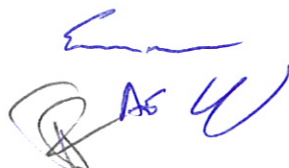


Årsredovisning för
Brf Vårt Hem nr 5

702002-5636

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för Brf Vårt Hem nr 5, 702002-5636 får härmed avge årsredovisning för 2009.

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 1916-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
MIDGÅRD 4	1916	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBCs medlemsförening. I försäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via Fortum.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2 001 kvm, varav 1 501 kvm utgör lägenhetsyta och 500 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok: 5

2 rok: 9

3 rok: 9

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
-Fotograf	80	1 år
-Byggfirma	70	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:
Gemensamhetslokal
Bastu / förråd
Styrelserum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts under 2009:
Under året så har en tryckstegringspump installerats i gathuset samt att alla varm- och kallvattenrör i källarvåningen är utbytta och isolerade.

- Ommålning av tvättstuga, varm- och kallvattensrör i gårdshusets källare bytta och isolerade, 2008
- Automatiska dörröppnare, 2007: endast gathus
- Nya maskiner i tvättstuga, 2006: centrifug och torkskåp
- Rörstambyte, 2005: byte av en WC-stam i källarplan, gathus
- Ommålning fönsterkarmar, 2004: båda husen, utvändigt, samt tätning
- Renovering av balkonger, 2003: målning av undersida
- Ommålning trapphus, 2003: endast gathus (egen regi)

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ekonomistöd AB:
-Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen föreningens regi:
-Teknisk förvaltning

Städning i trapphuset har skötts av Städning och Trädgård.

Övriga avtal

Kåres Värmetjänster, skötsel och översyn av fjärrvärmesystemet.
Securitas, Jourmontör.
Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är;
-Ansökan skall ske hos styrelsen. För övriga villkor se stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har hatt följande sammansättning
Mats Wikström, ledamot
Andreas Ekström, ledamot
Ted Fridman, ledamot
Erik Westman, ledamot
Niklas Hansson, suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gabriella Toth, Vallentuna Revisionsbyrå Ordinarie Extern.

Valberedning

Valberedning har varit
Malin Claesson och Martin Reutgard

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året så har en tryckstegringspump installerats i gathuset samt att alla varm- och kallvattenrör i källarvåningen är utbytta och isolerade.

Diskussioner har under året förekommit med den externa hyresgästen i gathuset då hyran har betalats oregelbundet under senare delen av 2009.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2 009	2 008	2 007	2 006	2 005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	382	383	350	350	350
Lån/kvm bostadsrättsyta	832	835	904	840	825
Elkostnad/kvm totalyta	16	17	14	17	13
Värmekostnad/kvm totalyta	117	106	108	109	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	17	13	17	18

Föreningens intäkter var 4% lägre än förra året på grund av lägre intäkter från lokaler samt pant- och överlåtelseavgifter. Föreningen hade budgeterat för ett nollresultat under 2009 och gick med en mindre vinst för räkenskapsåret, vilket är en klar förbättring i jämförelse med året innan (-262,642 kr). Kostnaderna sjönk som en följd av lägre reparations och underhållsarbete under året. Räntekostnader sjönk som en följd av lägre marknadsräntor.

Utsikter för 2010

Om inga större oförutsedda kostnader inträffar och de uthyrda lokalerna behåller sina hyresgäster under 2009 beräknas föreningen göra ett nollresultat.

Övrig information

Under 2009 genomfördes sedvanliga gemensamma vår- samt höststäddagar med god uppslutning och efterföljande korvgrillning.

Årsstämman bestämde att en gårdsgrupp skulle utarbeta en plan för renovering av gården. Denna grupp bestämde att en arkitekt skulle rita ett förslag. Styrelsen har också beställt en underhållsplan av SBC för att föreningen bättre ska kunna planera för framtida underhåll.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-842 813
årets resultat	1 369
Totalt	-841 444
disponeras för	
avsättning till till yttre fond enligt stadgar (0,2% av taxeringsvärde)	47 274
reservering till balkongfond enligt stadgar	14 100
balanseras i ny räkning	-842 813
Summa	-781 439

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Förvaltningsintäkter	1		
Årsavgifter och hyresintäkter		613 740	612 719
Övriga rörelseintäkter		3 492	9 380
		<u>617 232</u>	<u>622 099</u>
Fastighetens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-33 957	-36 207
Reparation och underhåll		-63 721	-325 475
Taxebundna kostnader		-314 884	-298 699
Övriga driftskostnader		-37 879	-39 714
Fastighetsskatt		-37 810	-36 370
Förvaltnings- och administrationskostnader		-55 078	-45 340
		<u>-543 329</u>	<u>-781 805</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		73 903	-159 706
Avskrivningar			
Avskrivning inventarier		-9 100	-9 100
Avskrivningar ombyggnad		-34 847	-45 305
		<u>-43 947</u>	<u>-54 405</u>
Rörelseresultat		29 956	-214 111
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 192	8 686
Utdelning		3 840	5 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 781	-60 554
		<u>-27 749</u>	<u>-46 108</u>
Resultat före skatt		2 207	-260 219
Skatt på årets resultat		-838	-2 424
Årets resultat		1 369	-262 643

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 008 457	938 304
Inventarier	4	18 200	27 300
		<u>1 026 657</u>	<u>965 604</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 029 457</u>	<u>968 404</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		19 055	73 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	13 217	27 879
		<u>32 272</u>	<u>101 250</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		756 237	845 178
Summa omsättningstillgångar		<u>788 509</u>	<u>946 428</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 817 966</u>	<u>1 914 832</u>

Em
AM
UU

gn

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 762	4 762
Upplåtelseavgifter		965 463	965 463
Reservfond		21 156	21 156
Fond för yttre underhåll		213 204	165 930
Fond för balkonger		30 205	16 105
		<u>1 234 790</u>	<u>1 173 416</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-842 813	-518 796
Årets resultat		1 369	-262 643
		<u>-841 444</u>	<u>-781 439</u>
Summa eget kapital		<u>393 346</u>	<u>391 977</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 244 802	1 248 878
		<u>1 244 802</u>	<u>1 248 878</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld		4 076	4 076
Leverantörsskulder		24 219	47 174
Skatteskulder		-38 000	272
Övriga skulder		12 875	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	176 648	197 455
		<u>179 818</u>	<u>273 977</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 817 966</u>	<u>1 914 832</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 610 000	1 610 000
Summa	1 610 000	1 610 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Summa	-	-





Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år, förutom att fonderingen för balkonger flyttats till bundet eget kapital från Övriga avsättningar då den stadgeenliga avsättningen sker över resultatdispositionen och enligt stadgarna uteslutande ska användas till framtida balkongunderhåll.

Förenings fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:04).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Standardförbättringar	5
-Maskiner	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

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

Skatter

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas eller erhållas från Skatteverket.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Noter

Not 1 Förvaltningsintäkter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Årsavgifter	357 400	344 119
Hyror lokaler, garage	256 340	268 600
Övriga intäkter	3 492	9 380
Summa	617 232	622 099

Not 2 Rörelsens kostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetskostnader		
Gård, fastighetskötsel	23 626	21 094
Serviceavtal	2 168	2 063
Värmeanläggning	-	11 588
Förbrukningsmateriel	2 172	1 462
	27 966	36 207
Reparationer	63 721	325 475
Taxebundna kostnader		
El	32 435	33 425
Värme	235 101	212 852
Vatten	26 349	33 694
Sophämtning/källsortering	20 999	18 728
	314 884	298 699
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 763	33 062
Kabel-TV	4 116	6 652
	37 879	39 714
Fastighetsskatt	37 810	36 370
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		
Postbefordran	806	2 999
Revisionsarvode extern revisor	7 136	6 952
Föreningskostnader	1 215	1 200
Styrelseomkostnader	-	1 585
Förvaltningsarvode, redovisningstjänster	30 523	26 983
Administration	10 788	1 500
Avgift organisationer	-	3 910
Övriga kostnader	700	211
	51 168	45 340

Not 3 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	362 131	362 131
-Mark	358 000	358 000
-Standardförbättringar	884 616	779 616
	<u>1 604 747</u>	<u>1 499 747</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-561 443	-516 138
-Årets avskrivning enligt plan	-34 847	-45 305
	<u>-596 290</u>	<u>-561 443</u>
Bokfört värde byggnader och mark	1 008 457	938 304
Taxeringsvärde:		
Byggnader	9 877 000	9 877 000
Mark	13 760 000	13 760 000
	<u>23 637 000</u>	<u>23 637 000</u>
Fördelning taxeringsvärde:		
Bostäder	22 400 000	22 400 000
Lokaler	1 237 000	1 237 000
	<u>23 637 000</u>	<u>23 637 000</u>

Not 4 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	56 100	56 100
	<u>56 100</u>	<u>56 100</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 800	-19 700
-Årets avskrivning enligt plan	-9 100	-9 100
	<u>-37 900</u>	<u>-28 800</u>
Bokfört värde inventarier	18 200	27 300

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8 202	27 879
Övriga förutbetalda kostnader	5 015	-
	<u>13 217</u>	<u>27 879</u>

Not 6 Eget kapital

	Insatser & upp- låtelseavgifter	Reservfond	Fond yttre underhåll	Fond för balkonger	Ansamlad förlust
Vid årets ingång	970 225	21 156	165 930	16 105	-781 439
Disposition enl föreningsstämmobeslut					
Avs yttre reparationsfond enl. stadgar			47 274		-47 274
Avs fond för balkonger enl. stadgar				14 100	-14 100
Årets resultat					1 369
Vid årets slut	970 225	21 156	213 204	30 205	-841 444

Evan
AW

gn

Not 7 Långfristiga skulder

<i>Skulder till kreditinstitut</i>	<i>Konverteringsdatum</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuld</i>
SEB 27923666		rörlig	853 900
Stadshypotek 125326	2013-04-30	5,41%	188 950
Stadshypotek 851564	2010-04-30	3,65%	201 952
			<hr/>
			1 244 802
Varav kortfristig del			<hr/>
			4 076
			<hr/>
			1 248 878

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	130 175	152 775
Upplupna räntekostnader	2 963	2 993
Övriga upplupna kostnader	43 510	41 687
	<hr/>	<hr/>
	176 648	197 455

pt
[Signature]
UB

[Signature]

Underskrifter

Stockholm, den 2010-05-04

Ted Fridman

Andreas Ekström

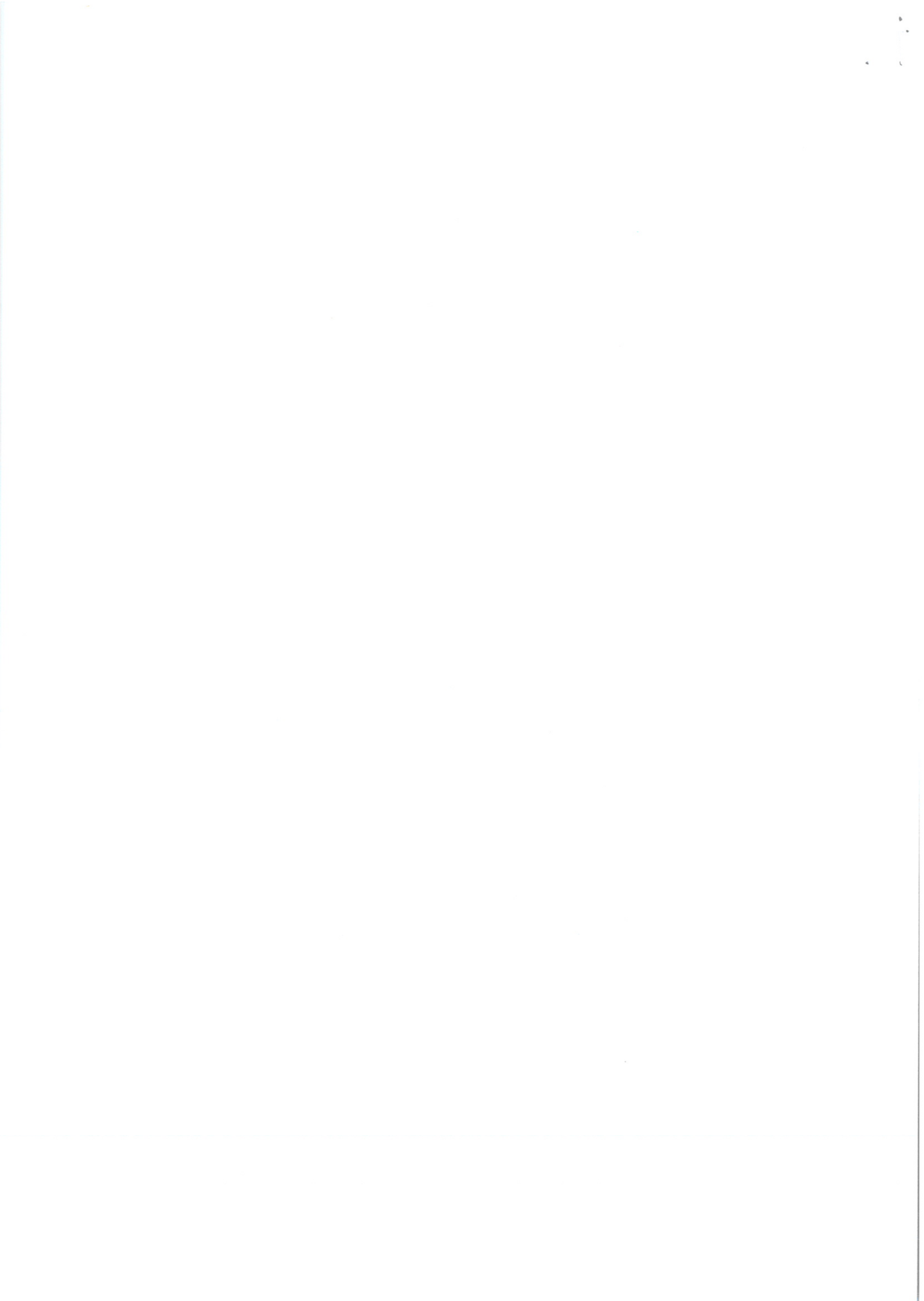
Mats Wikström

Erik Westman

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2010

Gabriella Toth Ullerkrans
Ordinarie Extern

Godkänd revisor FAR SRS



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårt Hem Nr 5
Org.nr 702002-5636

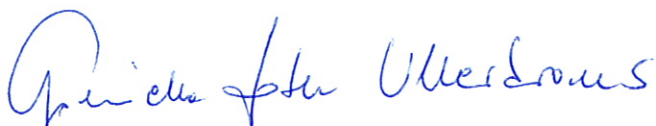
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vårt Hem Nr 5 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 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 handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2010- 05-05


Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR SRS

