

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 och 6

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 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 4	2001	Stockholm
Räfsan 5	2001	Stockholm
Räfsan 6	2001	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret, Stockholm Stads Brandförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

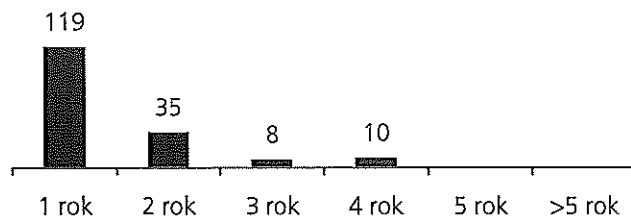
Fastigheterna bebyggdes 1927 och består av 3 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10000 kvadratmeter, varav 8197 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1803 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 151 lägenheter med bostadsrätt och 21 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Fotostudio	74 kvm	2013-09-30
Hunddagis	190 kvm	2012-03-31
Kafe	53 kvm	2011-12-31
Bilverkstad	1 432 kvm	2012-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Disponeras av styrelsen som mötesrum
Gästlägenhet	Uthyres till föreningens medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006-04-03 och sträcker sig fram till 2009-04-02. Underhållsplanen uppdaterades 2008.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ommålning trapphus	2007	
Byte av portar	2007	
Hissrenoveringar	2004 (omfattar 6 st hissar), 2009 (1 hiss)	
Ommålning av yttertak	2003	
Ommålning av fönster	2003-04, 2007	
Elstambyte	1987-89	
Rörstambyte	1987-89	
Omputsning av fasad	1987-89, 2007	
Renovering miljösoptum	2006	
Nya balkonger	1987-89, 2008	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem, Ownit Broadband
Internet uppkopplingstyp	ADSL-uppkoppling, bredband 100 MBit/s
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 151 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 27 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

45

Rensning i förrådsutrymmen och uppmärkning av förråd

En större städning av samtliga gemensamma utrymmen gjordes under hösten 2009. Där saker/skräp som placerats ut i de gemensamma utrymmen togs bort. För att säkerställa att alla lägenheter har ett förråd har även en uppmärkning av samtliga källar- och vindsförråd genomförts under hösten. Nu är även alla förråd uppmärkta med tillhörande lägenhetsnummer.

Upphandling av teknisk förvaltning har lett till att från årsskiftet tar SBC över den tekniska förvaltningen samt att föreningen får en ny Fasighetsskötare i form av Driftia.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Teknisk underhållsplan och långtidsbudget

Under 2010 kommer föreningen via SBC upprätta en 20-årig teknisk underhållsplan för att fastställa underhållet av fastigheten. I samband med detta kommer även en flerårsbudget upprättas för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

Miljösoptummet

För att förbättra föreningens avfallshantering och minska mängden skräp i de gemensamma utrymmena har en ny planlösning för miljösoptummet tagits fram som kommer träda i kraft under första kvartalet 2010. Tätare hämtningar, fler och fräschare kärl, prydligare miljösoptum med tydliga anvisningar och schemalagda tider för slängning av grovsopor och skrymmande sopor kommer bli resultatet.

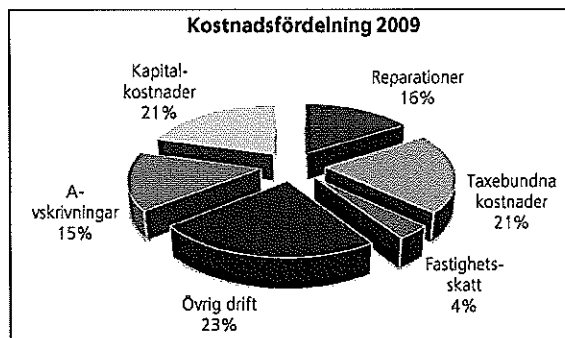
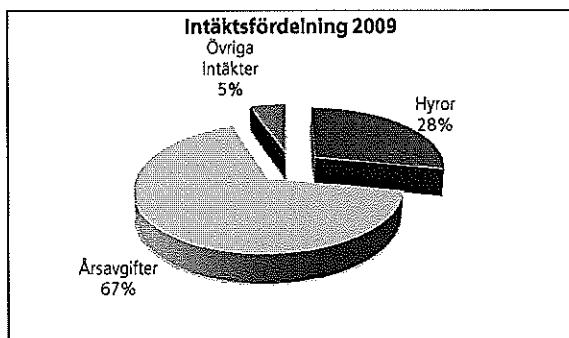
Gårdsrenovering

Under våren 2010 kommer innegården att renoveras, vilket kommer utföras av Stadsträdgården AB. Renovering består framförallt av en uppfräschning av ytskiktet och innefattar renovering av befintliga odlingslådor, nytt soldäck och nya spaljeer. Därutöver kommer det investeras i nya växter, trädgårdsmöbler samt förbättrad belysning.

Föreningens ekonomi

Styrelsen kommer under 2010 upprätta en flerårsbudget för att få en långsiktigare planering av avgiftsnivåerna. Styrelsen valde att lämna avgifterna oförändrade för nästkommande år, dvs 2010, men har för avsikt att efter det att flerårsbudgeten är upprättad, sänka avgifterna under 2010 om det finns utrymme för detta.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 115 kr
Årsavgifter	581 kr
Ränta och utdelning	5 kr
Övriga intäkter	37 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	117 kr
Taxebundna kostnader	153 kr
Fastighetsskatt	27 kr
Övrig drift	171 kr
Avskrivningar	111 kr
Kapitalkostnader	150 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8197 kvm bostäder och 1803 kvm lokaler

KS

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	665	639	633	624
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 435	6 506	6 893	6 964
Elkostnad/kvm totalyta	16	18	23	15
Värmekostnad/kvm totalyta	104	98	102	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	15	11

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	-102 270
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-1 869 458
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-466 503
summa	-2 438 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

638 908
-1 799 323

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

K

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 773 586	6 523 767
Övriga rörelseintäkter		372 260	152 401
		<u>7 145 846</u>	<u>6 676 168</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-756 545	-318 641
Reparationer		-337 578	-127 344
Periodiskt underhåll		-829 693	-113 143
Taxebundna kostnader		-1 527 429	-1 435 264
Övriga driftskostnader		-513 933	-121 834
Fastighetsskatt		-273 494	-261 410
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-287 846	-277 353
Personalkostnader		-153 774	-146 977
Avskrivningar		-1 113 723	-1 093 156
		<u>-5 794 016</u>	<u>-3 895 122</u>
RÖRELSERESULTAT		1 351 831	2 781 046
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		45 314	339 595
Räntekostnader		-1 499 852	-2 091 443
Räntebidrag		3 735	4 362
		<u>-1 450 803</u>	<u>-1 747 486</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-98 972	1 033 560
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-3 298	-93 724
Skatt ändrad taxering		0	-3
		<u>-3 298</u>	<u>-93 727</u>
ÅRETS RESULTAT		-102 270	939 833

16

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	169 346 566	170 459 075
Maskiner och inventarier	Not 4	0	1 214
		<u>169 346 566</u>	<u>170 460 289</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 351 566	170 465 289
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 730	6 805
Övriga fordringar		323 088	254 543
Förutbetalda kostnader	Not 5	187 141	85 298
Upplupna intäkter		6 800	8 848
Upplupna räntebidrag		812	1 491
		<u>522 571</u>	<u>356 985</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 714 337	3 644 064
SBC klientmedel i SHB		1 456 781	1 490 123
		<u>6 171 118</u>	<u>5 134 187</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 693 689	5 491 172
SUMMA TILLGÅNGAR		176 045 255	175 956 461

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		120 251 107	120 251 107
Upplåtelseavgifter		7 962 783	7 962 783
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 620 075	1 792 480
		129 833 965	130 006 370
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 697 052	-2 809 290
Årets resultat		-102 270	939 833
		-1 799 322	-1 869 458
SUMMA EGET KAPITAL		128 034 642	128 136 912
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	45 592 000	46 102 000
		45 592 000	46 102 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	510 000	510 000
Leverantörsskulder		797 564	479 071
Skatteskulder		110 602	105 171
Övriga kortfristiga skulder		28 047	0
Upplupna kostnader	Not 9	382 213	312 263
Förutbetalda avgifter och hyror		590 187	311 044
		2 418 613	1 717 548
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		176 045 255	175 956 461
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	122 115 216	122 115 216
Ansvarsförbindelser		inga	inga

