

Årsredovisning

för

Brf Näktergalen 27

769600-7009

Räkenskapsåret

2009

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Näktergalen 27, Rådmanngatan 11 i Stockholm, sedan den 2 juni 1997.

Fastighetens taxeringsvärde 2009 uppgår till 39 513 000 kr, varav byggnadsvärdet utgörs av 12 378 000 kr och markvärdet 27 135 000 kr.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelse och revisorer

Styrelsen under 2009 har sedan ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

		Återstående mandattid
Kenneth Gralde	Ledamot, ordförande	1 år
Björn Rosander	Ledamot	1 år
Gillis Simonsson	Ledamot	2 år
Marianne Nobel	Ledamot	1 år
Kristina Andreasson	Ledamot	2 år
Eva Olofsson	Suppleant	2 år
Annica Oden	Suppleant	Avflyttad oktober 2009

Föreningens valberedning utgörs av Ulf Bäckström och Rolf Nobel.

På föreningsstämma valda revisorer:

Auktoriserade revisorn Henry Koskela, ordinarie revisor.

Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Enligt stämmobeslut har föreningen bekostat en vår respektive höstmiddag för ordinarie styrelseledamöter med respektive till en kostnad om 15.163 kr.

Medlems- och lägenhetsantal

Föreningen har 33 medlemmar fördelade på 21 bostadsrätter. Föreningen uthyr en lagerlokal.

Överlåtelse

Under perioden har (tre) 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

I samband med det har 4 medlemmar utträtt samt 3 nya beviljats medlemsskap.

Sammanträden m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2009. Styrelsen har under året hållit nio (9) protokollförda sammanträden samt har styrelsen löpande samråd i föreningens angelägenheter.

Ekonomi

Årets nettoomsättning uppgår till 789.512 kr. Kostnaden för underhåll, drift och avskrivningar på fastighetsförbättringar uppgår till 669.763 kr. Ränte- och bankkostnader uppgår till 61.928 kr. Föreningens skattekostnad uppgick till 33.842 kr. Årets resultat uppgår till 23.980 kr. Styrelsen föreslår oförändrade avgifter.

Reparationer och underhåll m.m.

Under året har stora resurser avsatts för att renovera samtliga fönster och dörrar i fastigheten. Kostnaden blev totalt cirka 750.000 kr varav föreningens medlemmar svarade för en extra kapitalinsats om 500.000 kr medan resterande täcktes av föreningens goda likviditet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum Mäkleri & Förvaltning AB.
Den tekniska förvaltningen har omhänderhaft av styrelsen och föreningens medlemmar.

Långfristiga skulder och åtaganden per 2009-12-31

Stadshyoptek AB (publ)
Kapitalskuld: 381.250 kr
Rörlig ränta: 2,01% per 2009-12-31
Lånet amorteras med 1 % per år.

Stadshypotek AB (publ)
Kapitalskuld: 2.307.486 kr
Ränta: 2,01 % 3-månaders bindningstid
Lånet amorteras med 1 % per år

Premielånsförbindelse
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Premielån: 52.982 kr
Premieförfallodag: 31/12
Ränta: 2.770 kr

Svenska Handelsbanken
Checkkredit
Utnyttjad 0 kr
Limit: 100 000 kr

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-4 334 524
årets vinst	23 980
reservering till yttre fond	<u>-118 539</u>
summa	-4 429 083

disponeras så att

i ny räkning överföres	-4 429 083
------------------------	------------

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	789 513	917 309
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-81 580	-53 708
Reparationer och underhåll	3	-89 162	-92 957
Taxebundna kostnader	4	-289 653	-250 391
Övriga driftskostnader	5	-48 850	-41 813
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-124 093	-87 200
Fastighetsskatt	7	-33 842	-32 330
Rörelseresultat före avskrivningar		122 333	358 910
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8	-36 425	0
Maskiner och inventarier	9	0	-11 315
Rörelseresultat		85 908	347 595
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	33 049
Skatteränta ej skattepliktig		-18	-22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 012	-230 300
Kapitalkostnader		-2 898	-2 579
		-61 928	-199 852
Resultat efter finansiella poster		23 980	147 743
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		0	-9 254
Årets resultat		23 980	138 489

A

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	9 565 798	8 873 722
Mark		6 790 864	6 790 864
		16 356 662	15 664 586
Summa anläggningstillgångar		16 356 662	15 664 586
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		50	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	75 588	75 149
		75 638	75 199
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		127 701	320 655
Summa omsättningstillgångar		203 339	395 854
Summa tillgångar		16 560 001	16 060 440

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 408 650	12 408 650
Upplåtelseavgifter		4 735 175	4 735 175
Särskilt tillskott		500 200	0
Fond yttre underhåll		407 532	288 993
		18 051 557	17 432 818
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 453 063	-4 473 013
Årets resultat		23 980	138 489
		-4 429 083	-4 334 524
Summa eget kapital		13 622 474	13 098 294
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	2 692 734	2 745 734
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		33 842	41 594
Leverantörsskulder		102 768	28 061
Övriga skulder		7 466	7 466
Nästa års amortering		48 984	48 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	51 733	90 315
		244 793	216 412
		2 937 527	2 962 146
Summa eget kapital, och skulder		16 560 001	16 060 440
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda panter, fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom att någon avskrivning inte sker på ursprungligt byggnadsvärde.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2009	2008
Fastighetsförbättringar	5 %	0 %
Maskiner	0 %	20 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	645 186	757 158
Hyror bostäder	0	5 524
Hyror lokaler	87 616	84 876
Överlåtelse-/pansättningsavgift	5 600	8 610
Återbetalning all framtid	50 360	60 540
Förseningsavgift	750	600
	789 512	917 308

