

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Stådjan 1-3

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STÅDJAN 3	1994	Stockholm
STÅDJAN 1	1994	Stockholm
STÅDJAN 2	1994	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt

Tomträttsavtalen skrivs om 2014.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

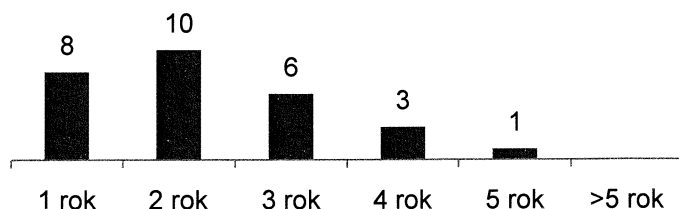
Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1928 kvadratmeter, varav 1839 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 89 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Studieändamål	19 kvm	2007-06-21 - 2008-06-21
Lager	72 kvm	1997-05-26 - 2003-05-01

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000-11-03 och sträcker sig fram till 2028-11-03.

Underhållsplanen uppdaterades 2009-02-23.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Takomläggning	2009 - 2009	
Renovering av balkonger	2006	Alla balkonger uppgång 39 och 41
Omputsning av fasad	2006	Södra fasaden
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Kabel-TV
Teknisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Lena Stålberg	Ledamot
Erik Staffan Kvisth	Ledamot
Pia Kristina Hartzell	Ledamot
Rolf Johan Edgren	Ordförande
Stig Anders Volge Karlsson	Ledamot
Eva Christine Vesterholm	Suppleant
Gunilla Boethius	Suppleant
Jenny Maria Andersson	Suppleant
Lars Börje Mikael Rolander	Suppleant
Maria Charlotta Christina Fagerlind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Anna Stålberg	Sammankallande
Robert Lennquist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

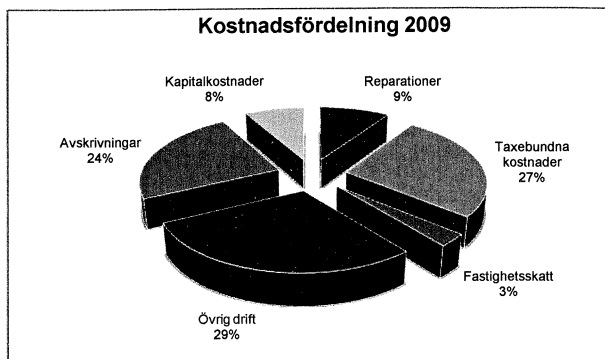
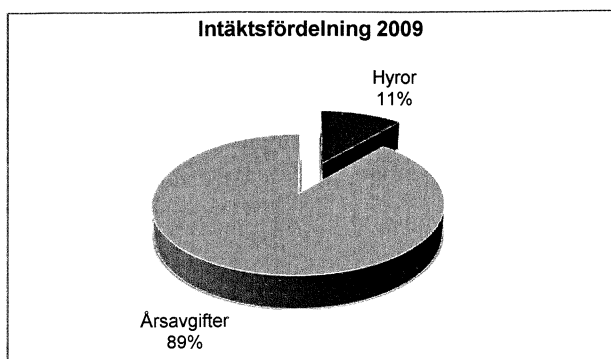
Omläggning av tak. Nya hängrännor och takbleck.
Nytt gruppavtal med Comhem gällande digital-TV.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Gruppavtal med Comhem gällande bredband och telefoni.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 613 kr
Årsavgifter	623 kr
Ränta och utdelning	3 kr
Räntebidrag	6 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	63 kr
Taxebundna kostnader	177 kr
Fastighetsskatt	20 kr
Övrig drift	192 kr
Avskrivningar	158 kr
Kapitalkostnader	54 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1839 kvm bostäder och 89 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	671	654	649	624
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 389	2 389	2 389	4 030
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	17	13
Värmekostnad/kvm totalyta	125	116	118	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	25	21	23

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.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	29 113
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 083 683
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 667
summa fritt eget kapital	-2 081 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	53 636
att i ny räkning överförs	-2 027 601

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 289 064	1 301 866
Övriga rörelseintäkter		1 779	2 484
		<u>1 290 843</u>	<u>1 304 350</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-24 659	-11 329
Reparationer		-67 168	-33 760
Periodiskt underhåll		-53 636	0
Taxebundna kostnader		-341 511	-325 150
Övriga driftskostnader		-126 219	-137 547
Fastighetskatt		-38 490	-5 350
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-185 701	-179 053
Personalkostnader		-32 855	-18 539
Avskrivningar		-304 646	-288 240
		<u>-1 174 885</u>	<u>-998 968</u>
RÖRELSERESULTAT		115 958	305 382
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 893	3 945
Räntekostnader		-103 259	-236 367
Räntebidrag		11 520	321 040
		<u>-86 846</u>	<u>88 618</u>
ÅRETS RESULTAT		29 113	394 001



BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	16 143 085	16 447 731
Pågående byggnation	Not 4	493 113	0
		16 636 198	16 447 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 636 198	16 447 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5 838	0
Övriga fordringar		53 416	75 516
Förutbetalda kostnader	Not 5	59 296	59 356
Upplupna räntebidrag		2 758	2 758
		121 308	137 630
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 012 270	17 149
SBC klientmedel i SHB		1 811 483	1 141 522
		2 823 753	1 158 671
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 945 061	1 296 301
SUMMA TILLGÅNGAR		19 581 258	17 744 032

B

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 249 800	9 896 400
Inträdesavgifter		158 025	158 025
Upplåtelseavgifter		6 341 338	5 124 738
Fond för yttre underhåll	Not 7	352 283	325 616
		17 101 446	15 504 779
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 110 351	-2 477 684
Årets resultat		29 113	394 001
		-2 081 238	-2 083 684
SUMMA EGET KAPITAL		15 020 207	13 421 095
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 075 000	4 075 000
		4 075 000	4 075 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		270 269	38 716
Skatteskulder		76 980	60 908
Övriga kortfristiga skulder		0	3 975
Upplupna kostnader	Not 9	55 229	75 320
Förutbetalda avgifter och hyror		83 573	69 018
		486 051	247 937
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 581 258	17 744 032
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	6 915 000	6 915 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Tvättstuga	5%/10%	5%/10%
Värmeanläggning	5%	5%
Stambyte	2%	2%
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasad	3,33%	3,33%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 145 530	1 116 502
Hysesintäkter	143 534	185 364
	1 289 064	1 301 866

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	2 544	0
Städning enligt beställning	3 263	0
Myndighetstillsyn	11 250	0
Bevakning	1 906	0
Gård	2 313	7 985
Förbrukningsmateriel	2 686	3 344
Fordon	697	0
	24 659	11 329

Reparationer		
Hyseslägenheter	19 188	0
Brf Lägenheter	100	526
Tvättstuga	10 787	3 833
Entré/trapphus	1 551	0
Portar	0	2 747
Lås	1 610	13 672
VVS	438	3 600
Elinstallationer	0	3 161
Huskropp utvändigt	16 938	0
Balkonger/altaner	0	2 030
Garage/parkering	1 656	0
Vattenskada	14 900	0
Övrigt	0	4 191
	67 168	33 760

	2009	2008
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	53 636	0
	53 636	0

(2)

Taxebundna kostnader		
El	36 696	35 819
Värme	240 204	223 456
Vatten	44 595	48 215
Sophämtning/renhållning	20 016	17 660
	341 511	325 150
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 255	13 876
Tomträttsavgäld	78 036	78 036
Kabel-TV	33 928	45 635
	126 219	137 547
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 490	5 350
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hysesförluster	0	26 916
Revisionsarvode extern revisor	18 112	13 638
Föreningskostnader	1 959	4 511
Förvaltningsarvode	50 284	48 040
Juridik	0	18 938
Förvaltningsarvoden övriga	69 615	60 735
Administration	2 752	2 125
Konsultarvode	30 000	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 150	4 150
Övriga driftskostnader	8 829	0
	185 701	179 053
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	25 000	14 000
Sociala kostnader	7 855	4 539
	32 855	18 539
Avskrivningar		
Byggnad	53 044	53 044
Förbättringar	251 602	235 196
	304 646	288 240
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 174 885	998 968
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 011 519	19 011 519
Utgående anskaffningsvärde	19 011 519	19 011 519
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 563 788	-2 275 548
Årets avskrivningar enligt plan	-304 646	-288 240
Utgående avskrivning enligt plan	-2 868 434	-2 563 788
Planenligt restvärde vid årets slut	16 143 085	16 447 731
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 581 000	11 581 000
Taxeringsvärde mark	8 308 000	8 308 000
	19 889 000	19 889 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	19 400 000	19 400 000
Lokaler	489 000	489 000
	19 889 000	19 889 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	493 113	0
	493 113	0

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	14 857	14 255
Tomträttsavgäld	19 509	19 509
Kabel-TV	11 949	21 692
Vatten	0	3 900
Förvaltningsarvode	12 981	0
	59 296	59 356

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 249 800	353 400	0	9 896 400
Inträdesavgifter	158 025	0	0	158 025
Upplåtelseavgifter	6 341 338	1 216 600	0	5 124 738
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	352 283	26 667	0	325 616
Summa bundet eget kapital	17 101 446	1 596 667	0	15 504 779
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 110 351	-26 667	394 000	-2 477 684
Årets resultat	29 113	29 113	-394 000	394 001
Summa ansamlad förlust	-2 081 238	2 446	0	-2 083 684
Summa eget kapital	15 020 207	1 599 113	0	13 421 095

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	325 616	265 949
Reservering enligt stadgar	26 667	59 667
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	352 283	325 616

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
Stadshypotek AB	1,390 %	1 440 000	1 440 000	Rörlig
Stadshypotek AB	1,390 %	2 635 000	2 635 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		4 075 000	4 075 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 075 000	4 075 000	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

El

2009-12-31

2008-12-31

Värme

Extern revisor

Ränta

Upp kostnad vatten

2 335

3 300

31 765

28 320

15 756

13 400

4 248

30 300

1 125

0

55 229

75 320

STOCKHOLM den 10 / 6 2010



Rolf Johan Edgren
Ordförande



Pia Kristina Hartzell
Ledamot



Stig Anders Volge Karlsson
Ledamot



Erik Staffan Kvisth
Ledamot



Anna Lena Stålberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2010



Jan-Ove Brandt
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Städjan 1-3

Org nr 716422-1199

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Städjan 1-3 för år 2009. 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 den 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 den 15 juni 2010

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