W

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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	3,33%	3,33%
Hissanläggning	5%	5%
Bredband	5%	
Fasad	3,33%	3,33%
Fönster	10%	10%
Inventarier	33,3%	33,3%

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
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 764 136	4 580 850
Hysesintäkter	2 009 450	1 942 917
	6 773 586	6 523 767

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	100 899	94 684
Fastighetsskötsel enl beställn	55 011	50 736
Snöröjning/sandning	17 370	7 355
Städning entreprenad	144 626	139 868
OVK Obl. Ventilationskontroll	372 344	0
Hissbesiktning	4 999	4 637
Myndighetstillsyn	30 891	0
Gård	5 107	0
Serviceavtal	18 794	5 887
Hiss	0	10 740
Förbrukningsmateriel	6 505	4 734
	756 545	318 641

✓

Reparationer

Hyreslägenheter	0	14 545
Brf Lägenheter	12 793	696
Lokaler	57 743	971
Gemensamma utrymmen	1 930	0
Tvättstuga	25 711	28 163
Källare	20 747	0
Lås	13 196	14 949
VVS	13 979	5 563
Värmeanläggning/undercentral	15 130	0
Elinstallationer	13 266	4 253
Hiss	45 853	42 031
Fasad	0	3 394
Fönster	0	2 728
Balkonger/altaner	3 456	0
Mark/gård/utemiljö	4 294	4 371
Gård	0	-1 704
Skador/klotter/skadegörelse	109 480	0
Övrigt	0	7 385
	337 578	127 344

Periodiskt underhåll

Byggnad	96 600	0
Lägenhet	195 273	0
Lokaler	190 785	0
Värmeanläggning	0	46 730
Elinstallationer	21 011	0
Hiss	326 025	66 413
	829 693	113 143

Taxebundna kostnader

El	160 338	184 509
Värme	1 042 001	982 665
Vatten	159 778	157 951
Sophämtning/rehållning	81 504	46 678
Grovsopor	83 807	59 398
Klottersanering	0	4 063
	1 527 429	1 435 264

Övriga driftskostnader

Försäkring	92 256	82 869
Kabel-TV	39 992	38 965
Bredband	381 685	0
	513 933	121 834

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

273 494 **261 410**

↳

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 446	446
Medlemsinformation	833	0
Tele och datakommunikation	450	450
Datakommunikation	0	304
Juridiska åtgärder	3 260	10 071
Revisionsarvode extern revisor	20 413	14 232
Föreningskostnader	2 090	0
Styrelseomkostnader	5 956	6 771
Stämman	0	1 138
Fritids och Trivselkostnader	2 537	0
Förvaltningsarvode	177 570	0
Förvaltningsarvode	0	173 357
Arvode SBC övrigt	0	906
Förvaltningsarvodena övriga	10 599	0
Administration	23 492	12 961
Korttidsinventarier	17 580	11 740
Konsultarvode	6 665	24 000
Föreningsavgifter	6 964	0
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	5 225
Medlemsavgift SBC ek för	7 990	7 990
Övriga driftskostnader	0	7 762
	287 846	277 353

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	118 000	111 800
Sociala kostnader	35 774	35 177
	153 774	146 977

Avskrivningar

Byggnad	584 700	584 700
Förbättringar	527 809	506 375
Inventarier	1 214	2 080
	1 113 723	1 093 156

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

5 794 016 **3 895 122**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	176 096 190	172 383 574
Nyanskaffningar	0	3 712 615
Utgående anskaffningsvärde	176 096 190	176 096 190

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-5 637 114	-4 546 039
Årets avskrivningar enligt plan	-1 112 509	-1 091 075
Utgående avskrivning enligt plan	-6 749 624	-5 637 114

Planenligt restvärde vid årets slut

169 346 566 **170 459 075**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

50 117 304 50 117 304

65

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 166 000	87 166 000
Taxeringsvärde mark	68 335 000	68 335 000
	155 501 000	155 501 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	150 000 000	150 000 000
Lokaler	5 501 000	5 501 000
	155 501 000	155 501 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	6 241	6 241
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 241	6 241

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-5 027	-2 947
Årets avskrivningar enligt plan	-1 214	-2 080
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 241	-5 027

Redovisat restvärde vid årets slut

	0	1 214
--	----------	--------------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	84 990	75 258
Kabel-TV	9 895	10 040
Bredband	44 795	0
SBC	47 461	0
	187 141	85 298

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	120 251 107	0	0	120 251 107
Upplåtelseavgifter	7 962 783	0	0	7 962 783
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 620 075	-172 405	0	1 792 480
Summa bundet eget kapital	129 833 965	-172 405	0	130 006 370
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 697 052	172 405	939 833	-2 809 290
Årets resultat	-102 270	-102 270	-939 833	939 833
Summa ansamlad förlust	-1 799 322	70 135	0	-1 869 458
Summa eget kapital	128 034 642	-102 270	0	128 136 912

W

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 792 480	1 325 977
Reservering enligt stadgar	466 503	466 503
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-638 908	0
Vid årets slut	1 620 075	1 792 480

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Nordea	1,500 %	6 993 480	7 393 480	rörlig ränta
Nordea	4,130 %	10 453 260	10 453 260	2011-06-15
Nordea	1,500 %	7 645 260	7 645 260	rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,500 %	10 560 000	10 670 000	rörlig ränta
Nordea	4,020 %	10 450 000	10 450 000	2010-06-16
Summa skulder till kreditinstitut		46 102 000	46 612 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-510 000	-510 000	
		45 592 000	46 102 000	

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entrepr	11 655	11 655
El	22 003	17 745
Värme	131 944	123 249
Vatten	10 000	9 513
Extern revisor	17 646	14 500
Arvoden	87 000	64 000
Sociala avgifter	30 330	19 631
Ränta	51 809	51 970
Sophantering	19 826	0
	382 213	312 263

k

STOCKHOLM den 13/14 2010

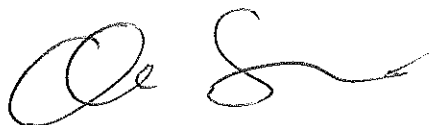
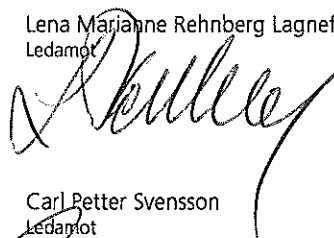


Tonié Marie Therése Ahlstrom
Ledamot



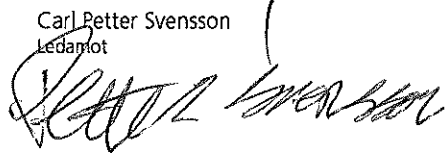
Elin Kristin Sikell Lundin
Ledamot

Lena Marianne Rehnberg Lagnefors
Ledamot



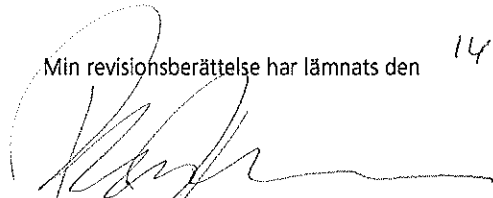
Christoffer Per Martin Svensson
Ledamot

Carl Petter Svensson
Ledamot



Åsa Helena Werner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/14 2010



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 & 6

Org nr 716422-0381

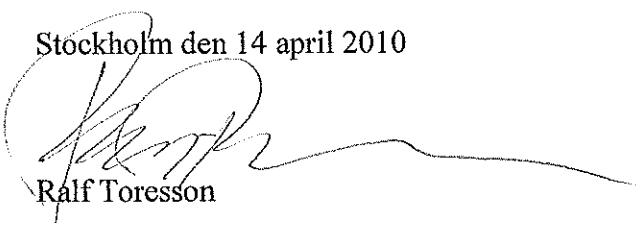
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 & 6 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 i allt väsentligt 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 och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2010



Ralf Toresson