

BRF ISROSEN

Org nr 769617-9873

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Isrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2009 t.o.m. 31 december 2009, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. För lägenhet 121-163, 221-263 och 321-363 får till medlem i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan den 25 februari 2008 tomträtten till fastigheten Bandyklubban 6 i Stockholms kommun. Avtalet gäller i 60 år till och med den 1 januari 2067, avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 1 januari 2017. Omförhandling ska påkallas senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med Seniorgården AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 67 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 5 245 m². Föreningen disponerar 48 parkeringsplatser varav 18 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar, fastighetsskötsel och teknisk förvaltning samt fastighetsjour, trappstädning, snöröjning och källsortering under perioden 1 augusti 2008 - 1 oktober 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning som gäller fram till och med den 31 december 2010.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	Ja	18	2013-05-19

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning för externa hyresgäster för garageplatser.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 februari 2008. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 6 februari 2008.

M

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Avräkning mot entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2009. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2009 följande utseende:

Anskaffningsvärde	177 375 000	Lån	37 000 000
Arvode besiktningsman	240 000	Insatser	40 612 000
		Upplåtelseavgifter	<u>100 003 000</u>
	<u>177 615 000</u>		177 615 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 177 615 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Räntebidrag

Föreningen har per 9 januari 2009 valt starttidpunkt för bindning av subventionsränta. Länsstyrelsen har beviljat föreningen räntebidrag den 7 april 2008

Föreningens intäkt för räntebidrag uppgick till 130 074 kronor under året. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2010 91 945 kronor

År 2011 52 540 kronor

Årsavgifter

Under år 2009 var den genomsnittliga årsavgiften 681 kr/m². Styrelsen har beslutat om höjning med tre procent fr.o.m. den 1 januari 2010, genomsnittlig årsavgift är 701 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade 107 (98) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2008 och avslutades under april 2009. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har elva (inga) överlåtelser skett.

Verksamhet under året

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnad. Den nya principen utgår från byggnadens bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaden kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år.

M

Styrelsen har under året skickat ut fem informationsblad till medlemmarna.

På höstkanten har vi till vår glädje kunnat konstatera att alla lägenheter har sålts och vi hälsar alla nya medlemmar hjärtligt välkomna till Brf Isrosen.

Under 2009 har styrelsen genomgått en styrelseutbildning i AB Bostadsgarantis regi på bekostnad av JM AB. Styrelsen har utöver övertagandet av fastigheten även fokuserat på att strukturera upp rutiner.

Styrelsen ledamöter består av representanter från båda husen. För att ytterligare öka kommunikationen mellan alla boende och styrelsen har vi under året samlat in e-postadresser från de flesta, satt upp en anslagstavla i alla portar samt utsett trappvärdar för varje port.

Ekonomiskt sett har inte 2009 inneburit några större avvikelser mot den ekonomiska planen. Uthyrning av övernattningsrum och lokal har under 2009 inbringat 16 100 kr för 39 uthyrningstillfällen. En del av denna extra intäkt har bidragit till en del mindre kompletterande inköp i föreningen. Det har varit en positiv överraskning att så många har velat hyra lokalerna och att det har fungerat så bra. Det ekonomiska målet är givetvis att följa den ekonomiska planen och i bästa fall överträffa den.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen föreslår följande verksamhetsplan.

Styrelsemöten kommer att hållas 8 - 10 gånger.

Ett medlemsblad med relevant information anslås på föreningens hemsida samt utdelas till de medlemmar som inte har tillgång till dator.

Föreningens hemsida, vilken en arbetsgrupp har ansvar för, planeras bli tillgänglig den 1 mars.

Styrelsens arbetsgrupp träffas före varje styrelsemöte för förberedelse av aktuella ärenden.

Byte av samtliga lägenheters filter i tilluftsventilationen byts lördagen den 16 januari.

Två städdagar planeras, en på hösten och en på våren. Städ dagarna avslutas med gemensamt samkväm.

För att stärka den gemenskap vi har inom föreningen planerar vi även i år ett gemensamt "glöggmingel".

Under hösten genomförs den garantibesiktning som ska ske inom två år från godkänd slutbesiktning.

Styrelsen kommer detta verksamhetsår att omförhandla såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2009 haft följande sammansättning:

Jan Granmar	1)	Ledamot	Ordförande
Barbro Lantz		Ledamot	
Helena de la Rosée		Ledamot	
Ingela Ström		Ledamot	
Peter Lindblad		Ledamot	
Lena Mörk		Suppleant	
Göran Mörk		Suppleant	
Jan Tullgren		Suppleant	
Mats Lindh		Suppleant	

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

Vid föreningsstämman avgick Ann-Charlott Eriksson Skyttmo, Kurt Wennmark, och Lennart Wirén ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sju (fyra) st. protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbetsgrupp, som består av de fyra ledamöterna och de fyra suppleanterna utom ordföranden, har haft sammankomster vid fem tillfällen sedan de valdes på årsstämman i maj. På arbetsgruppens sammankomster behandlas de frågor som kommer att tas upp på nästkommande styrelsemöte och även tas frågor upp som kan avhjälpas innan styrelsemöte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Bertil Humble Sammankallande
Roland Hansson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 12 december 2007.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat	258 928
För år 2009 föreslår styrelsen att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	131 113
i ny räkning överföres	127 815
	258 928

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

206

		090101	071212
RESULTATRÄKNING	NOT	-091231	-081231
			(13 mån)
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 537 031	0
Hysesintäkter garage, p-platser	1	307 031	0
Övriga intäkter	2	16 100	0
Entreprenör enligt avtal		81 794	0
Summa intäkter		3 941 956	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-228 038	0
Taxebundna kostnader	4	-832 284	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-37 681	0
Tomträttsavgäld		-690 000	0
Kabel-TV		-170 362	0
Fastighetsskatt		-8 950	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 967 315	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-28 443	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-26 832	0
Revisionsarvode		-25 000	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-69 685	0
Övriga externa kostnader		-10 179	0
Summa övriga externa kostnader		-160 139	0
Avskrivningar	6	-49 732	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 764 770	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		25 251	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1 594 371	0
Räntekostnader för kreditiv		-59 965	0
Avgår räntebidrag		130 074	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 499 231	0
RESULTAT FÖRE SKATT		265 539	0
Skatt		-6 611	0
ÅRETS RESULTAT		258 928	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 januari 2009 t.o.m. den 31 december 2009.

ML6

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

6

177 565 268

152 375 000

Summa materiella anläggningstillgångar

177 565 268

152 375 000

Summa anläggningstillgångar

177 565 268

152 375 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

7 246

2 262

Fordran entreprenör

0

91 386

Övriga fordringar

625

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

299 646

0

Avräkningskonto förvaltare

742 414

564 296

Summa kortfristiga fordringar

1 049 931

657 944

Kassa och bank

Handkassa

5 696

0

Bank

270 435

102 056

Summa kassa och bank

276 131

102 056

Summa omsättningstillgångar

1 326 062

760 000

SUMMA TILLGÅNGAR

178 891 330

153 135 000

NH

BALANSRÄKNING NOT 091231 081231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		40 612 000	120 110 000
Upplåtelseavgifter		100 003 000	0
Summa bundet eget kapital		140 615 000	120 110 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		258 928	0
Summa fritt eget kapital		258 928	0
Summa eget kapital		140 873 928	120 110 000
Långfristiga skulder	9		
Byggnadskreditiv		0	33 025 000
Fastighetslån		36 911 182	0
Summa långfristiga skulder		36 911 182	33 025 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		38 776	0
Leverantörsskulder		515 764	0
Skuld entreprenör		33 302	0
Skatteskulder		15 561	0
Momsskuld		4 811	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	498 006	0
Summa kortfristiga skulder		1 106 220	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 891 330	153 135 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		37 000 000	37 000 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

mt

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Restvärde på tomträtten har beräknats till 53 284 500 kronor. Detta värde har beaktats vid beräkning av byggnadens avskrivningsunderlag.

