

ORIGINAL

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-11-20 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Droskhästen 17	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

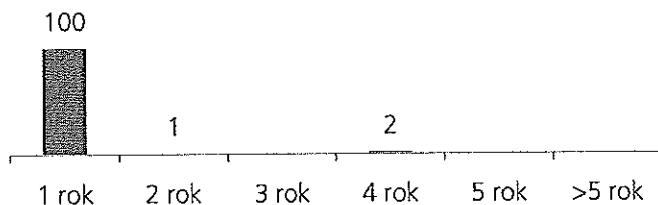
Fastighetens värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 514 kvadratmeter, varav 2 277 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 237 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalen bedrivs kontorsverksamhet.

Lokalhyresgäst	Yta	Löptid
Swimsuit Boys	237 kvm	2010-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalen.

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Brandsäkerhetsarbeten	2007
Renovering av tvättstugor	2007
Omläggning av tak	2004 - 2005
Nyinstallation hiss	2004
Rörstambyte	2001
Elstambyte	2001

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Fastighetsförvaltare	Energibevakning AB
Ekonomisk förvaltare	SBC
Elleveranser	Mälarenergi AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 99 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 24 överlåtits under året.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Ludvigsson	Ledamot
Christopher Öfring	Ledamot
Karin Lind Mörnesten	Sekreterare
Lena Edlund	Ledamot
Ossi Mörnesten	Ordförande
Per Martinsson	Kassör
Tommie Ullman	Ledamot

Jakob Thomsgård                      Suppleant  
John Einestad                         Suppleant  
Krassimira Gonzalez                Suppleant

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

Christopher Öfring, Karin Lind Mörnesten, Jakob Thomsgård, John Einestad, Krassimira Gonzalez och Tommie Ullman.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Håkan Werell                             Ordinarie Extern                         Werells Revisionsbyrå AB  
Ola Grudin                                Ordinarie Intern                            Avled 2010-03-13

**Valberedning**

Kerstin Andersson                      Sammankallande  
Maja Salomonsson

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-19.

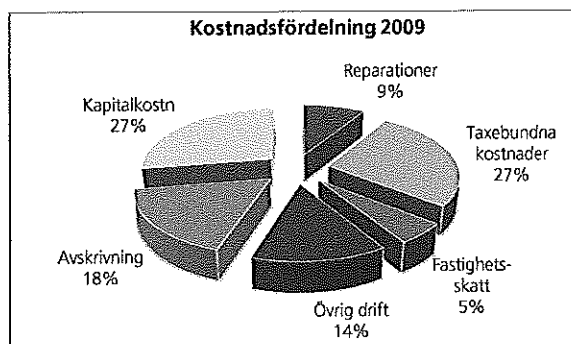
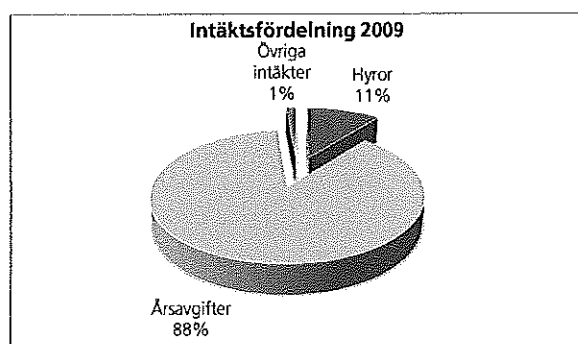
**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Under året slöts nytt avtal med Energibevakning AB avseende teknisk förvaltning. Grovsoprummet öppnades igen efter stämmobeslut om detta. Byggnationen av vindslägenheterna godkändes av Stockholms kommun. Automatsläckning av belysning på våningsplan och i källare infördes, vilket bedöms sänka kostnader för glödlampor och el betydligt. Rivning av styrelserummet och renovering av entrén påbörjades i slutet av året och avsikten är att få en ljusare och rymligare entré i linje med den funktisstil som finns i huset. Radonmätning som alla visar låga värden har gjorts i 21 lägenheter enligt krav från Miljö och Hälsoskydds nämnden.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi har förbättrats avsevärt under 2009. Årets resultat blev +855 tkr, att jämföra med +104 tkr 2008. Orsaken är till allra största delen lägre räntekostnader på grund av den gynnsamma räntenivån på marknaden. Men även nya avtal för fastighetsförvaltning och elleveranser har haft en positiv påverkan. Föreningens lån omförhandlades i september och strategin blev att binda en mindre del på 4 år och låta resten löpa på 3-månaders rörlig ränta. Likviditeten har stärkts under året trots att två lån på sammanlagt 800 tkr har amorterats bort. Budgeten för 2009 innehöll en sänkning med 5% och under året beslutade styrelsen om ytterligare 5% sänkning vid två tillfällen. I samband med att budgeten för 2010 lades så beslutades om avgiftssänkning med 5% från Januari 2010.

