

Brf Skarpöhöjden

769611-7006

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Skarpöhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-07.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Orminge 38:1 och 38:2, bebyggdes 1970 av HSB Stockholm och är belägen i Nacka kommun.

Föreningen bildades 2004-11-24 och nuvarande förening registrerades med stadgar och namn 2006-11-07. 2007-10-31 förvärvades den ekonomiska föreningen Orminge 38:1, 2 ekonomisk förening, 769609-0427 som ägde båda fastigheterna och övergick i och med förvärvet i bostadsrättsföreningens ägo.

På fastigheten finns 15 st bostadshus innehållande 363 lägenheter och 1 lokal som används som fritidslokal för de boende. Dessutom finns 85 garage och 133 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

111 st 1 rum och kök
126 st 2 rum och kök
126 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 21 999 kvm

Föreningen äger en föreningslokal som lånas ut till boende för möten, fester etc.

Styrelsen har sedan årsstämman 2009-06-02 bestått av:

Ordinarie	Christer Söderman	Ordf.
	Gunnar Norrby	Vice ordf.
	Gloria Torres	Sekr.
	Catherine Emmerberg	Kassör
	Lars Svahn	
	Johanna Stangenberg	
	Daniel Lövhäll	

Suppleanter	Vivi Sundqvist
	Inez Söderman
	Jimmy Karlsson (t.o.m. nov 2009)

Fram till föreningsstämman var Hans Gartéus, Ronny Lindström, Jimmy Karlsson, Vivi Sundqvist och Inez Söderman ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie	Andreas Mattsson Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	---

Valberedning	Fredrik Ekström
	Ann Gustafsson

h

Fastighetens tekniska status

Underhållsplanen har under räkenskapsåret fastställts.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 38 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 8 andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen upplät 12 lägenheter med tillträde under 2009.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten och den ordinarie stämman i juni 2009.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetsskötaren Per Eriksson.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.

För inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter tas upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till -3 679 552 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 585 665 kronor.

Reparationer enligt underhållsplanen har utförts till en kostnad av 329 150 kronor.

Under året har föreningen gjort följande:

- takbyte
- utökat städningen i tvättstugor och portar
- mindre upprustning av gårdar och samlings/fest lokalen
- asfaltering
- förbättrat och köpt upp billigare och miljövänligare el
- rensning av källarlokalerna och barnvagnsrum
- träd och grensågning

h

- organiserat husvärdar
- tillhandahållit jord för plantering kring husen
- bokningssystem av gårdslokal och släpvagn via hemsidan

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- slamning av fönstersmygar
- påbörjad skyddslackering av fasader
- pcb och radon provtagning
- relining
- fönsterbyte

Styrelsen arbetar kontinuerligt för en förbättring av hanteringen av grovsopor.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2009-12-31 uppgår till 706 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Äkta/Oäkta

Föreningen är att anse som äkta sedan utgången av 2008, efter slutskattsedeln från Skatteverket i december 2009. Observera att det är olika skatteregler för föreningen respektive medlemmar som sålt under 2008.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-5 151 689
årets resultat	-1 950 650
	-7 102 339

behandlas så att

i ny räkning överföres	-7 102 339
------------------------	------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	18 294 142	18 075 514
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-915 878	-1 781 320
Driftskostnader	3	-6 984 750	-6 892 260
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-694 082	-630 687
Personalkostnader	5	-70 722	-392 585
Avskrivningar	6	-2 472 132	-2 185 890
Resultat före finansiella poster		7 156 578	6 192 772
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		261 660	267 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	183 278	358 987
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 552 166	-10 452 304
Resultat efter finansiella poster		-1 950 650	-3 633 045
Årets resultat		-1 950 650	-3 633 045

h

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	330 567 376	330 615 388
Pågående om- och tillbyggnader		4 916 938	0
Maskiner och inventarier	10	1 091 879	1 124 919
		336 576 193	331 740 307
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	11	12 000 000	11 000 000
Summa anläggningstillgångar		348 576 193	342 740 307
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		79 925	50 197
Kundfordringar		9 801	820
Övriga fordringar		537 056	26 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	164 980	204 798
		791 762	282 401
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		993 016	4 266 643
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		4 654 674	1 043 610
		5 647 690	5 310 253
Summa omsättningstillgångar		6 439 452	5 592 654
Summa tillgångar		355 015 645	348 332 961
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Ej inbetalda insatser		-83 558 850	-92 122 200
Insatser		237 381 200	237 381 200
Upplåtelseavgifter		4 837 745	3 749 095
Yttre reparationsfond		1 027 410	513 705
Summa bundet eget kapital		159 687 505	149 521 800
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-5 151 689	-1 004 939
Årets resultat		-1 950 650	-3 633 045
Summa fritt eget kapital		-7 102 339	-4 637 984
Summa eget kapital		152 585 166	144 883 816

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	198 000 000	198 000 000
Mottagna depositioner		16 000	0
Summa långfristiga skulder		198 016 000	198 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 062 790	589 346
Skatteskulder		504 248	437 950
Övriga skulder		-996	1 391 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 848 437	3 030 604
Summa kortfristiga skulder		4 414 479	5 449 145
Summa eget kapital och skulder		355 015 645	348 332 961
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		198 000 000	198 000 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

h

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används på byggnaderna.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	60 år
Maskiner/Inventarier	5 år
Takomläggning	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	750	0
Hysesintäkter bostäder	8 020 266	9 257 177
Hysesintäkter lokaler	45 108	43 772
Hysesintäkter garage	347 266	342 491
Hysesintäkter p-platser	309 694	317 712
Hysesbortfall ./.	-191 920	-306 348
Årsavgifter bostäder	9 583 439	8 083 450
Övriga ersättningar/intäkter	104 515	119 067
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	70 344	217 969
Övriga intäkter	7 423	8 243
Rabatt hyresint bost	-2 743	-8 019
	18 294 142	18 075 514

h

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	585 665	1 235 752
Reparationer och underhåll enl underh.pl	329 150	545 568
Serviceavtal	1 063	0
	915 878	1 781 320