Årets avskrivningar uppgår till 49 732 kronor. Planerad avskrivning för byggnad för 2010 uppgår till 62 165 kronor.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tomträttsavtal

Föreningens tomträttsavtal redovisas som operationellt leasingavtal.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2009	071212-081231
Hysesintäkt garage momspliktig	156 029	0
Hyra parkering	151 002	0
	307 031	0

M

2 Övriga intäkter

	2009	071212-081231
Intäkt gästlägenhet	16 100	0

3 Fastighetsskötsel

	2009	071212-081231
Fastighetsskötsel	175 472	0
Inköp parkeringstjänst	31 205	0
Mindre reparationer	21 361	0
	228 038	0

4 Taxebundna kostnader

	2009	071212-081231
El	162 751	0
Uppvärmning	605 030	0
Vatten	41 658	0
Sophämtning	22 845	0
	832 284	0

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	071212-081231
Styrelsearvode	20 417	0
Sociala kostnader	6 415	0
	26 832	0

6 Byggnader

	091231	081231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader/tomträtt		
Ingående anskaffningsvärde	152 375 000	0
Inköp	26 543 750	152 375 000
Investeringsmoms	-1 303 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	177 615 000	152 375 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-49 732	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 732	0
Bokfört värde byggnader och tomträtt	177 565 268	152 375 000
Taxeringsvärden byggnader	74 895 000	0
Taxeringsvärden mark	19 800 000	18 040 000
	94 695 000	18 040 000

M-b

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Förutbetalda försäkringspremier	25 992	0
Förutbetalda avgäld	172 500	0
Förutbetalda Internet	13 460	0
Förutbetalda vatten	15 472	0
Förutbetalda ränteutgifter	14 444	0
Upplupna garageintäkter	26 400	0
Upplupna räntebidrag	31 378	0
	299 646	0

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	120 110 000		
Ökning av insatskapital		20 505 000	
Minskning av insatskapital	-79 498 000	79 498 000	
Årets resultat			258 928
Belopp vid årets utgång	40 612 000	100 003 000	258 928

9 Långfristiga skulder

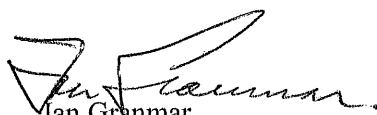
	091231	081231
1. Swedbank, ränta 4,77 %, bundet till 2011-01-31	10 968 000	0
2. Swedbank, ränta 4,58 %, bundet till 2012-01-30	12 990 979	0
3. Swedbank, ränta 4,73 %, bundet till 2014-01-30	12 990 979	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-38 776	0
	36 911 182	0


1. Ursprungligt lånebelopp 11 000 000 kr, utbetalt 2009-01-30
2. Ursprungligt lånebelopp 13 000 000 kr, utbetalt 2009-01-30
3. Ursprungligt lånebelopp 13 000 000 kr, utbetalt 2009-01-30

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	091231	081231
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Upplupna styrelsearvoden	20 417	0
Upplupna sociala kostnader	6 415	0
Upplupen kostnad, fastighetsskötsel	25 500	0
Upplupna elavgifter	32 847	0
Upplupna värmekostnader	67 174	0
Upplupna renhållningskostnader	4 037	0
Upplupna kostnader, parkeringstjänst	5 280	0
Förskottsbet. intäkt	311 336	0
	498 006	0


Stockholm den 23 april 2010
Brf Isrosen


Jan Granmar
Ordförande

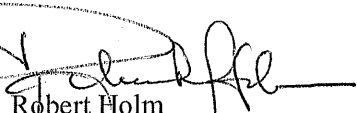

Helena de la Rosée
Ledamot


Barbro Lantz
Ledamot


Peter Lindblad
Ledamot


Ingela Ström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 maj 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Isrosen

Org nr 769617-9873

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Isrosen för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor