

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Surbrunn 8

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 nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SURBRUNN 8	1972	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

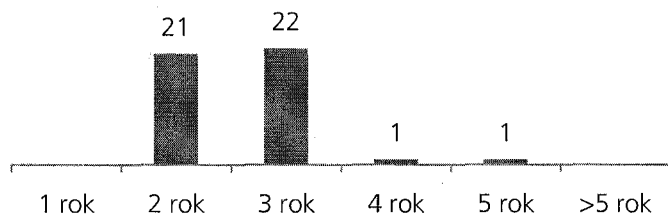
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3849 kvadratmeter, varav 3474 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 375 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kemtvätt	69 kvm	081210-120601
Wok-restaurang	56 kvm	081210-120201
Kontor, media, grafisk design	41 kvm	080401-110331
Restaurang	98 kvm	081210-120201
Cafe	55 kvm	081101-111201
Låssmed	67 kvm	081210-120201

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Underhåll fönster vindslägenheter	2009 - 2009	Reparation och underhåll
Installation takfläkt Sirap	2009 - 2009	Brandskyddsförbättring
Hissrenovering, mekanik	2007 - 2007	kedjehissar Surbr g 31B Tuleg 37
Terass	2007 - 2007	Ombyggnad
Stambyte Gårdshus	2006 - 2007	Badrum
Ommålning fönster gård	2006 - 2006	tätning fönster
Bättringsmålning fönster gata	2006 - 2006	tätning fönster
Målning allmänna utrymmen	2005 - 2005	
Bullerskyddsglas	2004 - 2005	
Bredbandsinstallation	2001 - 2001	2005 uppgradering
Värmeanläggning	1999 - 1999	
Nyinstallation hiss	1972 - 1972	(31A) 1990 (31B & 37) ej gårdshus
Elstambyte	1972 - 1972	
Rörstambyte	1972 - 1972	Gathus
Nytt gårdsbjälklag	1972 - 1972	1997, ny asfalt
Omläggning av tak	1972 - 1972	
Omputsning av fasad	1972 - 1972	
Målning och ev plåtarbete tak		Underhåll av tak

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia, LAN (fiber till fastigheten)
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Jon Fangel/Anders Lenneskog
Lägenhetsförteckning	Ralf Nyström
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Lenneskog	Ledamot
Marcus Nordmeyer	Ledamot
Jon Holger Fangel	Ledamot
Petter Eriksson	Ledamot
Petra Gröminge	Ledamot
Ralf Nyström	Ledamot

Markus Munck af Rosenschöld	Suppleant
Mikael Sjöholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

I januari flyttade Ordf Mikael Klangeby samt Sofia Arvidsson från föreningen.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern
Barbro Larsson	Suppleant Intern

Valberedning

Jan Carlsson	Sammankallande
Samuel Lagercrantz	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har vindslägenheternas fönster renoverats.

För att förbättra brandskyddet har en ny takfläkt installerats för restaurang Sirap.

Samtliga lägenheter har genomgått en ventilationskontroll under året.

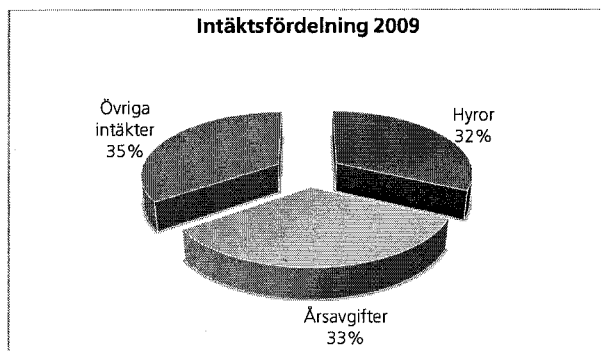
Utöver ordinarie amorteringar av föreningens lån har extra amorteringar genomförts på totalt 348000 kr.



Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi ser fortsatt stabil ut. Det förmånliga ränteläget under 2009 innebar att extra amorteringar av föreningens lån genomfördes på totalt 348000kr utöver plan.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 930 kr
Årsavgifter	215 kr
Övriga intäkter	203 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	133 kr
Taxebundna kostnader	245 kr
Fastighetsskatt	27 kr
Övrig drift	92 kr
Avskrivningar	73 kr
Kapitalkostnader	30 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3474 kvm bostäder och 375 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	219	218	218	219
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 426	1 569	1 610	1 610
Elkostnad/kvm totalyta	78	78	62	66
Värmekostnad/kvm totalyta	131	125	126	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	22	25	22

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.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

-55 172

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond

-2 518 081

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-10 807

summa

-2 584 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-2 584 060

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



RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 470 781	1 482 223
Övriga rörelseintäkter		780 996	786 083
		2 251 777	2 268 306
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-99 580	-77 598
Reparationer		-157 958	-91 461
Periodiskt underhåll		-353 196	-131 869
Taxebundna kostnader		-944 775	-923 647
Övriga driftskostnader		-134 262	-126 366
Fastighetsskatt		-104 920	-101 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-84 876	-93 497
Personalkostnader		-34 271	-34 665
Avskrivningar		-280 166	-286 086
		-2 194 003	-1 866 869
RÖRELSERESULTAT		57 774	401 437
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 205	16 461
Räntekostnader		-114 837	-295 714
		-112 632	-279 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-54 858	122 184
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-494	-4 608
Skatt ändrad taxering		180	0
		-314	-4 608
ÅRETS RESULTAT		-55 172	117 576



BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	9 671 781	9 825 339
Maskiner och inventarier Not 4	29 519	41 388
	9 701 300	9 866 727
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 704 100	9 869 527
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 843	16 543
Övriga fordringar	14 766	14 726
Förutbetalda kostnader Not 5	113 042	104 241
Upplupna intäkter	0	2 614
	132 651	138 124
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	234 839	234 555
SBC klientmedel i SHB	775 167	978 817
	1 010 005	1 213 371
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 142 656	1 351 495
SUMMA TILLGÅNGAR	10 846 756	11 221 023

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 529 012	5 529 012
Upplåtelseavgifter		2 435 238	2 435 238
Fond för yttre underhåll	Not 7	21 614	10 807
		7 985 864	7 975 057
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 528 888	-2 635 657
Årets resultat		-55 172	117 576
		-2 584 060	-2 518 081
SUMMA EGET KAPITAL		5 401 804	5 456 976
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 873 176	5 360 176
		4 873 176	5 360 176
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		210 421	145 964
Skatteskulder		13 669	4 608
Övriga kortfristiga skulder		26 000	21 863
Upplupna kostnader	Not 9	141 965	61 789
Förutbetalda avgifter och hyror		179 721	169 647
		571 776	403 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 846 756	11 221 023
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	6 645 000	6 645 000
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	1,5%	1,5%
Värmeanläggning	5%	5%
Elanläggning	0%	5%
Hissanläggning	10%	10%
Miljöförbättringar	10%	10%
Stambyte	35 år	35 år
Bredband	10%	10%
Fönster	15 år	15 år
Balkong/terrass	5%	5%
Maskiner	10%	10%
Maskiner	20%	20%

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
Not 1		
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	746 952	744 081
Hysesintäkter	723 829	738 142
	1 470 781	1 482 223

Not 2
RÖRELSENS KOSTNADER**Fastighetskostnader**

Städning/entreprenad	42 966	40 116
Mattvätt/Hyrmattor	5 700	8 612
Hissbesiktning	4 683	5 060
Myndighetstillsyn	12 500	0
Gård	1 409	531
Serviceavtal	22 148	13 858
Hiss	0	8 243
Förbrukningsmateriel	299	1 178
Brandskydd	9 875	0
	99 580	77 598

	2009	2008
Not 2 forts		
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	11 700
Lokaler	12 983	0
Tvättstuga	5 489	0
Entré/trapphus	5 427	0
Lås	8 635	6 994
VVS	41 306	38 984
Värmeanläggning/undercentral	1 500	0
Ventilation	41 817	0
Elinstallationer	6 125	438
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	313	0
Hiss	33 869	10 830
Tak	494	0
Vattenskada	0	22 515
	157 958	91 461
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	5 888
Gemensamma utrymmen	60 850	0
VVS	6 520	0
Värmeanläggning	1 875	25 981
Ventilation	0	71 979
Elinstallationer	40 829	28 021
Hiss	7 350	0
Tak	15 031	0
Fönster	220 741	0
	353 196	131 869
Taxebundna kostnader		
El	301 502	300 787
Värme	502 932	481 772
Vatten	82 321	83 042
Sophämtning/renhållning	32 360	29 103
Grovsopor	25 660	27 443
Klottersanering	0	1 500
	944 775	923 647
Övriga driftskostnader		
Försäkring	79 454	74 606
Kabel-TV	54 808	51 760
	134 262	126 366
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 920	101 680

	2009	2008
not 2 forts		
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	441	0
Tele och datakommunikation	2 236	2 039
Datakommunikation	0	756
Juridiska åtgärder	4 125	0
Föreningskostnader	3 267	0
Styrelseomkostnader	0	4 921
Stämma	0	1 200
Fritids och Trivselkostnader	6 249	954
Förvaltningsarvode	60 440	58 717
Juridik	0	6 750
Förvaltningsarvoden övriga	759	0
Administration	2 379	6 810
Korttidsinventarier	0	1 295
Konsultarvode	0	5 075
Medlemsavgift SBC ek för	4 980	4 980
	84 876	93 497

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	26 000	27 000
Sociala kostnader	8 271	7 665
	34 271	34 665

Avskrivningar

Byggnad	139 146	139 146
Förbättringar	129 150	130 320
Maskiner	11 869	16 620
	280 166	286 086

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 194 003 **1 866 869**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	14 933 442	14 933 442
Nyanskaffningar	114 738	0
Utgående anskaffningsvärde	15 048 180	14 933 442

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-5 108 102	-4 838 636
Årets avskrivningar enligt plan	-268 297	-269 466
Utgående avskrivning enligt plan	-5 376 399	-5 108 102

Planenligt restvärde vid årets slut

9 671 781 **9 825 339**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 1 949 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 618 000	25 618 000
Taxeringsvärde mark	32 350 000	32 350 000
	57 968 000	57 968 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	53 200 000	53 200 000
Lokaler	4 768 000	4 768 000
	57 968 000	57 968 000

Not 4**MASKINER OCH INVENTARIER****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	190 726	190 726
Utgående anskaffningsvärde	190 726	190 726

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-149 338	-132 718
Årets avskrivningar enligt plan	-11 869	-16 620
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-161 207	-149 338

Redovisat restvärde vid årets slut

29 519	41 388
---------------	---------------

Not 5**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Serviceavtal	4 800	4 253
Kabel-TV	13 702	13 702
Försäkring	79 920	79 454
Vatten	0	6 832
SBC kv1/10	14 620	0
	113 042	104 241

Not 6**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 529 012	0	0	5 529 012
Upplåtelseavgifter	2 435 238	0	0	2 435 238
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	21 614	10 807	0	10 807
Summa bundet eget kapital	7 985 864	10 807	0	7 975 057
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 528 888	-10 807	117 576	-2 635 657
Årets resultat	-55 172	-55 172	-117 576	117 576
Summa fritt eget kapital	-2 584 060	-65 979	0	-2 518 081
Summa ansamlad förlust	5 401 804	-55 172	0	5 456 976

	2009	2008
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	10 807	0
Reservering enligt äldre stadgar	10 807	10 807
Vid årets slut	21 614	10 807

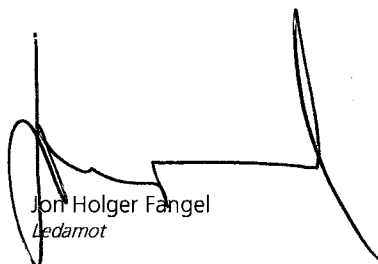
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	1,350 %	1 749 176	1 749 176	rörligt
Stadshypotek AB	1,550 %	582 000	582 000	rörligt
Stadshypotek AB	1,450 %	300 000	387 000	rörligt
Stadshypotek AB	1,550 %	500 000	500 000	rörligt
Stadshypotek AB		0	60 000	rörligt
Stadshypotek AB	1,550 %	582 000	582 000	rörligt
Stadshypotek AB	1,550 %	1 160 000	1 160 000	rörligt
Stadshypotek AB		0	340 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		4 873 176	5 360 176	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 873 176	5 360 176	

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Arvoden	21 000	22 000
Sociala avgifter	6 700	6 488
Ränta	9 983	32 107
Redovisningar	0	770
Bankavgifter	0	424
El	30 000	0
Värme	66 065	0
Vatten	7 000	0
Sophämtning	1 217	0
	141 965	61 789

STOCKHOLM den 8 / 3 2010



Petter Eriksson
Ledamot



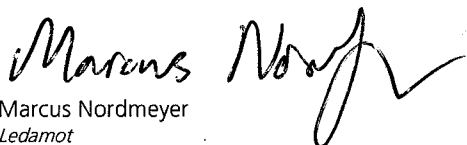
Jon Holger Fangel
Ledamot



Petra Gröminge
Ledamot



Anders Lenneskog
Ledamot

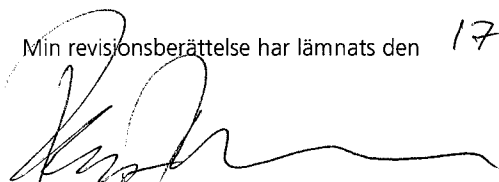


Marcus Nordmeyer
Ledamot



Ralf Nyström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2010



Ralf Toresson
Extern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Surbrunn 8

Org nr 702002-9257

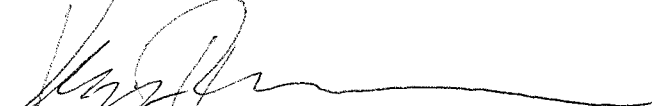
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Surbrunn 8 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 mars 2010



Ralf Toresson