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	1 053 294	915 815
Sotning	0	183 238
Yttre renhållning och snöröjning	253 973	61 150
Fastighetsel	585 449	650 511
Uppvärmning	2 748 884	2 570 277
Vatten	904 560	916 733
Sophämtning	379 445	394 840
Driftskostnad egna lägenheter	2 250	0
Fastighetsförsäkringar	165 815	154 925
Självrisk/rep. försäkringsskador	80 656	353 429
Bevakningskostnader	0	300
Kabel-TV	86 628	83 125
Fastighetsskatt	464 285	437 950
Övriga driftskostnader	135 761	169 967
Energideklaration	123 750	0
	6 984 750	6 892 260

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	247 688	324 573
Hyses- och kundförluster	12 738	0
Revisionsarvode	112 775	38 750
Förvaltningsarvode	252 642	262 587
Övriga externa tjänster	68 240	4 777
	694 083	630 687

5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	57 997	264 833
Löner	0	35 000
Sociala avgifter	12 725	92 752
	70 722	392 585

Löner 2008 avser arvode i samband med bildandeprocessen. 2009 låga pga periodiseringar.

6 Avskrivningar

Byggnad år 2/60	2 102 178	2 040 950
Om/tillbyggnad år 1/30	70 834	0
Maskiner	280 748	126 568
Inventarier/verktyg	18 372	18 372
	2 472 132	2 185 890

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 2 102 178 kronor enligt progressiv plan.
Takomläggning, år 1/30, 70 834 kr restvärde 205 416 kr

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	183 073	358 987
Överskatteränta ej skattepliktig	205	0
	183 278	358 987

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	9 570 629	10 452 304
Avgår räntebidrag ./.	-19 340	0
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	877	0
	9 552 166	10 452 304

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	332 783 840	332 783 840
Nyanskaffningar	2 125 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	334 908 840	332 783 840

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 168 452	-127 502
Årets avskrivningar enligt plan	-2 173 012	-2 040 950
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 341 464	-2 168 452

Utgående bokfört värde	330 567 376	330 615 388
------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	126 168 000	126 168 000
Taxeringsvärden mark	45 067 000	45 067 000
	171 235 000	171 235 000

10 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 269 859	0
Nyanskaffning	266 080	1 269 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	1 535 939	1 269 859

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-144 940	0
Årets avskrivningar enligt plan	-299 120	-144 940
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-444 060	-144 940

Utgående bokfört värde	1 091 879	1 124 919
------------------------	------------------	------------------

11 Värdepapper Nordea Likviditetsinvest

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest 14472703831	82 451,3331	12 000 000 12 000 000	12 021 132 12 021 132

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie		141 589	136 137
Upplupna inkomsträntor		516	31 556
Förutbetald kabel-tv		21 344	21 657
Övriga interimfordringar		1 531	15 448
		164 980	204 798

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	145 259 000	3 749 095	513 705	-1 004 939	-3 633 045
Ökning av insatskapital	8 563 350				
Ökning upplåtelseavgift		1 088 650			
Årets reservering			513 705	-513 705	
Disposition av föregående års resultat				-3 633 045	3 633 045
Årets resultat					-1 950 650
Belopp vid årets utgång	153 822 350	4 837 745	1 027 410	-5 151 689	-1 950 650

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring


SBAB, 18519615, rörlig		15 000 000	39 600 000
SBAB, 18519704, fast 4,93%		39 600 000	39 600 000
SBAB, 18519739, fast 4,99%		39 600 000	39 600 000
SBAB, 18519747, fast 5,03%		39 600 000	39 600 000
SBAB, 18519755, fast 5,07%		39 600 000	39 600 000
SBAB, 20277076, rörlig		9 750 000	0
SBAB, 20277149, rörlig		14 850 000	0
Wallenstam, revers		0	1 387 195
./. Avgår kortfristig del		0	-1 387 195
		198 000 000	198 000 000

h

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

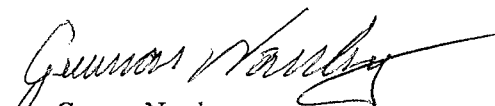
Upplupna löner och arvoden	3 620	141 884
Upplupna utgiftsräntor	-1 533	1 475 756
Förutbetalda hyror och avgifter	1 203 145	945 238
Upplupna avtalskostnader	0	-1 063
Beräknat arvode för revision	72 000	31 250
Upplupen uppvärmning	351 237	316 187
Upplupna elavgifter	100 191	120 283
Upplupna reparationer/underhåll	111 488	0
Upplupna övriga kostnader	8 290	1 070
	1 848 438	3 030 605


Saltsjö-Boo den 11 maj 2010

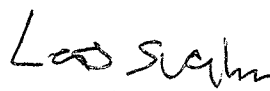

Catherine Emmerberg

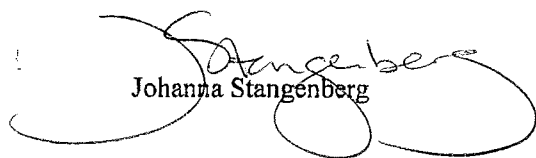

Gloria Torres


Christer Söderman


Gunnar Norrby



Daniel Lövhäll


Lars Svahn


Johanna Stangenberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-05-18


Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden

Org nr 769611-7006


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden 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 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.

Uppsala den 18 maj 2010



Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor