296 461	211 125
		<b>632 122</b>	<b>570 799</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>65 382 903</b>	<b>65 259 806</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	24 306 338	24 306 338
<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	4%	4%
Standardförbättringar	10%	10%
Värmeanläggning	5%	5%
Hissanläggning	3,3%	3,3%
Ventilation	3,4%	3,4%
Garageport	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	6,6%	6,6%
Våtrum	4%	4%
Fasad	3,3%	3,3%
Fönster	10%	10%
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 377 256	1 373 400
Hysesintäkter	1 458 612	1 402 071
	<b>2 835 868</b>	<b>2 775 471</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	43 641	45 057
Fastighetsskötsel enl beställn	1 963	1 356
Snöröjning/sandning	8 342	3 707
Städning entreprenad	38 886	45 410
Städning enligt beställning	3 182	0
Mattvätt/Hyrmattor	13 930	12 315
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 920
Hissbesiktning	0	701
Myndighetstillsyn	0	29 790
Bevakning	2 166	1 958
Gård	838	1 235
Serviceavtal	2 060	0
Hiss	0	4 086
Förbrukningsmateriel	3 892	865
	<b>118 900</b>	<b>165 400</b>

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	12 845	33 350
Brf Lägenheter	988	1 868
Gemensamma utrymmen	0	663
Tvättstuga	5 334	9 369
Sophantering/återvinning	0	5 100
Entré/trapphus	11 344	2 005
Lås	49 605	10 837
VVS	30 677	20 116
Ventilation	0	6 923
Elinstallationer	5 098	2 922
Hiss	43 503	24 799
Fönster	1 230	0
Mark/gård/utemiljö	0	9 137
Skador/klotter/skadegörelse	11 529	4 588
Försäkringsskador	0	1 133
Vattenskada	8 303	0
Övrigt	0	1 155
	<b>180 456</b>	<b>133 964</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	50 675	0
Sophantering/återvinning	24 268	0
Bastu/pool	0	21 665
Ventilation	87 297	0
Balkonger/altaner	49 090	0
	<b>211 330</b>	<b>21 665</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	103 446	107 205
Värme	379 138	336 326
Vatten	48 180	48 110
Sophämtning/renhållning	44 715	39 057
Grovsopor	31 212	30 618
Klottersanering	0	487
	<b>606 691</b>	<b>561 802</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	25 687	25 002
Självrisk	21 480	0
Kabel-TV	5 939	4 470
	<b>53 106</b>	<b>29 472</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>139 142</b>	<b>136 190</b>

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	244	0
Hysesförluster	2 556	0
Revisionsarvode extern revisor	14 500	15 084
Föreningskostnader	5 267	4 602
Styrelseomkostnader	2 249	2 135
Stämman	0	8 500
Förvaltningsarvode	77 485	0
Förvaltningsarvode	0	70 201
Juridik	0	14 511
Förvaltningsarvoden övriga	20 786	0
Administration	3 912	5 927
Korttidsinventarier	0	495
Konsultarvode	0	11 541
Föreningsavgifter	4 384	4 076
Medlemsavgift SBC ek för	4 750	4 750
	<b>136 134</b>	<b>141 821</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	49 500	42 000
Sociala kostnader	14 704	13 172
	<b>64 204</b>	<b>55 172</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	286 916	245 928
Förbättringar	196 079	196 079
	<b>482 995</b>	<b>442 007</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 992 957</b>	<b>1 687 494</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	65 084 966	63 975 456
Nyanskaffningar	0	1 109 510
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 084 966</b>	<b>65 084 966</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 913 633	-1 471 625
Årets avskrivningar enligt plan	-482 995	-442 007
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 396 628</b>	<b>-1 913 633</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 688 338</b>	<b>63 171 333</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 371 297	20 371 297
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 600 000	28 600 000
Taxeringsvärde mark	29 099 000	29 099 000
	<b>57 699 000</b>	<b>57 699 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	8 699 000	8 699 000
	<b>57 699 000</b>	<b>57 699 000</b>

**Not 4**

**2009-12-31**

**2008-12-31**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	7 700	7 700
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 700</b>	<b>7 700</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-7 700	-7 700
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 700</b>	<b>-7 700</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

**0**

**0**

**Not 5**

**2009-12-31**

**2008-12-31**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Fastighetsförsäkring	7 614	10 460
Serviceavtal Securitas	0	2 060
Serviceavtal hiss	0	0
Vatten	0	4 000
Comhem	1 513	0
Förvaltningsarvode	19 270	0
Fastighetsskötsel	4 321	0
Vatten	1 972	0
	<b>34 690</b>	<b>16 520</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	42 063 013	0	0	42 063 013
Upplåtelseavgifter	1 049 208	0	0	1 049 208
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	698 341	173 097	0	525 244
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>43 810 562</b>	<b>173 097</b>	<b>0</b>	<b>43 637 465</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 986 767	-173 097	-8 507	-1 805 163
Årets resultat	107 906	107 906	8 507	-8 508
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 878 862</b>	<b>-65 191</b>	<b>0</b>	<b>-1 813 670</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>41 931 700</b>	<b>107 906</b>	<b>0</b>	<b>41 823 795</b>

<b>Not 7</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>525 244</b>	<b>0</b>
Reservering enligt stadgar	173 097	173 097
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	352 147
<b>Vid årets slut</b>	<b>698 341</b>	<b>525 244</b>

<b>Not 8</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>
SBAB	4,690 %	8 102 000	8 102 000	2012-02-14
SBAB	1,260 %	6 658 969	6 705 100	Rörlig
SBAB	4,550 %	5 000 000	5 000 000	2010-11-15
SBAB	1,260 %	3 102 000	3 102 000	Rörlig
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 862 969</b>	<b>22 909 100</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-43 888</b>	<b>-43 888</b>	
		<b>22 819 081</b>	<b>22 865 212</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	9 649	9 400
Värme	46 159	41 172
Extern revisor	13 750	13 000
Sophämtning	3 011	2 500
Självrisk vattenskada	0	0
	<b>72 568</b>	<b>66 072</b>