

Årsredovisning

för

Brf Rosenlinden

716422-0431

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Rosenlinden, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4-7 våningar med totalt 78 bostadsrätter. Fastigheten blev färdigställd 1998, och har även åsatts samma år som värdeår.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

23 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 4.501 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde för 2009 var 42 200 000 kr varav markvärdet motsvarar 7 200 000 kr och byggnadsvärdet 35 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Föreningsfrågor

Föreningen har 98 (96) medlemmar fördelat på 78 lägenheter.

Under året har 10 (8) överlåtelser skett till ett snittpris av 18 779 (16 144) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Underhållskostnader

Styrelsen har via UBC anlitat byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Underhållsplanen uppdateras varje år och avsättningen till yttre fond anpassas efter prisläge och utförda/uppskjutna åtgärder. Detta gör att föreningen har god kontroll på fastighetens underhållsbehov och framtida kostnader.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-04-22 och konstituerande möte haft följande sammansättning:

Uno Stedman	Ledamot / ordförande, fastighetsansvarig
Solveig Frisk	Ledamot / sekreterare, namnskyltar
Savvas Kesides	Ledamot / ekonomiansvarig
Olle Lundblad	Ledamot / nycklar och parkering
Björn Mattsson	Ledamot / miljöfrågor, städning, trädgård

Christina Eriksson	Suppleant
Björn Haraldsson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 77 220 kr exklusive sociala avgifter.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
BOREV Revisionsbyrå	

Lars Jonasson	Suppleant
BOREV Revisionsbyrå	

Valberedning

Ulla Ekengren	Sammanställande
Stilianos Simenoidis	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades första gången hos Bolagsverket 1999-12-10.
Gällande stadgar är registrerade 2006-10-26.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta %	4,87	4,88	3,83	3,61	4,39
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 374	8 556	9 294	9 476	9 931
Fastighetens belåningsgrad %	63,61	64,54	67,27	68,3	70,4

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 789 kr/kvm

Genomsnittlig skuldränta = bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad = fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån uppgick 2009-12-31 till 37 689 680 kr. Räntesatser och omsättningsdatum redovisas i not.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel (4% för år 2009) av ett bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 52 528 000 kr. Enligt riksdagsbeslut avvecklas räntebidragen stegvis under åren 2007-2010. Subventionsräntan var 3,87% under 2009 vilket kommer ha gett ett räntebidrag om 141 603 kr.

Fr.o.m. 2008 har fastighetsskatten för bostäder ersatts med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2009 till 1 272 kr per lägenhet. Avgiften indexeras genom att vara knuten till inkomstbasbeloppet.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	4 324 484
årets vinst	296 458
	4 620 942

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	240 000
av yttre fonden ianspråkats	-89 037
i ny räkning överföres	4 469 979
	4 620 942

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		3 551 244	3 945 876
Hysesintäkter	1	140 050	140 430
Övriga rörelseintäkter	2	278 555	273 873
Summa nettoomsättning		3 969 849	4 360 179
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-241 005	-214 479
Periodiskt underhåll		-89 038	-42 119
Driftskostnader	4	-1 283 625	-1 073 532
Administrationskostnader	5,6	-117 427	-269 427
Personalkostnader	5	-11 156	-4 707
Fastighetskatt/fastighetsavgift	7	-99 216	-46 800
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 841 467	-1 651 064
Avskrivning byggnad		-123 326	-120 318
Summa avskrivningar		-123 326	-120 318
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 005 056	2 588 797
Ränteintäkter		8 557	61 244
Räntekostnader		-1 856 117	-1 960 678
Räntebidrag		141 603	249 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 641	-100
Summa kapitalnetto		-1 708 598	-1 650 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		296 458	938 287
ÅRETS RESULTAT		296 458	938 287

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	8	51 799 724	51 923 050
Mark	9	5 000 000	5 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		56 799 724	56 923 050
Summa anläggningstillgångar		56 799 724	56 923 050
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		419	0
Hyses- och avgiftsfordringar		667	3 416
Övriga fordringar		46 280	74 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	57 204	62 213
Avräkningskonto förvaltare		886 621	1 048 978
Summa kortfristiga fordringar		991 191	1 189 300
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 460 528	1 554 430
Summa kassa och bank		1 460 528	1 554 430
Summa omsättningstillgångar		2 451 719	2 743 730
SUMMA TILLGÅNGAR		59 251 443	59 666 780

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		13 510 000	13 510 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 561 377	2 363 496
Summa bundet eget kapital		16 071 377	15 873 496
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 324 484	3 584 078
Årets resultat		296 458	938 287
Summa fritt eget kapital		4 620 942	4 522 365
Summa eget kapital		20 692 319	20 395 861
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		36 866 852	37 690 740
Summa långfristiga skulder		36 866 852	37 690 740
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		822 828	820 668
Leverantörsskulder		114 908	82 960
Skatteskulder		146 016	112 000
Övriga skulder		35 634	19 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	572 886	544 554
Summa kortfristiga skulder		1 692 272	1 580 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 251 443	59 666 780
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		52 716 000	52 716 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Hyresintäkter

	2009	2008
Hyra garage/carport	39 960	40 110
Hyra parkering	56 900	59 600
Hyresintäkt garage momspliktiga	43 190	40 720
	140 050	140 430

