

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

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 1991-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vårdträdets samfällighetsförening. Föreningens andel är 23,6%. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2011.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

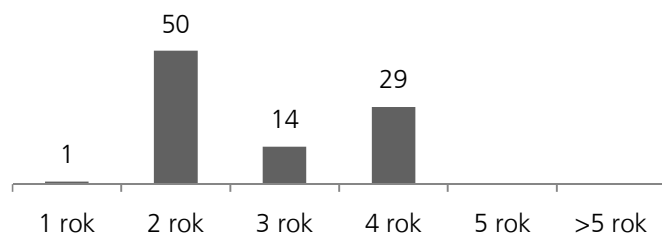
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8429 kvadratmeter, varav 7609 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 820 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskola	410 kvm	20 år
Gruppbofästigheter	410 kvm	12 månader

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	Deposition 200 kr för nyckel
Gemensamhetslokal	Kan hyras för mindre fester, 15-20 personer.
Övernattningsrum	Våningssäng plus extrasäng, litet pentry samt toalett med dusch.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	
Ombyggnad av staket runt 7 st uteplatser med tryckinpregnerat virke	2009 - 2009	
Ny värmecentral	2009 - 2009	
Markförstärkningsarbete och förbättrad avrinning	2007 - 2007	
Beskärning av buskar samt uppluckring och tillförsel av ny jord	2007 - 2008	
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009	
Installation av strålsamlare i samliga vattenarmaturer	2005 - 2005	
Ommålning i gruppbostad	2004 - 2004	
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	2004 - 2004	
Ommålning av staket runt uteplatser	2002 - 2003	
Målning av staket vid daghem	2002 - 2003	
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2002 - 2003	
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	2002 - 2002	
Kabel TV, bredband	2001 - 2001	
Underhåll lekplatser	2000 - 2000	
Inredning övernattningsrum	1999 - 1999	
Stamspolning av samtliga avloppsrör	1999 - 1999	
Sotning av samtliga ventilationskanaler	1998 - 1998	
Underhåll gruppbostad	2014	
Underhåll trapphus	2013	
Underhåll lekplatser	2012	
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011	
Underhåll daghem	2011	
Bredband höghastighet	2011	
Målning av staket vid daghem	2011	
Ombyggnad av staket runt 9 st uteplatser med tryckimpregnerat virke	2010-2011	
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010	Utfört
Utökad källsortering	2010	Utfört
Byte av huvudfläktar	2010	Utfört
Beskärning av buskar samt ny- och omplanteringar	2010	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Teknisk förvaltning	Kåhre Service
Fjärrvärme, el	Fortum
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten
Renhållning	Sita för återvinning och Ragncell för grovsopor
Hissar	Schindler
Gräsklippning och snöröjning	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	Service partner AB
Kabel TV	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet
Internetleverantör	Comhem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 94 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 18 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Josef Skarin	Ordförande	
Aina Norrby	Ledamot	
Arne Sannemark	Ledamot	
Homa Peyda	Ledamot	
Karin Hellstadius	Ledamot	
Katherine Zwierzchowska	Suppleant	
Lisa Werner	Suppleant	Flyttade under hösten 2009
Stefan Stridh	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Aina Norrby, Arne Sannemark, Homa Peyda, Karin Hellstadius, Katherine Zwierzchowska, Josef Skarin och Stefan Stridh

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
------------	------------------	-------------------------------------

Valberedning

Gabriel Potamitis	Sammanställande
Pasi Haataja	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2009-05-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fastigheten är det värdefullaste föreningen har. Det är därför viktigt att förvalta vår fastighet både ekonomiskt och tekniskt på bästa sätt. Fastighetens läge är lugnt och grönt med angränsning mot grönområden och ingen störande genomfartstrafik. Närhet finns till kommunikationer och Vällingby centrum.

Föreningen disponerar en relativt stor innergård med lekplatser, grillplats och större gräsytor. På innergården finns även två gemensamma byggnader med tvättstuga, pingisrum och bastu i den ena och gemensamhetslokal i den andra. I fastigheten finns övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna. Föreningen hyr ut lokaler till daghem och gruppbostad.

Underhållet har varit relativt litet och fastigheten har inga större tekniska problem. Under 2008 gjordes energideklaration av fastigheten som har legat till grund för åtgärder att sänka fastighetens driftkostnader.

Omläggning av lån

Två av föreningens fyra lån har lagts om under året till bra villkor. Ett lån på 25 Mkr har lagts om där 15 Mkr lagts bundet till 2012 till 2.75% ränta och 10 Mkr rörligt 3-månader till 1.45% ränta. Ett lån på ca 24 Mkr som tidigare var helt rörligt har lagts om till rörligt 3-månader till 1.45% ränta. Av föreningens samtliga lån är nu ca 65% bundet och ca 35% rörligt.

Amortering

Under året har föreningens lån amorterats med 1.9 Mkr och under de två senaste åren med 4.1 Mkr. Det är en väsentligt högre amortering än vad som gjorts tidigare år. Detta ger minskade framtida räntekostnader med ca 165 000 kr/år vid antagen låneränta på 4%.

Extrastämma angående kapitaltillskott

Extrastämma har hållits under året för att rösta om förslag att genomföra kapitaltillskott/insatshöjning. Kapitaltillskott innebär att en del av föreningens lån tas över av medlemmarna. Syftet är att minska föreningens räntekostnader samtidigt som medlemmarna kan utnyttja 30% ränteavdrag på privata lån. 51% röstade för förslaget vilket innebär enkel majoritet. För att förslaget ska vinna laga kraft krävs dels kvalificerad majoritet dvs minst 2/3 måste rösta för dels ett godkännande i hyresnämnden.

Ny värmecentral

Investeringar har gjorts och planeras för att sänka fastighetens driftkostnader. Under året har, som ett led i detta, fastighetens värmecentral bytts ut till en ny för att nå en effektivare och bättre uppvärmning av våra lägenheter och lokaler. Fastighetens värmeförbrukning kan följas på vår hemsida.

Ombyggnad staket runt uteplatser

Staketen runt uteplatserna är i behov av ombyggnad. Ombyggnad utförs med tryckimpregnerat virke för längre livslängd. Under året har 7 av våra 16 uteplatser byggts om. Grannföreningar har under samma period byggts om sina uteplatser på liknande sätt varför de får ett enhetligt utseende.

Tvättstuga

Under året har torkskåp och tvättmaskin bytts i föreningens gemensamma tvättstuga.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighetsförsäkring har omförhandlats till bättre villkor. I avtalet ingår nu även ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Ny städfirma

Ny städfirma har anlåtts för städning av gemensamma utrymmen. I avtalet ingår nu förutom städning av trappuppgångar även andra gemensamma utrymmen.

Utrustning

Under året har inköp av utrustning gjorts enligt följande:

- ny kyl/frys till gemensamhetslokalen
- kopieringsapparat och projektor
- utrustning till övernattningsrum
- inköp av trädgårdsredskap och snöskyffel

Trädgården

En skötselavvisning för våra markytor har tagits fram som ligger till grund för planering av städdagar. Föreningen har haft fyra städdagar under året, två på våren och två på hösten. Vi sköter på detta sätt tillsammans med en trädgårdsmästare skötseln av buskar och planteringar. Städdagarna avslutas med gemensam förtäring.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

För att få en bättre överblick och kontroll av föreningens framtida kostnader tas en underhållsplan och en flerårsbudget fram. Underhållsplanen kommer att innefatta investeringar och underhåll fördelat för de närmaste åren på ett optimalt sätt mht risker, kostnader och återbetalning. Föreningens tidigare nedlagda kostnader, avtal och underhållsplanen ligger sedan till grund för en flerårsbudget. Flerårsbudgeten är ett verktyg för att få kontroll över föreningens sammanlagda kostnader under de närmaste åren.

Underhållsplan

Underhållsplan har tagits fram för 2010-2014 som ligger till grund för budgetarbeten kommande år. Underhållsplanen innehåller både åtgärder för att minska fastighetens driftkostnader och åtgärder för att sköta fastighetens underhåll. Följande åtgärder planeras:

- Stampsplining av samtliga rörstammar, har utförts i början av 2010.
- Byte av huvudfläktar till mer effektiva fläktar, har utförts 2010.
- Utökad källsortering i fastigheten, har utförts 2010.
- Fortsatt ombyggnad av uteplatser, planeras utföras 2010-2011.
- Beskärning av buskar och träd samt ny- och omplanteringar, planeras utföras 2010.
- Installation av höghastighetsbredband där kostnaden planeras ingå i avgiften.
- Underhåll daghem, lekplatser, trapphus samt gruppbostad planeras utföras 2011-2014.