Fördelning intäkter och kostnader:



A

#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 624 kr
Årsavgifter	1 393 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	21 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	98 kr
Taxebundna kostnader	294 kr
Fastighetsskatt	59 kr
Övrig drift	153 kr
Avskrivningar	192 kr
Kapitalkostnader	301 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 277 kvm bostäder och 237 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 440	1 606	1 425	1 179
Lån/kvm bostadsrättsyta	17 984	18 347	18 347	18 347
Elkostnad/kvm totalyta	90	104	90	87
Värmekostnad/kvm totalyta	146	139	136	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	26	29	18

#### 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.

#### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	854 890
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 158 802
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 000
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 408 912</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-2 408 912**

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	3 555 626	3 909 818
Övriga rörelseintäkter		52 834	54 847
		<b>3 608 460</b>	<b>3 964 665</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-161 393	-231 638
Reparationer		-245 274	-104 018
Taxebundna kostnader		-739 247	-739 080
Övriga driftskostnader		-56 065	-59 037
Fastighetskatt		-147 166	-139 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-164 595	-252 326
Personalkostnader		-2 870	-14 639
Avskrivningar		-482 949	-482 949
		<b>-1 999 559</b>	<b>-2 023 488</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 608 901</b>	<b>1 941 177</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 409	6 734
Räntekostnader		-757 420	-1 844 350
		<b>-754 011</b>	<b>-1 837 616</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>854 890</b>	<b>103 561</b>

*m*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	Not 3	
Egna hyresrätter	1 309 835	1 309 835
	<b>1 309 835</b>	<b>1 309 835</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnad	73 111 107	73 594 056
	<b>73 111 107</b>	<b>73 594 056</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>74 424 442</b>	<b>74 907 391</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 217	17 246
Övriga fordringar	159 384	123 167
Förutbetalda kostnader	66 737	33 662
Upplupna intäkter	0	40 609
	<b>231 338</b>	<b>214 684</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	1 131 490	567 576
	<b>1 131 490</b>	<b>567 576</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 362 828</b>	<b>782 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>75 787 270</b>	<b>75 689 651</b>

*h*

<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>			
Insatser		37 120 000	37 120 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	628 509	523 509
		<b>37 748 509</b>	<b>37 643 509</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-3 263 802	-3 262 363
Årets resultat		854 890	103 561
		<b>-2 408 912</b>	<b>-3 158 802</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 339 597</b>	<b>34 484 707</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	39 600 000	40 400 000
		<b>39 600 000</b>	<b>40 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		129 988	83 149
Skatteskulder		286 916	262 300
Övriga kortfristiga skulder		84 160	80 799
Upplupna kostnader	Not 9	109 150	169 621
Förutbetalda avgifter och hyror		237 459	209 075
		<b>847 673</b>	<b>804 944</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>75 787 270</b>	<b>75 689 651</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerheter	Not 8	40 000 000	47 000 000
för skulder till kreditinstitut			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

2

## 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%
Lokal	5%	5%
Tvättstuga	10%	10%
Tak	10%	10%

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.

	2009	2008
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 170 758	3 536 342
Hysesintäkter	384 868	373 476
	<b>3 555 626</b>	<b>3 909 818</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	26 937	87 843
Fastighetsskötsel enl beställn	0	380
Snöröjning/sandning	3 837	3 806
Städning entreprenad	47 539	31 348
Myndighetstillsyn	5 023	10 000
Bevakning	26 727	66 537
Gård	0	388
Serviceavtal	14 159	3 512
Hiss	0	8 228
Förbrukningsmateriel	8 002	13 517
Brandskydd	29 169	6 077
	<b>161 393</b>	<b>231 638</b>



	2009	2008
<b>Not 2 forts.</b>		
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	0	26 441
Tvättstuga	17 116	8 260
Sophantering/återvinning	25 438	5 032
Entré/trapphus	25 749	120
Lås	42 826	24 641
VVS	1 673	0
Värmeanläggning/undercentral	27 433	18 919
Ventilation*)	0	-32 000
Elinstallationer	46 714	8 325
Hiss	17 390	6 375
Tak	0	1 840
Fasad	0	5 579
Fönster	4 570	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 390	0
Försäkrings-skador	0	28 987
Vattenskada	26 830	1 500
Övrigt	145	0
	<b>245 274</b>	<b>104 018</b>

\*)2007 reserverades 32 000 kr i samband med en tvist med ventilationsentreprenören Nordvent. Förlikning 2008 resulterade i att föreningen ej skulle betala beloppet.

**Taxebundna kostnader**

El	226 284	260 611
Värme	367 169	350 668
Vatten	68 766	65 722
Sophämtning/renhållning	59 948	38 889
Grovsopor	17 079	23 191
	<b>739 247</b>	<b>739 080</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	22 517	25 070
Tomträttsavgäld	9 100	9 100
Kabel-TV	24 448	23 391
Bredband	0	1 476
	<b>56 065</b>	<b>59 037</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**147 166**      **139 800**



	2009	2008
<b>Not 2 forts.</b>		
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	225
Telefon	0	501
Datakommunikation	0	1 380
Inkassering avgift/hyra	0	2 100
Hysesförluster	0	6 241
Revisionsarvode extern revisor	15 129	15 000
Föreningskostnader	2 070	312
Stämman	0	2 000
Förvaltningsarvode	120 972	115 597
Arvode SBC övrigt	0	3 438
Juridik	0	87 083
Förvaltningsarvoden övriga	2 108	0
Administration	15 346	8 473
Konsultarvode	2 500	3 250
Medlemsavgift SBC ek för	6 470	6 470
Övriga driftskostnader	0	257
	<b>164 595</b>	<b>252 326</b>

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft två timanställda personer, en för administrativt arbete och en för fastighetsskötsel. Anställningen upphörde under 2008 med sista löneutbetalning i januari 2008.

#### Följande ersättningar har utgått

Löner och arvoden	2 000	11 055
Sociala kostnader	870	3 584
	<b>2 870</b>	<b>14 639</b>

#### Avskrivningar

Byggnad	373 727	373 727
Förbättringar	109 222	109 222
	<b>482 949</b>	<b>482 949</b>

#### TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

**1 999 559**                      **2 023 488**

#### Not 3

#### IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Egna lägenheter	1 309 835	1 309 835
	<b>1 309 835</b>	<b>1 309 835</b>

	2009	2008
<b>Not 4</b>		
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	76 210 637	76 210 637
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 210 637</b>	<b>76 210 637</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 616 581	-2 133 631
Årets avskrivningar enligt plan	-482 949	-482 949
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 099 530</b>	<b>-2 616 581</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>73 111 107</b>	<b>73 594 056</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 130 000	16 130 000
Taxeringsvärde mark	18 885 000	18 885 000
	<b>35 015 000</b>	<b>35 015 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	33 400 000	33 400 000
Lokaler	1 615 000	1 615 000
	<b>35 015 000</b>	<b>35 015 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	19 463	18 624
Kabel-TV	5 993	6 081
Tomträtt	2 275	2 275
Ekonomisk förvaltning	31 866	0
Bevakning	7 140	6 682
	<b>66 737</b>	<b>33 662</b>

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Not 6</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	37 120 000	0	0	37 120 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	628 509	105 000	0	523 509
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>37 748 509</b>	<b>105 000</b>	<b>0</b>	<b>37 643 509</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad förlust	-3 263 802	-105 000	103 561	-3 262 363
Årets resultat	854 890	854 890	-103 561	103 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 408 912</b>	<b>749 890</b>	<b>0</b>	<b>-3 158 802</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>35 339 597</b>	<b>854 890</b>	<b>0</b>	<b>34 484 707</b>

	2009	2008
<b>Not 7</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	523 509	418 509
Reservering enligt stadgar	105 000	105 000
Vid årets slut	628 509	523 509


<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>
SE-Banken Bolån	0,880 %	19 800 000	19 800 000	2010-03-17
SE-Banken Bolån	3,600 %	6 600 000	6 600 000	2013-09-28
SE-Banken Bolån	0,880 %	13 200 000	13 200 000	2010-03-17
SE-Banken Bolån	4,550 %	0	400 000	Rörligt
SE-Banken Bolån	4,800 %	0	400 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 600 000</b>	<b>40 400 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>39 600 000</b>	<b>40 400 000</b>	2

**Not 9**

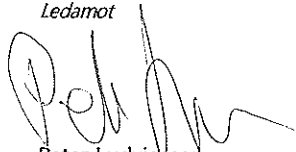
**UPPLUPNA KOSTNADER**


	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
El	24 204	26 255
Värme	46 800	41 238
Vatten	2 826	3 000
Extern revisor	15 000	15 000
Låneräntor	13 420	14 774
Städning	3 900	0
Fastighetsskötsel	3 000	0
Jurist	0	62 500
Konsult	0	3 250
Försäkringsskada	0	3 604
	<b>109 150</b>	<b>169 621</b>


Stockholm den 14/3 2010

  
Lena Edlund  
Ledamot

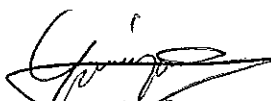
  
Karin Lind Mörnesten  
Sekreterare

  
Peter Ludvigsson  
Ledamot

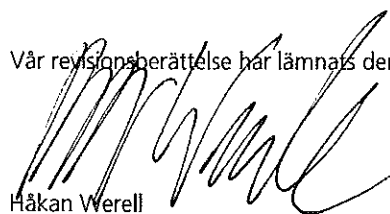
  
Per Martinsson  
Kassör

  
Ossi Mörnesten  
Ordförande

  
Tommie Ullman  
Ledamot

  
Christopher Öfring  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2010

  
Håkan Werell  
Auktoriserad revisor