2 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Kabel-TV	58 032	58 032
Elavgifter	219 293	213 646
Krav	0	1 120
Betalningspåminnelse	0	1 000
Övriga intäkter	1 229	76
Öresutjämning	1	-1
	278 555	273 873

3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Reparationer hiss	35 490	71 359
Hiss, besiktning	5 198	11 113
Hiss, serviceavtal	27 855	27 593
Underhåll fastighet	138 867	64 829
Underhåll tvättstuga	1 983	21 569
Trädgårdskostnader	31 613	4 010
Reparationer ventilation	0	14 006
Öresutjämning	-1	0
	241 005	214 479

4 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetskötsel Entreprenad	43 760	42 500
Trädgårdsskötsel	0	4 438
Snöröjning/sandning	36 372	8 897
Städning Entreprenad	52 560	49 548
Städning utöver avtal	17 313	15 724
El	295 608	213 201
Uppvärmning	455 957	405 331
Vatten	85 500	89 608
Sophämtning	111 465	92 931
Fastighetsförsäkring	32 655	28 060
Självrisk	7 973	0
Kabel-TV/Bredband	69 840	63 293
Lokalhyra	850	850
Hyra garage & park	56 300	47 300
Förbrukningsinventarier	5 998	4 113
Förbrukningsmaterial	11 474	3 686
Bredband	0	4 052
	1 283 625	1 073 532

5 Personalkostnader och arvoden

	2009	2008
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	77 220	68 662
Övriga sociala kostnader	11 156	4 707
	88 376	73 369

Den låga kostnaden för sociala avgifter beror på att det för år 2007 bokfördes upplupen kostnad 11 800,- och den verkliga kostnaden blev 4 913,-. Dessutom blir kostnaden för de sociala kostnaderna lägre p g a styrelsens åldersfördelning.

6 Administrationskostnader exkl styrelsearvode

	2009	2008
Kreditupplysning	1 653	1 250
Telefon & porto	9 179	10 748
Revisionsarvode	10 000	11 000
Arvode förvaltning	72 642	59 751
Övr förvaltningskostnader	5 907	13 991
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	3 730	0
Bankkostnader	1 600	0
Föreningsavgifter	1 600	1 600
Mobiltelefon	2 331	488
IT-kostnader	0	1 562
Advokat- o rättegkostnader	-70 812	82 500
Övr främmande tjänst	2 376	17 875
Övriga arvoden	24 620	27 390
Öresjustering	1	0
	64 827	228 155

7 Fastighetsskatt

	2009	2008
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	99 216	46 800

Fr o m 2009 betalar föreningen full fastighetsavgift.

8 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	60 926 000	60 926 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 926 000	60 926 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 002 950	-8 882 632
Årets avskrivningar	-123 326	-120 318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 126 276	-9 002 950
Utgående redovisat värde	51 799 724	51 923 050
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	42 200 000	42 200 000

Föreningen har fr o m 2008 övergått till 100-årig annuitetsbaserad avskrivningsplan.

9 Mark

Mark är inte föremål för planerliga avskrivningar.
För taxeringsvärde - se not byggnader.

	2009-12-31	2008-12-31
Anskaffningskostnad mark	5 000 000	5 000 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Com hem kv 1 2010	16 503	16 503
UBC kv 1 2010	20 531	19 281
IF samfällighet	5 447	4 744
IF Skadeförsäkring	2 303	2 080
Comhem AB bredband	957	957
Upplupna räntebidrag	11 463	18 648
	57 204	62 213

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep	fondBalanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 510 000	2 363 496	3 584 078	938 287
Disposition av föregående års resultat:		197 881	740 406	-938 287
Årets resultat				296 458
Belopp vid årets utgång	13 510 000	2 561 377	4 324 484	296 458

12 Skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
SBAB 429913 1,39% omsätts 100915	1 546 898	1 568 626
SBAB 429921 4,84% omsätts 100928	22 000 000	22 000 000
SBAB 429964 4,96% omsätts 110616	14 142 782	14 942 782
Kortfristig del lån	-822 828	-820 668
	36 866 852	37 690 740


13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2009-12-31	2008-12-31
Interimsskulder	109 837	95 388
Upplupna rev.arvoden	11 000	12 000
Upplupna utg.räntor	148 982	149 528
Förskottsbetalda intäkter	303 068	287 640
Öresutjämning	-1	-2
	572 886	544 554


Järfälla 2010-03-14


Solveig Frisk


Uno Stedman

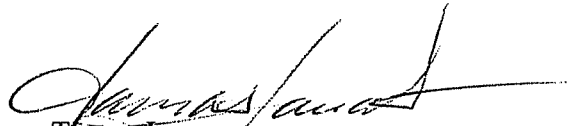

Savvas Kesides


Olle Lundblad


Björn Mattsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 16/4-2010


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Rosenlinden
Org. Nr. 71622-0431

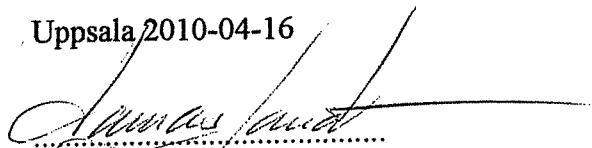
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening **Rosenlinden** för räkenskapsåret 2009.01.01 – 2009.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2010-04-16


Tomas Jonasson
Godkänd revisor