Tomträttsavtal

Vårt tomträttsavtal löper på 20 år till 2011-06-30. Tilläggsavtal har tecknats på 10 år till 2021-06-30. Tomträttsavgälden kommer under den kommande perioden att öka med 35% jämfört med tidigare avtalsperiod med en reducerad höjning för år ett och två.

Mer funktionell gemensamhetslokal

Gemensamhetslokalen kan bokas av medlemmarna för fester men används även vid årsmöten, informationsmöten och styrelsemöten. För att få lokalen mer funktionell - mer ombonad och med bättre ljuddämpning - har nya textilier satts upp.

Ny postadress

Boende i föreningen tillhör Bromma stadsdelsförvaltning och Bromma församling. Postadressen har dock varit Vällingby. Från 1 april 2010 kommer postadressen att ändras till Bromma.

Övrig information

Anslagstavla och hemsida

Kontaktuppgifter till styrelsen mm finns på anslagstavlan i portarna. Där finns även aktuell information till medlemmarna som uppdateras 4 ggr per år samt information om öppettider i grovsoprum. Föreningen har en hemsida - www.soderberga.nu - där information uppdateras kontinuerligt.

Ordningsregler

Styrelsen har tagit fram Ordningsregler för att hålla ordning och reda i och utanför husen. I ordningsreglerna beskrivs även föreningens gemensamma utrymmen. Alla medlemmar är i princip skyldiga att rätta sig efter Ordningsreglerna.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Föreningens skulder är relativt höga och därmed är även våra kapitalkostnader. I avgiften till föreningen ingår förutom fastighetens driftkostnader även kapitalkostnader och amortering av föreningens lån.

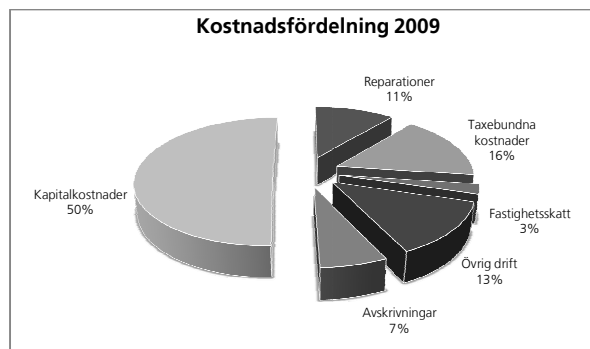
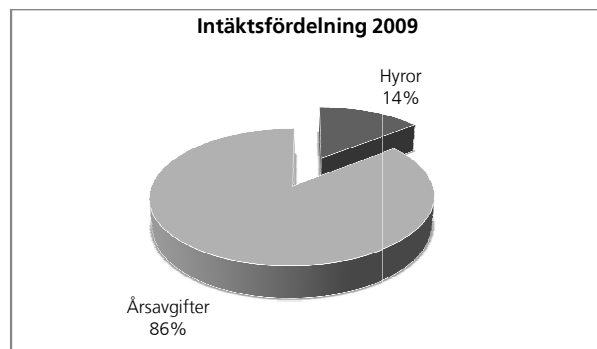
Enligt styrelsens beslut höjdes avgiften under året med 7 %. Enligt styrelsens beslut görs ingen avgiftsändring 2010.

Nuvarande avgift har tagit hänsyn till en amortering av föreningens lån med minst 1.3% vid en räntenivå på 5%. Vid lägre räntenivåer kan ett större utrymme för amortering utnyttjas.

Ekonomisk strategi

Föreningens ekonomiska strategi är att amortera av föreningens lån till en rimlig nivå då fastigheten står inför större ombyggnader och måste teckna nya lån. Vid omläggning av föreningens lån har hänsyn tagits till hur stor rörlig del vi kan klara av med risk för höjd ränta i perioder i förhållande till vilka marginaler vi har. Under året har andelen rörligt lån ökat från ca 25% till ca 35% av föreningens totala skuld.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 521 kr
Årsavgifter	982 kr
Ränta och utdelning	7 kr
Övriga intäkter	1 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	114 kr
Taxebundna kostnader	167 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övrig drift	138 kr
Avskrivningar	69 kr
Kapitalkostnader	521 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7609 kvm bostäder och 820 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	982	918	899	898
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 971	12 221	12 507	12 651
Elkostnad/kvm totalyta	26	35	24	23
Värmekostnad/kvm totalyta	104	114	102	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	18	17	16

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	72 504
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 329 065
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 352
summa fritt eget kapital	-3 522 913

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

727 800
<hr/>
-2 795 113

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	8 718 466	8 202 567
Övriga rörelseintäkter		11 064	14 270
		8 729 530	8 216 837
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-340 654	-358 572
Reparationer		-230 618	-92 497
Periodiskt underhåll		-727 800	0
Taxebundna kostnader		-1 409 939	-1 442 724
Övriga driftskostnader		-495 766	-517 012
Fastighetsskatt		-209 408	-202 640
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-205 892	-236 357
Personalkostnader		-122 092	-101 615
Avskrivningar		-582 908	-586 031
		-4 325 079	-3 537 449
RÖRELSERESULTAT		4 404 451	4 679 388
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		59 578	199 365
Räntekostnader		-4 391 525	-4 490 693
		-4 331 948	-4 291 328
ÅRETS RESULTAT		72 504	388 060

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	107 643 909	108 226 817
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		107 643 909	108 226 817
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Anslutningslån fjärrvärme		619 701	638 654
		619 701	638 654
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 263 610	108 865 472
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	29 138
Skattefordringar		103 443	0
Övriga fordringar		35 716	8 124
Förutbetalda kostnader	Not 5	157 447	179 309
Upplupna intäkter		0	3 617
		296 606	220 188
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 122 696	2 754 674
SBC klientmedel i SHB		1 361 072	811 033
		2 483 768	3 565 707
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 780 374	3 785 895
SUMMA TILLGÅNGAR		111 043 984	112 651 367

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 576 515	16 576 515
Upplåtelseavgifter		519 484	519 484
Fond för yttre underhåll	Not 7	4 572 463	4 306 111
		21 668 462	21 402 110
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 595 417	-3 717 125
Årets resultat		72 504	388 060
		-3 522 913	-3 329 065
SUMMA EGET KAPITAL		18 145 549	18 073 045
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	90 287 791	92 188 268
		90 287 791	92 188 268
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	800 000	800 000
Leverantörsskulder		190 188	219 226
Skatteskulder		5	11 999
Övriga kortfristiga skulder		26 509	36 304
Upplupna kostnader	Not 9	716 294	643 215
Förutbetalda avgifter och hyror		877 648	679 310
		2 610 644	2 390 054
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		111 043 984	112 651 367
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	104 428 000	104 428 000
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	10%	10%
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	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.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 471 116	6 982 511
Hysesintäkter	1 247 350	1 220 056
	8 718 466	8 202 567

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	134 971	80 048
Fastighetsskötsel enl beställn	28 268	51 849
Fastighetsskötsel gård entrepr	9 805	10 883
Snöröjning/sandning	21 765	6 102
Städning entreprenad	85 848	72 282
Städning enligt beställning	0	7 182
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 270
Hissbesiktning	16 647	27 254
Myndighetstillsyn	0	46 638
Bevakning	6 604	4 118
Gemensamma utrymmen	6 734	0
Gård	17 303	20 090
Hiss	0	10 756
Förbrukningsmateriel	12 710	99
	340 654	358 572

	2009	2008
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	10 270
Gemensamma utrymmen	15 331	0
Tvättstuga	4 312	5 364
Sophantering/återvinning	1 459	0
Entré/trapphus	74 221	0
Lås	5 036	0
VVS	16 251	0
Ventilation	0	16 067
Hiss	114 009	60 796
	230 618	92 497
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	89 696	0
Värmeanläggning	476 270	0
Balkonger/altaner	161 834	0
	727 800	0
Taxebundna kostnader		
El	216 321	267 751
Värme	873 552	872 802
Vatten	184 043	132 983
Sophämtning/renhållning	127 815	139 096
Grovsopor	8 208	25 275
Källsortering	0	4 816
	1 409 939	1 442 724
Övriga driftskostnader		
Försäkring	63 515	80 790
Självrisk	-17 858	0
Tomträttsavgäld	356 000	356 000
Kabel-TV	94 109	80 222
	495 766	517 012
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	209 408	202 640
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 172	0
Tele och datakommunikation	3 307	0
Telefon	0	1 891
Juridiska åtgärder	6 705	0
Revisionsarvode extern revisor	27 991	32 274
Föreningskostnader	2 459	1 429
Förvaltningsarvode	102 107	97 0548
Juridik	0	77 510
Förvaltningsarvoden övriga	29 239	0
Administration	2 595	7 719
Korttidsinventarier	15 663	2 995
Konsultarvode	6 416	7 802
Medlemsavgift SBC ek för	6 240	6 240
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	0	500
Övriga driftskostnader	0	449
	205 892	236 357

	2009	2008
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	95 000	79 600
Sociala kostnader	27 092	22 015
	122 092	101 615
Avskrivningar		
Byggnad	575 668	575 668
Förbättringar	7 240	7 240
Inventarier	0	3 123
	582 908	586 031
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 325 079	3 537 449
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	115 360 072	115 315 797
Nyanskaffningar	0	44 275
Utgående anskaffningsvärde	115 360 072	115 360 072
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-7 133 255	-6 550 346
Årets avskrivningar enligt plan	-582 908	-582 908
Utgående avskrivning enligt plan	-7 716 163	-7 133 255
Planenligt restvärde vid årets slut	107 643 909	108 226 817
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	21 784 000	21 784 000
	88 784 000	88 784 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	79 800 000	79 800 000
Lokaler	8 984 000	8 984 000
	88 784 000	88 784 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 195	69 195
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	69 195	69 195
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-69 195	-66 072
Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 123
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-69 195	-69 195
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	22 766	22 862
Försäkring	14 400	20 315
Tomträttsavgäld	89 000	89 000
Bevakning	4 398	4 398
Vatten	0	21 000
Låneräntor	0	21 734
Förvaltningsarvode	26 883	0
	157 447	179 309

Not 6	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 576 515	0	0	16 576 515
Upplåtelseavgifter	519 484	0	0	519 484
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	4 572 463	266 352	0	4 306 111
Summa bundet eget kapital	21 668 462	266 352	0	21 402 110
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 595 417	-266 352	388 060	-3 717 125
Årets resultat	72 504	72 504	-388 060	388 060
Summa ansamlad förlust	-3 522 913	-193 848	0	-3 329 065
Summa eget kapital	18 145 549	72 504	0	18 073 045

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	4 306 111	4 039 759
Reservering enligt stadgar	266 352	266 352
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	4 572 463	4 306 111

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,760 %	15 000 000	25 000 000	2012-05-25
Swedbank Hypotek AB	5,100 %	25 000 000	25 000 000	2011-06-27
Nordea Hypotek AB	5,160 %	18 988 268	19 388 268	2010-09-28
Swedbank Hypotek AB	1,450 %	22 099 523	23 600 000	Rörlig
Swedbank Hypotek AB	1,450 %	10 000 000	0	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		91 087 791	92 988 268	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-800 000	-800 000	
		90 287 791	92 188 268	
Not 9		2009-12-31	2008-12-31	
UPPLUPNA KOSTNADER				
Städning entrepr		5 881	6 000	
El		22 619	24 144	
Värme		108 562	107 371	
Extern revisor		30 000	33 000	
Ränta		463 375	466 000	
Fastighetsskötsel		7 546	6 700	
Sopor		892	0	
Vatten		22 181	0	
Styrelsearvode		43 000	0	
Arbetsgivare avgifter		12 238	0	
		716 294	643 215	

VÄLLINGBY den / 2010

Josef Skarin
Ordförande

Aina Norrby
Ledamot

Homa Peyda
Ledamot

Arne Sannemark
Ledamot

Karin Hellstadius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Matz Ekman
Extern revisor