2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Sotning	7 125	0
Serviceavtal hiss	3 570	3 520
Serviceavtal	6 545	1 630
Städning entreprenad	55 233	39 768
Gård	3 724	6 580
Förbrukningsmaterial	5 384	2 210
	81 581	53 708

3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hyreslägenhet	0	12 710
Trapphus	16 338	0
Vind/källare	3 520	20 429
Gården	4 230	650
VVS	22 813	1 238
Värmeanläggning	0	34 164
Undercentraler	0	6 250
Elinstallationer	1 878	7 466
Hiss	5 988	4 310
Ventilation	0	3 208
Fönster	2 413	0
Portar	19 606	0
Konsult	12 375	0
Fastighetsunderhåll	0	2 532
	89 161	92 957

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	18 379	17 970
Värmekostnader	216 948	183 432
El-och gaskostnader	32 342	29 873
Sophämtning	21 984	19 116
	289 653	250 391

5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	20 462	15 005
Kabel-TV	28 388	26 808
	48 850	41 813

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Styrelseomkostnader	20 744	16 400
Revisionsarvode	9 500	10 000
Förvaltningsarvode	38 060	36 600
Konsultarvode	3 890	8 744
Administration	11 370	5 162
Trivselkostnader	7 582	4 304
Avgift organisation	4 486	4 171
Kortidsinventarier	28 461	0
Övriga driftkostnader	0	1 819
	124 093	87 200

7 Fastighetsskatt

	2009	2008
Fastighetsskatt	33 842	32 330

h

8 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 197 970	9 197 970
Inköp	728 501	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 926 471	9 197 970
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-324 248	-324 248
Årets avskrivningar	-36 425	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 673	-324 248
Utgående redovisat värde	9 565 798	8 873 722
Taxeringsvärden byggnader	12 378 000	12 378 000
Taxeringsvärden mark	27 135 000	27 135 000
	39 513 000	39 513 000

9 Maskiner

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	56 571	56 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 571	56 571
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-56 571	-45 256
Årets avskrivningar	0	-11 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 571	-56 571
Utgående redovisat värde	0	0

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Övriga interimfordringar	50 000	54 000
Förutbetalda försäkring	11 299	9 163
Förutbetalda kabel-TV	7 097	7 097
Förutbetalt vatten	2 225	0
Förutbetalt Serviceavtal	4 967	4 889
	75 588	75 149

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre & Srsk. tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 408 650	4 735 175	288 993	-4 473 013	138 489
Ökning av insatskapital			500 200		
Reservering yttre fond			118 539	-118 539	
Disposition av föregående års resultat:				138 489	-138 489
Årets resultat					23 980
Belopp vid årets utgång	12 408 650	4 735 175	907 732	-4 453 063	23 980

dk

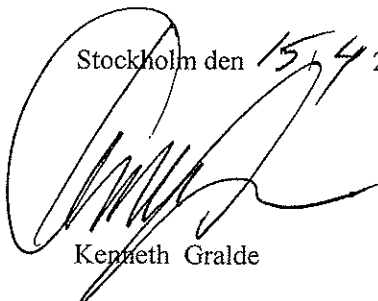
12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
Stadshypotek	2,01 %	Rörligt	381 250	400 000
Stadshypotek	2,01 %	Bundet 3 mån	2 307 486	2 325 472
Stockholms Stads Brandkontor			52 982	69 238
Avgår kortfristig del			-48 984	-48 976
			2 692 734	2 745 734

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	6 455	24 166
Förutbet avg o hyror	34 028	54 899
Övriga interimsskuld	11 250	11 250
	51 733	90 315

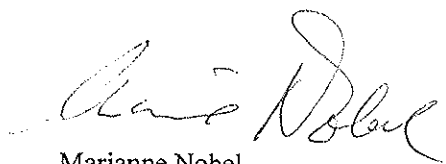
Stockholm den 15/4 2010



Kenneth Galde



Gillis Simonsson



Marianne Nobel



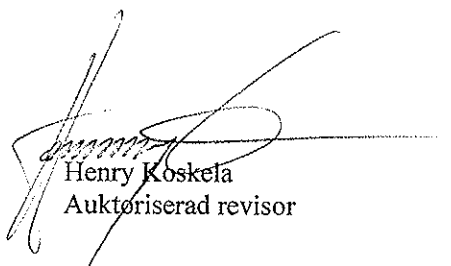
Björn Rosander



Kristina Andreasson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2010,



Henry Koskela
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näktergalen 27

Org.nr. 769600-7009

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Näktergalen 27 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats 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 de 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2010-04-22



Henry Koskela
Auktoriserad revisor