

## **BRF BERGSUNDS STRAND 34-38**

org nr 769600-1754

### **ÅRSREDOVISNING** för räkenskapsåret 2009

Årsredovisningen omfattar

sid 2 - 3	Förvaltningsberättelse
sid 4	Resultaträkning
sid 5 - 6	Balansräkning
sid 7 - 11	Redovisningsprinciper och noter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bergsunds Strand 34-38 får härmed avge redovisning för perioden 2009-01-01 -- 2009-12-31

### Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma utgjorts av:

Ordförande	Daniel Jonsson	nyval	
Ordinarie ledamöter	Per Hallström	omval	
	Anders Mikkola	omval	
	Lena Frisell	nyval	
	Fredrik Rylander	nyval	
Suppleanter	Fredrik Ania	nyval	
	Henry Forelius	nyval	tom 2009-08-17
	Magnus Larsson	nyval	

Till revisor valdes Eva Jansa, auktoriserad revisor, Trollsta Revisionsbyrå AB.

Till revisorssuppleant valdes Kerstin Norlin, Trollsta Revisionsbyrå AB.

Till valberedning utsågs Erica Sjöstrand sammankallande, Oscar Jakobsson och Thomas Eriksson.

### Föreningen

Föreningen bildades 1994 och klassificeras som ett privatbostadsföretag dvs en s.k. äkta

Föreningens nuvarande stadgar är registrerade på Bolagsverket 2009-06-17.

Ordinarie årsstämma avhölls 14 maj i Lustikulla Konferens & Krog. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en man anställd under januari och februari. Årsstämman beslöt att styrelsen erhåller 3 prisbasbelopp exkl moms i arvode att fritt fördela.

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits.

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter skriftligt skriftligt tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Styrelsen har under året, liksom tidigare, följt policyn att vid överlåtelser bevilja medlemskap enbart för enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för såväl såväl förening som för enskilda föreningsmedlemmar såsom inköp av vissa vitvaror, järn&färg, golv- och våtrumsmaterial.

### Förenings fastighet

Föreningen inköpte år 2001 fastigheten Sågen 22, bergsunds strand 34-38, i Stockholms kommun. Huset Huset är byggt 1971. För gemensamt nyttjande finns ett cykelrum, relax och en tvättstuga.

Antal lägenheter	2009	Yta m2
Antal bostadsrätter	102	5017
Antal hyresrätter	14	731
<b>Totalt</b>	<b>116</b>	<b>5748</b>

<b>Antal lokaler</b>	<b>2009</b>	<b>Yta m2</b>
Kontor	5	841
Källarförråd	4	30,5
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>871,5</b>

I Fastigheten finns kabeltv från tele2 samt bredband från Ownit.

Föreningens fastighet har under året varit betryggande fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i hemförsäkring.

Fastigheten har förvaltats kameralt och tekniskt av Trönberg & Co Förvaltnings AB.

Investeringar , reparationer och underhåll

Under året har nödljusarmaturer installerats.

Under året har Securitas anlåtats för bevakning av garage

Under året har uthyrning av lokal i källarplan samt nybyggnation av Troax förråd på vinden utförts.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

2008 Färdigställandet av gården och borttagandet av en skorsten.

2008 Färdigställandet av relaxavdelning med bastu och bubbelbadkar.

Ekonomi

Schablonbeskattning för bostadsrättsföreningar har tagits bort. Endast ränteintäkter beskattas med 26,3%(28).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning	6 096	5 843	5 825	5 769
Resultat efter finansnetto	633	-1 252	-193	741
Balansomslutning	123 723	126 142	122 612	115 040
Soliditet %	59	57	56	56

För definitioner av nyckeltal, se Noter

#### **Förslag till disposition av föreningens resultat.**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	632 975
Ingående balanserat resultat	-309 540

**Återstår till föreningsstämmans förfogande** 323 435

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten disponeras så att i ny räkning omföres 323 435

Resultatet av föreningens verksamhet 2009 samt dess ekonomiska ställning per 2009-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar jämte tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		3 491 337	3 458 850
Hysesintäkter	1	2 604 303	2 319 897
Övriga intäkter	2	68 283	168 492
S:a Rörelseintäkter		<b>6 163 923</b>	<b>5 947 239</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer och planerat underhåll	3	-338 441	-503 106
Driftkostnader	4	-1 912 855	-2 132 758
Fastighetsskatt		-269 352	-261 000
Administrationskostnader	5	-561 694	-374 613
Personalkostnader	6	-163 045	-209 339
S:a rörelsekostnader		<b>-3 245 387</b>	<b>-3 480 816</b>
Avskrivningar			
Avskrivningar enligt plan	9,10	-1 248 706	-1 248 706
<b>Rörelseresultat före finansiella investeringar</b>		<b>1 669 830</b>	<b>1 217 717</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatpos	7	85	21 382
Räntekostnader och liknande resultatp	8	-1 036 940	-2 491 156
S:a finansiella poster		-1 036 855	-2 469 774
<b>Resultat efter finansiella poster och före skatt</b>		<b>632 975</b>	<b>-1 252 057</b>
Årets skatt (statlig inkomstskatt)	18	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>632 975</b>	<b>-1 252 057</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar:</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	123 439 748	124 664 125
Inventarier	10	74 759	99 089
		<b>123 514 507</b>	<b>124 763 214</b>
<b>S:a anläggningstillgångar</b>		<b>123 514 507</b>	<b>124 763 214</b>
<b>Omsättningstillgångar:</b>			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		26 007	1 165 617
Skattekonto		3 941	20 807
Övriga kortfristiga fordringar		1 566	2 838
Förutbet kostn&upplupna intäkt	11	103 299	121 238
S:a kortfristiga fordringar		134 813	1 310 500
Kassa och bank	12	73 248	68 748
<b>S:a omsättningstillgångar</b>		<b>208 061</b>	<b>1 379 248</b>
<b>S:A TILLGÅNGAR</b>		<b>123 722 568</b>	<b>126 142 462</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital	13		
Insatser		67 182 552	66 535 831
Upplåtelseavgifter		5 072 814	5 919 622
Fond för yttre underhåll	14	1 224 907	915 367
<b>S:a bundet kapital</b>		<b>73 480 273</b>	<b>73 370 820</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-309 540	812 543
Årets resultat		632 975	1 252 057
<b>S:a fritt eget kapital</b>		<b>323 435</b>	<b>2 064 600</b>
<b>S:a eget kapital</b>		<b>73 803 707</b>	<b>71 306 220</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	15	48 475 856	52 242 393
<b>S:a långfristiga skulder</b>		<b>48 475 856</b>	<b>37 835 928</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		182 115	321 350
Skatteskulder		530 352	261 000
Övriga kortfristiga skulder		15 393	101 119
Förutbetalda intäkter & upplupna kost	16	715 144	1 910 380
<b>S:a kortfristiga skulder</b>		<b>1 443 004</b>	<b>2 593 849</b>
<b>S:a skulder</b>		<b>49 918 861</b>	<b>54 836 242</b>
<b>S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 722 568</b>	<b>126 142 462</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER mm</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		64 971 999	64 971 999
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper och noter

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har används som föregående år. Fond för yttre underhåll redovisas under rubriken Eget bundet kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden och nominella värden om inte annat anges i anges i noter.

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalda.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har gjorts enligt stadgarna med minst 0,3 % av av fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivning har skett med motsvarande 1% på fastighetens anskaffningsvärde samt på ackumulerad ny- till- och ombyggnad.

Maskiner och inventarier skrivs av med en procentsats motsvarande beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar har skett på fastighetens markanläggning med 5 % enligt plan.

### Definitioner av nyckeltal

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Upplysningar till enskilda poster	2009	2008
<b>Not 1; Hyresintäkter</b>		
Hyror bostäder	931 455	942 650
Hyror lokaler	1 060 248	778 118
Hyror garage moms	183 904	38 400
Hyror garage	368 365	508 352
Fastighetsskatt lokaler, moms	60 331	52 377
<b>S:a Hyresintäkter</b>	<b>2 604 303</b>	<b>2 319 897</b>
<b>Not 2; Övriga intäkter</b>		
Övrigt	12 125	29 520
Övriga rörelseintäkter	56 158	138 972
<b>S:a övriga intäkter</b>	<b>68 283</b>	<b>168 492</b>

	2009	2008
<b>Not 3; reparation och underhåll</b>		
Reparationer	-207 762	-67 940
Löpande underhåll	-130 679	-435 166
<b>S:a reparationer och underhåll</b>	<b>-338 441</b>	<b>-503 106</b>
<b>Not 4; driftkostnader</b>		
Belysning-El	-198 775	-212 142
Bränsle	-936 662	-830 374
Vatten & avlopp	-95 718	-124 806
Trappstädning	-69 957	-63 300
Renhållning/Sophämtning	-87 465	-115 241
Extra Renhålln/Grovsopor	-36 087	-16 009
Trädgård/sommar	0	-181 032
Entrématta	-13 280	0
Extra städning	-31 716	-47 790
Kabel-TV	-222 268	-223 542
Hissar-avgifter	-29 613	-39 855
Värmeanläggning-service	-1 621	0
Ventilation	-22 713	0
Energideklaration	-22 005	0
Försäkringspremier	-54 535	-51 367
Skötselavvode/Tillsyn	-87 505	-227 300
Jourarvoden	-2 934	0
<b>S:a driftkostnader</b>	<b>-1 912 855</b>	<b>-2 132 758</b>
<b>Not 5; Administrativa kostnader</b>		
Förhandlingsarvode	-11 477	0
Föreningsavg. avdragsgilla	-7 377	-10 302
Förvaltningsarvoden	-280 158	-112 542
Administrativ arvode	-35 904	0
Konsultarvoden	-41 096	-6 035
Annonsering	-282	0
Telefonkostnader	-3 188	-7 225
Bevakning	-19 048	0
Soliditetsuppl. & inkasso	-8 725	0
Förenings & styrelsekostnader	-34 829	-54 823
Bankkostnader	-8 913	-5 309
Juridiska arvoden	-78 483	-143 932
Revisionsarvoden	-30 563	-34 445
Datakostnader	-1 652	0
<b>S:a Administrativa kostnader</b>	<b>-561 694</b>	<b>-374 613</b>
<b>Not 6; Personalkostnader</b>		
Lön till arbetare och servicep	-7 125	-8 625
Styrelsearvode	-116 925	-144 730
Sociala avgifter RFV	-38 995	-55 984
<b>S:a Personalkostnader</b>	<b>-163 045</b>	<b>-209 339</b>

af

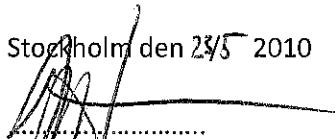


	<b>2 009</b>	<b>2 008</b>
<b>Not 7, Finansiella intäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	0	856
Utdelning aktier och andelar	0	10 325
Ej skattepliktig intäkt	-9 983	2 207
Räntebidrag	10 068	7 994
<b>S:a Finansiella intäkter och liknande resultatposter</b>	<b>85</b>	<b>21 382</b>
<b>Not 8, Finansiella kostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader	-1 036 342	-2 463 992
Räntekostnader bank		
Övriga finansiella kostnader	-599	-27 164
<b>S:a Finansiella kostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 036 940</b>	<b>-2 491 156</b>
<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Ack. anskaffningsvärde</b>		
Byggnader	62 172 366	62 172 366
Ny- till- och ombyggnad	32 807 499	32 807 499
Årets anskaffning ny-till-ombyggnad, stuprör	0	0
<b>Utgående ack. anskaffningsvärde</b>	<b>94 979 865</b>	<b>94 979 865</b>
<b>Ack. avskrivningar</b>		
Ingående ack.värdeminsk n byggnader	-4 407 428	-3 785 708
Avskrivning på byggnader	-621 720	-621 720
Ingående ack avskrivning ny-till-ombygg	-730 942	-128 285
Avskrivningar ny- till och ombyggnader	-602 657	-602 657
<b>Utgående ack. avskrivning</b>	<b>-6 362 747</b>	<b>-5 138 370</b>
Planenligt restvärde byggnad vid årets slut	88 617 118	89 841 495
Mark	34 822 630	34 822 630
<b>S:a byggnad och mark</b>	<b>123 439 748</b>	<b>124 664 125</b>
Taxeringsvärde byggnad	54 200 000	54 200 000
Taxeringsvärde mark	48 980 000	48 980 000
<b>S:a taxeringsvärde</b>	<b>103 180 000</b>	<b>103 180 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	10 200 000	10 200 000
<b>Not 10; Maskiner och inventarier</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	177 241	93 097
Årets anskaffningar	0	84 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 241	177 241
Ingående ack. avskrivningar maskiner& invent.	-78 152	-53 823
Årets avskrivning enl. plan	-24 329	-24 329
Utgående ack. avskrivningar maskiner& invent.	-102 482	-78 152
<b>S:a maskiner och inventarier</b>	<b>74 759</b>	<b>99 089</b>

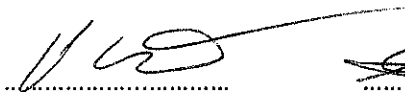
	2009-12-31	2008-12-31			
<b>Not 11, Förutbet kostn &amp; upplupn intäkter</b>					
Tele 2 AB	10 210	40 834			
Brandkontoret	50 149	44 505			
Fastighetsägarna	4 863	0			
IJ Fakturaservice	24 939	0			
Securitas Bevakning	11 409	0			
Telia Sverige AB	239	0			
Bredband, Ownit	0	24 934			
Övrigt	0	10 966			
Boverket	1 367	0			
<b>S:a Förutbet kostn &amp; upplupn intäkter</b>	<b>103 176</b>	<b>121 239</b>			
<b>Not 12; Kassa och bank</b>					
Kassa	5 903	1 403			
Handelsbanken	67 345	67 345			
<b>S:a Kassa och bank</b>	<b>73 248</b>	<b>68 748</b>			
	<b>Inbetalda</b>	<b>Upplåtelse</b>	<b>Yttre</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Not 13 Eget kapital</b>	<b>insatser</b>	<b>avgifter</b>	<b>rep.fond</b>	<b>resultat</b>	
Belopp vid årets ingång	66 535 831	5 919 622	915 367	-812 543	-1 252 057
Disposition av föregående års resultat		-2 064 599		812 542	1 252 057
Avsättning yttre fond 2009			309 540	-309 540	
Försäljning av lägenheter	646 721	1 217 791			
Årets resultat					632 853
Belopp vid årets utgång	<b>67 182 552</b>	<b>5 072 814</b>	<b>1 224 907</b>	<b>-309 540</b>	<b>632 853</b>
<b>Not 14; Fond för yttre underhåll</b>					
Fond för yttre underhåll			915 367		961 619
Årets avsättning			309 540		309 540
Ianspråktagande av yttre fond			0		355 792
<b>S:a Fond för yttre underhåll</b>			<b>1 224 907</b>		<b>915 367</b>
<b>Not 15, Långfristiga skulder</b>					
Checkräknings kredit Swedbank			-10 639 928		-14 406 465
Inteckningslån			-37 835 928		-37 835 928
<b>S:a Långfristiga skulder</b>			<b>-48 475 856</b>		<b>-52 242 393</b>

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 16, Förutbet intäkt &amp; upplupn kostn</b>		
Förutbetalda hyresintäkter	-466 376	-1 481 385
Upplupna räntekostnader	-49 248	0
Swedbank, ränta	0	-278 114
Swedbank bankgiroavgift	-1 156	0
Trollsta Revisionsbyrå AB, reserv revisionsarvode	-25 000	-25 000
Brandbergens Låshörna AB	-3 615	0
Fortum Värme AB	-118 559	-105 440
Fortum ,elnätsavgift	-20 444	-15 643
AB Energibevakning	-11 369	0
Trönnberg & Co Förvaltnings AB	-15 386	0
Hissbesiktningar i Sverige AB	-2 567	0
Övrigt	-1 424	-4 798
<b>S:a Förutbet intäkt &amp; upplupn kostn</b>	<b>-715 144</b>	<b>-1 910 380</b>

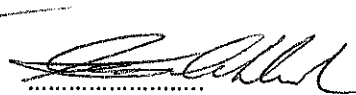
Stockholm den 23/5 2010



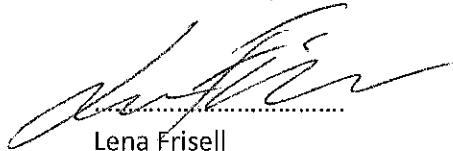
Daniel Jonsson, ordförande



Per Hallström



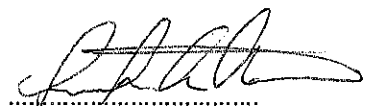
Anders Mikkola



Lena Frisell

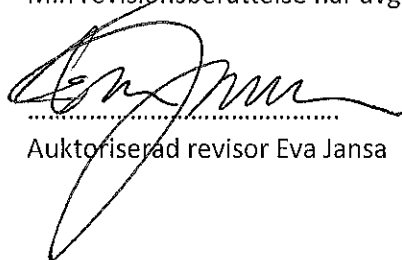


Fredrik Rylander



Fredrik Ania

Min revisionsberättelse har avgivits den 24/5 2010



Auktoriserad revisor Eva Jansa

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergsunds strand 34-38  
Org nr 769600-1754


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bergsunds strand 34-38 för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31. 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 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 ersättningskyldig mot bolaget. 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 bostadsrättslagen 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 överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 maj 2010



Eva Jansa  
Auktoriserad revisor