
Brf Norr Mälarstrand 100

716421-8740

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Norr Mälarstrand 100 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 och lokaler åt medlemmarnas till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1998-11-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, System 5, bebyggdes 1939-40 och är belägen i Stockholms kommun. Fastigheten innehåller 57 lägenheter och 3 lokaler, varav 3 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 13 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

23	st 1 rum och kök		
18	st 2 rum och kök		
8	st 3 rum och kök		
8	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 319 kvm	Total lokalyta: 365 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.	Uppsägningstid
Kontor	123,0	2012-09-30	9 mån
Kontor	191,0	2011-12-31	9 mån
Kontor	51,0	2010-11-30	9 mån

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-04-21 bestått av:

Ordinarie	Charles Puskaric Lars Blom Katarina Fabian Didrik Breitholtz	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Monica Ostelius
-------------	-----------------

Revisorer

Ordinarie	Marie Sennermalm
-----------	------------------

Intern revisor	Fredrik Jonsson
----------------	-----------------

Valberedning

Thomas Ehlin
Mats Thelin
Björn Pontén

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en löpande underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Stambyte, byte av elstigar och renovering av källarplan med tvättstuga har genomförts under år 2000.

Ommålning av tak, byte av hiss, utökning av p-platser och byte av tvättmaskiner har genomförts under åren 2000-2002.

Utökning av tvättmaskin och torkskåp 2007.

Målning och reparation av yttertak, målning av balkongdörrar, ny trädgårdsmur och rabatt samt växter 2008.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsuthyrningar. 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 hade vid årets slut 78 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och staden av Pousette Städservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2009-04-21 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 196 221 kronor och ianspråktagande med 201 426 kronor

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 365 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1952.

Fastigheten är beskattad med med hel skatt/avgift.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet 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 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 0 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 78 745 kronor.

Målning av entré, trapphus och hisskorg, numrering (målning) av våningsplan, ny armatur alla våningsplan, ny brandgodkänd entrématta, byte spolknappar WC och ny brevlåda.

Energideklaration utförd.

Lägenhetsregister upprättat och insänt till Lantmäteriverket.

Ansökan om tillstånd för installation av bergvärmepump är inskickad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Omfattande snöröjningsarbete och reparation av tak.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 10-01-01 uppgår till 696 kr/kvm.

(Januari 2010 halverad avgift)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010=1 060:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010=424:--) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007
Nettoomsättning	3 034 415	3 007 578	3 000 740
Resultat före reservering	585 849	219 887	316 048
Reservering yttre fond	196 221	196 221	196 221
Ianspråkstagande yttre fond	- 201 426	- 204 172	0
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Saldo yttre reparationsfond	2 965 153	2 970 358	2 978 309
Lån per kvm yta	7 459	7 525	7 585
Kassalikviditet (%)	404,8	213,6	234,2
Värdepapper	918 092	918 092	918 092
Årsavgifter kronor/kvm	696	696	696

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-3 651 618
årets resultat	585 849
	-3 065 769

behandlas så att

i ny räkning överföres	-3 065 769
------------------------	------------

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	3 034 415	3 007 578
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-78 745	-139 585
Driftskostnader	3	-970 842	-913 724
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-110 346	-99 439
Personalkostnader	5	-58 964	-95 588
Avskrivningar	6	-354 245	-352 072
Resultat före finansiella poster		1 461 272	1 407 170
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 773	64 622
Räntekostnader		-886 196	-1 244 248
Resultat efter finansiella poster		585 849	227 544
Statlig skatt		0	-7 657
Årets resultat		585 849	219 887

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	44 757 192	45 102 873
Mark	9	18 416 700	18 416 700
Markanläggningar	10	17 125	25 689
		63 191 017	63 545 262
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	11	918 092	918 092
Summa anläggningstillgångar		64 109 109	64 463 354
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3	4 210
Kundfordringar		0	1 025
Övriga fordringar / Skattekontot		8 524	1 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 725	23 274
		36 252	30 506
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 579 702	1 506 202
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		751 737	366 040
		2 331 438	1 872 241
Summa omsättningstillgångar		2 367 690	1 902 747
Summa tillgångar		66 476 800	66 366 101

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		35 368 782	35 368 782
Upplåtelseavgifter	14	3 187 327	3 187 327
Yttre reparationsfond		2 965 153	2 970 358
Summa bundet eget kapital		41 521 262	41 526 467
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-3 651 618	-3 675 284
Årets resultat		585 849	219 887
Summa fritt eget kapital		-3 065 769	-3 455 397
Summa eget kapital		38 455 493	38 071 070
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	27 436 338	27 404 138
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 920	7 850
Skatteskulder		3 379	14 680
Övriga skulder	16	68 418	339 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	491 252	529 187
Summa kortfristiga skulder		584 968	890 893
Summa eget kapital och skulder		66 476 800	66 366 101
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		28 280 000	28 280 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år / progressiv plan
Om- och tillbyggnad	50 år / 46 år / 20 år / rak plan
Markanläggning	10 år / rak plan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	158 259	155 614
Hysesintäkter lokaler	497 112	480 208
Hysesintäkter p-platser	93 320	93 310
Årsavgifter bostäder	2 222 640	2 222 640
Kabel-TV	1 368	1 368
Övriga ersättningar/intäkter	6 600	7 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 692	6 942
Fakt fastighetsskatt	39 424	40 496
	3 034 415	3 007 578
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	78 745	53 835
Reparationer och underhåll enl underh.pl	201 426	289 922
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-201 426	-204 172
	78 745	139 585
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	67 201	86 569
Sotning	3 522	30 167
Energideklaration	20 213	0
Yttre renhållning och snöröjning	1 556	0
Fastighetsel	50 833	49 353
Uppvärmning	494 447	444 130
Vatten	44 689	45 182
Sophämtning	71 777	62 899
Fastighetsförsäkringar	46 208	44 323
Kabel-TV	41 746	40 198
Fastighetsskatt	112 574	108 470
Övriga driftskostnader	16 077	2 433
	970 843	913 724
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	26 746	17 021
Revisionsarvode	7 391	12 290
Förvaltningsarvode	68 598	65 858
Övriga externa kostnader	7 611	4 270
	110 346	99 439
5 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	45 000	75 000
Löner	480	0
Kostnadsersättningar	0	122
Sociala avgifter	13 484	20 466
	58 964	95 588

6 Avskrivningar

Byggnad enl progressiv plan år 10/80	41 688	39 515
Om/tillbyggnad enl plan	303 993	303 993
Markanläggning år 8/10	8 564	8 564
	354 245	352 072

Om/tillbyggnad ingår Stambyte år 9/50, Tillägg Stambyte år 5/46, Hiss- och Tak renovering år 8/20.

7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	10	48 366
Överskatteränta ej skattepliktig	-37	56
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktigt	10 800	16 200
	10 773	64 622

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	33 461 330	33 461 330
Om/tillbyggnad	14 076 707	14 076 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 538 037	47 538 037

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 435 164	-2 091 656
Årets avskrivningar enligt plan	-345 681	-343 508
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 780 845	-2 435 164

Utgående bokfört värde

44 757 192 **45 102 873**

Taxeringsvärden byggnader

26 964 000 26 964 000

Taxeringsvärden mark

38 443 000 38 443 000

65 407 000 **65 407 000**

I utgående bokfört värde ingår Stamrenovering med kr 8 575 560 (8 784 720), Tillägg Stambyte med kr 2 620 901 (2 684 825), Hiss/Takrenovering med kr 430 914 (461 823).

9 Mark

Fördelat enligt 1999-års taxeringsvärde 35,5%.

10 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde p-platser	85 637	85 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 637	85 637

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-59 948	-51 384
Årets avskrivningar enligt plan	-8 564	-8 564
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68 512	-59 948

Utgående bokfört värde

17 125 **25 689**

11 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	7 406	918 092	918 092	1 079 794
		918 092	918 092	1 079 794

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie			11 637	11 296
Förutbetald kabel-tv			10 542	10 542
Övriga interimfordringar			5 546	1 435
			27 725	23 273

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 368 782	3 187 327	2 970 358	-3 675 284	219 887
Årets ianspråktagande			-201 426		
Årets reservering			196 221	-196 221	
Disposition av föregående års resultat				219 887	-219 887
Årets resultat					585 849
Belopp vid årets utgång	35 368 782	3 187 327	2 965 153	-3 651 618	585 849

14 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 404,103,804 och 805 har tidigare ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 838 928, 616 025, 709 403 och 1 115 334.

Avgår kronor 92 363 avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

15 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Nordea - Rörligt		9 625 000	9 725 000
Nordea - 3,78% - 2010-01-20		4 215 800	4 258 600
Nordea - Rörlig		4 625 000	4 725 000
Nordea - Rörlig		2 013 338	2 013 338
Nordea - 4,48 % - 2010-02-17		7 000 000	7 000 000
Avgår kortfristig del ./.		-42 800	-317 800
		27 436 338	27 404 138

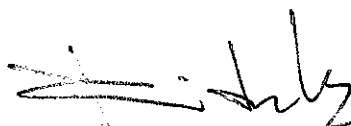
16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	42 800	317 800
Redovisningskonto moms	25 618	21 376
	68 418	339 176

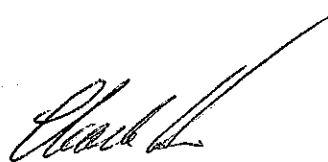
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	60 000	51 000
Upplupna sociala avgifter	20 108	17 909
Upplupna utgiftsräntor	71 515	128 321
Förutbetalda hyror och avgifter	275 916	239 275
Beräknat arvode för revision	9 268	7 145
Upplupen uppvärmning	79 055	57 069
Upplupna elavgifter	4 015	6 979
Upplupen renhållning	1 293	1 025
Upplupna reparationer/underhåll	0	33 671
Upplupna övriga kostnader	3 253	3 675
Förutbetald moms	-33 171	-16 882
	491 252	529 187


Stockholm 2010-



Didrik Breitholtz



Charles Puskaric



Lars Blom



Katarina Fabjan

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORR MÄLARSTRAND 100

Organisationsnummer: 716421-8740

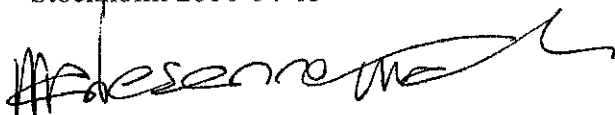
Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret
2009-01-01 --- 2009-12-31

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisning,
räkenskaperna eller förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsmötet

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- godkänner dispositionen av årets vinst **585.849 kr**
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2010-04-13



Marie Sennermalm
Revisor

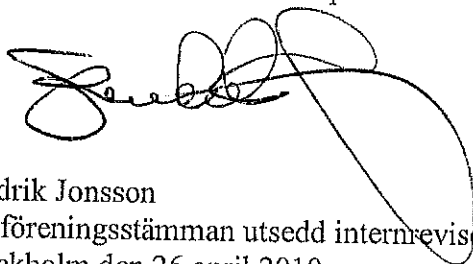
Till ordinarie årsstämman i Brf Norr Mälarstrand 100, 716421-8740

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Norr Mälarstrand 100 för år 2009.

Jag har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag även granskat styrelsens protokoll, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Fredrik Jonsson
Av föreningsstämman utsedd internrevisor
Stockholm den 26 april 2010

	RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
	2008	2009	2010
Hysesintäkter	736	755	749
Årsavgifter	2 223	2 223	2 130
Övriga intäkter	1	1	1
Fakturerade kostnader	7	16	0
Fastighetsskatt	40	39	39
RÖRELSENS INTÄKTER	3 007	3 034	2 919
Städning entr.	88	67	100
Energideklaration	0	20	0
Yttre renhållning/snöröjning	30	5	50
Rep/underhåll löpande	55	80	100
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	86		0
Rep enl underhållsplan	204	201	
.. varav skall aktiveras ./.			
.. varav uttag avsatta medel ./.	-204	-201	
Elavgifter	49	51	61
Uppvärmning	444	494	520
Vatten & avlopp	45	45	50
Renhållning, sotning	63	72	85
Försäkringar	44	46	50
Rep försäkringssk/självrisk	0	0	0
Löpande kostn. kabel-TV	40	42	44
Fastighetsskatt/avgift	108	113	120
Övr driftkostnader	1	15	15
Styrelse- & rev. arv.	87	52	53
Förvaltningsarvoden	66	69	69
Adm. kontor, övrigt	17	27	30
Övr externa tjänster	4	7	56
Arb.giv. avgift.	20	13	15
Avskrivning byggnad	40	42	44
Avskrivning inv/anlägggn.	304	304	304
Avskrivning markanl/maskiner	9	9	9
RÖRELSENS KOSTNADER	1 600	1 573	1 775
RÖRELSENS RESULTAT	1 407	1 461	1 144
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-65	-11	-20
Räntekostn./övr. finans kostn	1 244	886	832
Statlig skatt	8	0	0
RESULTAT	220	586	332
Reservering till yttre reparationsfon	196	196	227
	24	390	105

	08-12-31	09-12-31	10-01-01
Saldo yttre rep. fond	2 970 358	2 965 153	2 965 153
Saldo balanserat resultat	-3 675 284	-3 651 618	-3 065 769
Årets resultat	219 887	585 849	

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

ÅRSavgifter: FROM:

Genomsnittlig avgift per 10-01-01 uppgår till 696 kr/kvm.