

Årsredovisning

för

Brf Fredsgatan 6 a och b

2008-09-01 – 2009-08-31

ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med
bostadsrättsföreningen FREDSGATAN 6 a och b

Tid: Tisdagen den 24 november 2009, kl 18:30

Lokal: Bottenplan 6 a

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Val av ordförande och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Fastställande av dagordningen
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande period.
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter enligt stadgarna.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fredsgatan 6 a och b org nr 769614-9769, får härmed avge redovisning för föreningens andra räkenskapsår 2008-09-01 – 2009-08-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse	Styrelsen har haft följande sammansättning: Ordinarie ledamöter Lennart Hedman Mari-Anne Carlswärd Kasem Chahrour Ulf Gustafsson Martina Kristiansson Suppleant Kajsa Wing
Revisor	Stämman 20081208 valde Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor för bokslut 2008-2009.
Firmatecknare	Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Fastighetsskötsel	Föreningens har tecknat avtal med Melins städ i Stockholm HB om lokalvård och med Anglobe AB om fastighetsskötsel.
Arvoden	Till styrelsens ledamöter har utbetalts arvode 2008/2009 kr 25 000. Extra arvode kronor 41 750 har utbetalts för extraordinärt styrelsearbete i samband med avhysning av lokalhyresgäst, planering för tomma lokalytor samt nedlagd tid för tak- och fasadrenovering.
Fastigheten	Föreningen äger sedan 20080229 fastigheten Kassören 18, Sundbybergs kommun med adress Fredsgatan 6a, 6b och Vegagatan 18 a. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan med källare och vind (gathuset) och ett hus mot Vegagatan med mark- och källarplan. Nybyggnadsår 1947. Värdeår 1947. Totalt finns 29 lägenheter och 6 lokaler. Inga garage eller parkeringsplatser. Boyta 1 693 kvm, lokalytor 1 156 kvm. Per 20090830 var 26 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 3 lägenheter och 5 lokaler hyrs ut. En lokal (restaurangen) är vakant. Under verksamhetsåret har 1 bostadsrätter överlåtits.
Försäkringar	Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Översikt		2007/08	2008/09
Årsavgifter	kr per m ² /år (genomsnitt)	674	674
Hyra bostäder	kr per m ² /år (genomsnitt)	1 356	1 356
Uppvärmningskostnad	kr per m ² /år	--	104
Låneskuld	kr per m ² (2849)	10 530	10 530

Framtida utveckling

Vid konditionsbesiktningen av fastigheten inför förvärv konstaterades att vatten och avloppsstammar byttes 2003 i samband därmed renoverades badrum och kök att elinstallationerna i lägenheterna moderniserades 2003 att säkerhetsdörrar monterades 2003 att hissarna renoverades 1996 att fjärrvärmecentralen byttes ut 2005 att tvättstugan inreddes i källaren med nya ytskikt och nya maskiner 2002.

Följande brister noterades vid konditionsbesiktningen inför förvärvet:

Yttertaget gammalt och bör läggas om med nytt yt- och tätskikt (snarast)
 Kablar, knappar, uttag och reläer i de allmänna utrymmen bör moderniseras inom 3 år.
 Hissarna bör inpassa efter de nya reglerna om säkerhet och tillgänglighet inom 5 år
 Rengöring och målningsunderhåll av yttertaget (plåt) på lokalen i ett plan inom 5 år
 Kostnaderna för noterade brister bedöms till ca 1 375 000 inkl moms varav ca 1 000 000 inom 1 år.

Under 2008/09 har omläggningen av tak och fasadrenovering påbörjats.

Den vakanta lokalytan (restaurangen) hyrs ut till ny hyresgäst from oktober 2009.

Intäkter och kostnader i jämförande kolumn avser perioden 20080229-20080830.

Resultat Styrelsen föreslår följande disposition till stämman för beslut:

Balanserat resultat	-89 699
Årets underskott	- 381 423
Avsättning till underhållsfond	- 75 300
Underskott att balansera i ny räkning	-546 423

Resultaträkning

FÖRENINGENS INTÄKTER	Not	2008-09-01 - 2009-08-30	2008-02-29 - 2008-08-30
Nettoomsättning	1.	1 952 004	1 257 696
SUMMA INTÄKTER		1 952 004	1 257 696
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Drift	2.	-712 292	-285 667
Arvoden	3.	-117 292	-28 192
Periodiskt underhåll		0	0
Fastighetsskatt		-103 940	-51 970
Avskrivningar	4.	-161 372	-77 486
SUMMA KOSTNADER		-1 094 896	-443 315
Rörelseresultat		857 108	814 381
Finansiella poster			
Nedskrivning av aktier i dotterbolag		-16 117	-40 104 498
Finansiella intäkter	5.	58 444	19 588
Finansiella kostnader		-1 264 494	-880 483
Utdelning från dotterbolag			40 104 498
Resultat efter finansiella poster		-365 059	-46 514
Aktuell skatt		-16 364	-5 485
ÅRETS RESULTAT		-381 423	-51 999

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2009-08-30	2008-08-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4.	62 783 195	62 567 857
Pågående ombyggnation	7.	1 187 506	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 970 701	62 567 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		3 300	3 300
Aktier i dotterbolag	13.	213 046	229 162
Summa finansiella anläggningstillgångar		216 346	232 462
Summa anläggningstillgångar		64 187 047	62 800 319
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centralkonto		999 130	4 095 752
Avgifts- och hyresfordringar		25 115	32 980
Övriga kortfristiga fordringar	8.	3 854	199 284
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	9.	49 741	38 111
Summa kortfristiga fordringar		1 077 840	4 366 127
Kassa och bank		1 205 903	1 248 775
Summa omsättningstillgångar		2 283 743	5 614 902
SUMMA TILLGÅNGAR		66 470 790	68 415 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2009-08-30	2008-08-30
Eget kapital	10.		
Bundet eget kapital			
Insatser		-35 630 914	-30 093 534
Upplåtelseavgifter		-446 043	-252 826
Fond för yttre underhåll		-37 700	0
Summa bundet eget kapital		-36 114 657	-30 346 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		89 699	0
Årets resultat		381 423	51 999
Summa fritt eget kapital		471 122	51 999
Summa Eget kapital		-35 643 535	-30 294 361
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6.	-30 000 000	-30 000 000
Summa långfristiga skulder		-30 000 000	-30 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6.	0	-3 000 000
Ränteskulder		-73 439	-153 122
Leverantörsskulder		-31 335	-16 264
Skatteskulder		-131 823	-57 455
Övriga kortfristiga skulder	11.	-376 500	-4 679 944
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	12.	-214 158	-214 075
Summa kortfristiga skulder		-827 255	-8 120 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-66 470 790	-68 415 221
Poster inom linjen	13.		
Ställda panter		33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Anskaffningsvärdet för byggnad avskrivs enligt 75-årig annuitetsplan.

NOTER

Not 1. Nettoomsättning	År 2009	År 2008
Årsavgifter bostäder	925 188	403 130
Hyror lokaler	1 010 934	506 417
Hyror bostäder	410 300	315 499
Tillägg för fastighetskatt lokaler	51 168	22 069
Övriga intäkter	31 795	10 581
Brutto	<u>2 429 385</u>	<u>1 257 696</u>
Hyresförluster bostäder	-17 840	0
Hyresförluster lokaler	-459 541	0
Summa nettoomsättning	1 952 004	1 257 696

Not 2. Drift	År 2009	År 2008
Fastighetsskötsel och lokalvård	74 616	31 446
Reparationer och löpande underhåll	11 445	7 547
Elavgifter	89 450	34 813
Uppvärmning	297 487	101 188
Vatten	60 773	31 855
Renhållning	43 395	22 547
Försäkringar	22 281	9 893
Kabel-TV avgifter	39 572	19 054
Övriga fastighetskostnader (sopkärl mm)	19 924	525
Förvaltningskostnader	53 349	26 799
Summa driftskostnader	712 292	285 667

Not 3. Arvoden	År 2009	År 2008
Arvoden styrelse	25 000	10 250
Arvoden övrigt	41 750	0
Arvoden vicevärd	0	5 000
Arvoden revision	14 098	8 000
Lönekostnader	12 000	0
Sociala kostnader	24 444	4 942
Summa arvoden, personalkostnader	117 292	28 192

Not 4. Byggnader och Mark	År 2009	År 2008
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	42 336 878	42 336 878
Tilläggsköpeskilling enl avtal	376 710	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 713 588	42 336 878
Ingående avskrivningar	-77 486	0
Årets avskrivningar	-161 372	-77 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-238 858	-77 486
Utgående planenligt värde	42 474 730	42 259 392

Mark		
Ingående anskaffningsvärde	20 308 465	0
Utgående planenligt värde	20 308 465	20 308 465
Utgående planenligt värde byggnader och mark	62 783 195	62 567 857

Taxeringsvärde		
Byggnader	17 002 000	17 002 000
Mark	8 112 000	8 112 000
Summa taxeringsvärde	25 114 000	25 114 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	18 200 000	18 200 000
Lokaler	6 914 000	6 914 000
Summa taxeringsvärde	25 114 000	25 114 000

Not 5. Finansiella intäkter	År 2009	År 2008
Utdelning aktier dotterbolag	0	27 177 850
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	42 908	15 491
Övriga ränteintäkter	15 536	4 097
Summa finansiella intäkter	58 444	27 197 438

Not 6. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2009-08-30
Swedbank Hypotek	4,89	2012-12-19	10 000 000
Swedbank Hypotek	4,74	2010-12-21	10 000 000
Swedbank	1,79	rörlig	5 000 000
Swedbank	1,79	rörlig	5 000 000
			30 000 000
Avgår kortfristig del			0
Summa skulder till kreditinstitut			30 000 000

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 30 000 000

Not 7. Pågående ombyggnationer

	År 2009	År 2008
Under årets påbörjats tak- och fasadrenovering. Offererat pris kronor 1 650 000 exkl moms. Per 20090831 har utbetalats kronor 1 163 101,5. Resterande kronor 24 404 avser kostnader för restauranglokalen, som kommer att byggas om under 2009/2010.	1 187 506	0

Not 8. Övriga kortfristiga fordringar

	År 2009	År 2008
Fordran West	0	199 284
Skattekontot	1 283	0
Vattenfall	2 571	0
Summa övriga kortfristiga fordringar		199 284

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	År 2009	År 2008
Upplupna ränteintäkter	32 734	19 588
Förutbetalda driftskostnader	17 007	18 523
Summa förutbet. kostnader & uppl. intäkter		38 111

Not 10. Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	30 093 534	252 826	0	0	-51 999
Uppl. av bostadsrätt	5 537 380	193 217			
Avsättning till yttre fond, enligt stämmobeslut			37 700	-37 700	
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut			0		
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut				-51 999	51 999
Årets resultat					-365 307
Belopp vid årets utgång	35 630 914	446 043	37 700	-89 699	-365 307

Not 11. Övriga kortfristiga skulder	År 2009	År 2008
Revers West	0	4 679 944
Tilläggsköpeskilling	376 500	0
Summa övriga kortfristiga skulder	376 500	4 679 944

Not 12. Upplupna kostnader & förutbet intäkter	År 2009	År 2008
Upplupna sociala kostnader	0	18 232
Upplupna arvoden	8 000	18 250
Förutbetalda hyror / avgifter	184 918	146 985
Upplupna driftskostnader	15 600	20 350
Övriga interimsskulder	5 640	10 258
Summa uppl. kostnader & förutbet. intäkter	214 158	214 075

Not 13. Aktier i dotterbolag	År 2009		År 2008
Ingående anskaffningsvärde	229 162		
Anskaffningsvärde	0		40 333 660
Nedskrivning till substansvärde	-16 117		-40 104 498
Utgående värde	213 045		229 162
<i>Specifikation andelar i koncernföretag</i>	kapitalandel	rösträttsandel	antal andelar
Dotterbolaget	%	%	
Inkassören i Sundbyberg AB	100	100	1 000
	Org nr	Säte	Eget kapital
Inkassören i Sunbyberg AB	556696-0810	Sundbyberg	2009-06-30 213 045

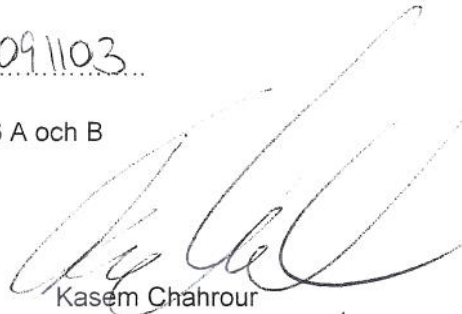
Not 13. Ställda säkerheter avseende egna skulder	År 2009	År 2008
För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	33 000 000	33 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

Sundbyberg den 2009/11/03

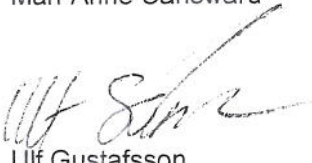
BRF Fredsgatan 6 A och B



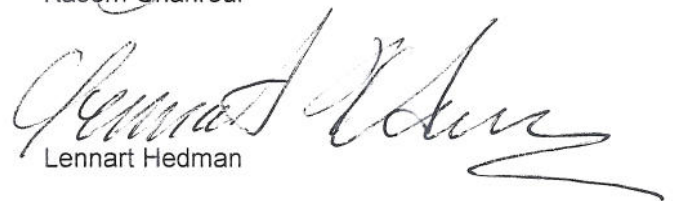
Mari-Anne Carlswärd



Kasem Chahrour



Ulf Gustafsson



Lennart Hedman

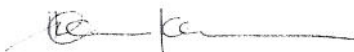


Martina Kristiansson

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 2009-11-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helena Johansson
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Fredsgatan 6 A och B

Org nr 769614-9769

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fredsgatan 6 A och B för räkenskapsåret 2008-09-01--2009-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, balanserar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 13 november 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Johansson
Godkänd revisor