

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDGUBBEN 20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009.

GRUNDFAKTA

Brf Jordgubben 20 registrerades 2001-12-17.
Fastigheten Jordgubben 20 köptes 2002-10-16 av SEB Trygg Liv.
Byggnadsår 1937.
Nuvarande stadgar är daterade 2006-03-30.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christian Wiechel	ledamot (ordf)
Anders Nilsson	ledamot t.o.m. 090525
Åsa Nyblom	ledamot t.o.m. 090525
Gunilla Solback	ledamot
Fredrik Andreasson	ledamot
Martin Edemalm	ledamot f.o.m. 090525
Joachim Eklund	ledamot f.o.m. 090525
Rebecka Ask	suppleant
Johan Weidenhielm	suppleant
Anders Nilsson	suppleant fr.o.m. 090525

REVISORER

Grant Thornton AB

VALBEREDNING

Katarina Vinell (avflyttad dec 2009)
Ann-Charlotte Rosenbaum/Lennart Palmgren

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2009. Extrastämma hölls den 24 mars angående färgsättning trapphuset, nytt entréparti i ek samt att lämna in stämningsansökan intygsgivarna. Extrastämma ang. balkonger hölls den 15 dec.

Härutöver har styrelsen under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Bland viktigare genomförda åtgärder märks :

- Vindslägenhet 171 uppmätt och klar.
- Avtal med fastighetsskötare uppsagt.
- Optisk avläsare sopsäckskarussen utbytt.
- Rökkanalerna tätade, besiktigade och fläktar installerade.
- Trapphuset och hisschakt ommålat i nyanser vitt till svart.
- Nya tavlor för namn och meddelanden sätts upp och räcket vid entrén får läderlinda.
- Entréparti i ek inhiberas pga att bygglov inte beviljas..
- Brand i hissmaskinrummet. Ny hissmotor anskaffas.
- Klotter på ytterväggen saneras.
- Fotrännan(längs taket) ommålas.
- Nya armaturer med rörelsesensorer i trapphus
- Hisskorgen renoveras invändigt och yttertaket målas grått.
- Trygg Hansa säljer sina två personalbostäder (Igh 144 och 156)
- Miljöförvaltningen klagar på bristfällig ventilation hos Fotvården (lokalhyresgäst)
- Läckage från restaurangernas soprum åtgärdat med plombering.
- Eva-Mari's Städsevice anlitas för städning 2010 och framåt.
- Förhandling om nya ägare asiatiska krogen resultatlösa pga önskemål om sena öppettider.

En första förhandling med Intygsgivarnas ombud hölls vid Attunda tingsrätt under hösten. Målet kommer att avgöras när 3 domare finns tillgängliga, vilket pekar mot hösten 2010.

En medlem har tilldelats en varning pga upprepade kraftiga störningar nattetid.

Styrelsen har under året godkänt 15 (femton) överlåtelse.

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

1 r o k	27 st	1 001 kvm (varav 1 hyresrätt 39 kvm)
1,5 r o k	1 st	36 kvm
2 r o k	11 st	777 kvm
3 r o k	6 st	521 kvm
4 r o k	1 st	155 kvm
	46 st	2 490 kvm
Lokaler	7 st	764 kvm
Totalt		3 254 kvm

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Resultat och ställning	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	2 506	2 343	2 368	2 320
Resultat efter finansiella poster - före extraordinära intäkter och skatt tkr	240	-148	148	168
Balansomslutning tkr	65 236	65 242	66 198	66 980
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	486	483	489	492

FASTIGHET

Långsiktiga åtgärder

Renovering burspråk	1972
Renovering balkongskärmar	1972
Renovering altan- och balkongbeläggning	1972
Installation fjärrvärme	80-talet
Ombyggnad soprummet	1986
Fasadrenovering	1988
Isolerglas mot Fleminggatan	90-talet
Stambyte samtliga lägenheter	2003-2004
Nya elstigar lägenheter med jordade uttag	2004
Stambyte källaren och ommålning	2004
Ommålning och renovering av ytterfönster och balkongdörrar	2005
Ny entrédörr	2005
Renovering ytskikt kungsbalkong lgh 165	2005
Upplåtelse 52 kvm råvind plan 5 (lgh 157)	2006
Inredning 8 nya källarkontor	2006
Nytt yttertak huskroppen med 5 plan	2006
Ny värmecentral i källaren	2007
Installation 3-glas i lägenheter utan isolerglas	2007
Upplåtelse av ca 125 kvm råvind plan 7 (lgh 171)	2007-2008
Inredning 37 nya källarkontor	2007-2008
Nytt yttertak till huskroppen med 7 plan	2007-2008
Stambyte med stängning kinarestaurangen	2007-2008
Renovering kinarestaurangens omklädningsrum	2007-2008
Flytt fettavskiljaren till värmecentralen	2008
Relining stammar hos lokalhyresgästerna	2008
Flytt restaurangfläkt till taknock	2008
Borttagande av lanterniner och nytt tätskikt gården	2008
Cykelställ med tak på gården	2008
Justering av radiatorventilerna för jämnare värme	2008
Ommålning trapphus	2009
Målning fotränna (tak)	2009
Tätning rökanaler	2009
Nya armaturer med rörelsesensorer	2009
Ytrenoovering av hisskorgen	2009

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har handhafts av FRUBO AB i Linköping.
Fastighetsstädningen görs av Eva-Mari's Städservice.
Fjärrvärmen levereras av Fortum.
Värmecentralen servas av TAC.
Avtal om kabel-TV är tecknat med ConHem.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit ett basbelopp (42 800 kr) i ersättning.

EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1 193 426 kronor, hyresintäkter bostäder till 49 554 kronor och lokaler till 1 159 056 kronor.

Avgiftshöjningar har sen bildandet genomförts enligt följande :

2004-01-01	10%
2004-07-01	10 %
2005-01-01	10 %
2005-07-01	20 %

Sammantaget gör ovanstående att avgifterna har varit tvungna att höjas med 60 % kort efter bildandet. Styrelsen föreslår oförändrad avgift för 2010.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 415 752
Avsättning till underhållsfond	- 145 329
Årets resultat	240 059
Balanserat underskott	- 321 022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-8471
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>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 500 402	2 333 203
Övriga intäkter		5 286	9 685
		<u>2 505 688</u>	<u>2 342 888</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-269 116	-237 621
Driftskostnader	3	-694 798	-771 122
Fastighetsskatt		-165 740	-140 830
Förvaltningskostnader	4	-168 189	-253 028
		<u>-1 297 843</u>	<u>-1 402 601</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 207 845	940 287
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-428 772	-407 449
Rörelseresultat efter avskrivningar		779 073	532 838
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		465	11 489
Räntebidrag		19 735	28 007
Räntekostnader		-559 120	-720 239
		<u>-538 920</u>	<u>-680 744</u>
Resultat efter finansiella poster		240 153	-147 906
Statlig skatt		-95	-3 418
Årets resultat		240 059	-151 324

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	41 138 376	40 887 076
Förbättringsarbeten	5	760 173	1 235 159
Mark	5	22 649 364	22 649 364
		<u>64 547 913</u>	<u>64 771 600</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	6	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		64 551 413	64 775 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift/hyresfordringar		21 195	24
Skattekonto		32 084	31 407
Förutb.kostn.uppl. intäkter	7	39 720	34 707
		<u>92 999</u>	<u>66 138</u>
Kassa och bank	8	592 021	400 269
Summa omsättningstillgångar		685 020	466 407
SUMMA TILLGÅNGAR		65 236 433	65 241 507

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 966 410	45 966 410
Upplåtelseavgifter		3 053 307	3 053 307
Föreningens underhållsfond		679 863	550 134
		<u>49 699 580</u>	<u>49 569 851</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-415 752	-134 699
Årets resultat		240 059	-151 324
		<u>-175 693</u>	<u>-286 023</u>
Summa eget kapital		49 523 887	49 283 828
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	9	15 079 742	15 261 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		182 000	140 000
Leverantörsskulder		120 194	191 464
Övriga kortfristiga skulder	10	91 452	51 826
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	11	54 997	31 064
Upplupna utgiftsräntor		63 925	72 940
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		120 236	208 643
		<u>632 804</u>	<u>695 937</u>
Summa skulder		15 712 546	15 957 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 236 433	65 241 507
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	12	22 606 742	22 606 742
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	2009	2008
Byggnad	200 år	200 år
Stamreovering, år 2004/2005	50 år	50 år
Stamreovering lokal 2008	50 år	---
Fjärrvärmecentral 2007/2008	25 år	---
Ommålning utvändigt, år 2005	15 år	15 år
Fönsterinstallation 2007	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1

Rörelsens intäkter

Hyror bostäder	49 554	39 258
Hyror lokaler	1 159 056	1 063 381
Årsavgifter bostäder	1 193 426	1 150 110
Extra utdebitering andrahandsuthyrning	12 562	19 150
Rabatt hyra bostad/lokal	-2 600	-27 100
Fastighetsskatt	88 404	88 404
	2 500 402	2 333 203

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-180 645	-162 869
Reparation/underhåll lokal	0	-52 829
Reparation/underhåll hiss inkl avtal	-88 471	-21 923
	-269 116	-237 621

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 3	<i>2009</i>	<i>2008</i>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	0	-26 789
Fastighetsstädning	-39 071	-33 058
Sotning	-4 691	-3 183
Obligatoriska besiktningar	0	-6 769
OVK	-3 213	0
Hissbesiktning	-950	-963
Elavgifter	-52 973	-39 188
Elavgifter tidigare år	0	-7 109
Fjärrvärme	-433 695	-408 765
Funktionskontroll/service	0	-7 125
Vatten och avlopp	-70 174	-68 007
Sophämtning/renhållning	-69 296	-57 504
Försäkring	-31 501	-34 286
Försäkringsskador/självrisker	0	-60 400
Försäkringsersättning	32 136	0
Kabel-TV	-11 223	-10 464
Grundavtal värmesystem	-7 498	0
Förbrukningsinventarier	-1 825	-6 212
Förbrukningsmaterial	-824	-1 300
	-694 798	-771 122
Not 4		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Styrelsearvode	-42 800	-41 000
Sociala kostnader styrelsearvode	-12 197	-12 001
Hysesförlust, lokal	0	-79 965
Revisionsarvode	-11 579	-10 866
Kameral förvaltning	-70 380	-68 286
Extra kameral förvaltning	-1 910	-625
Övriga kostnader, administration mm	-2 145	-1 845
Inkassokostnader	-135	0
Föreningsomkostnader	-13 562	-3 843
Hemsida	-314	-354
Energideklaration	-4 984	-3 323
Bankkostnad/postgirokostnad	-7 246	-5 677
Övriga externa kostnader	-624	-25 243
Övriga främmande tjänster	-312	0
	-168 189	-253 028

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 5	<i>2009</i>	<i>2008</i>
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	32 592 986	32 592 986
Stamreovering 2004	10 093 915	10 093 915
Skattereduktion 2005	-111 735	-111 735
Skattereduktion 2006	-138 852	-138 852
Fönsterinstallation 2007	198 125	198 125
Byte avloppsrör i bottenplatta	412 219	412 219
Målningsarbeten fönster	362 688	362 688
Stambyte lokal 2008	293 949	0
Fjärrvärmecentral 2007/2008	386 123	0
	<u>44 089 418</u>	<u>43 409 346</u>
Ackumulerade avskrivningar	-2 522 270	-2 114 821
Årets avskrivning	<u>-428 772</u>	<u>-407 449</u>
	-2 951 042	-2 522 270
Utgående planenligt restvärde	41 138 376	40 887 076
 Mark	 22 649 364	 22 649 364
 <i>Förbättringsarbeten</i>		
Stambyte	0	293 948
Projekt gård	602 944	555 088
Trapphus	157 229	0
Fjärrvärmecentral	0	386 123
	<u>760 173</u>	<u>1 235 159</u>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
 Byggnad	 26 200 000	 22 600 000
Mark	22 243 000	20 643 000
Totalt	<u>48 443 000</u>	<u>43 243 000</u>
 Not 6		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Insats SBC	3 500	3 500
 Not 7		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Brandkontoret	35 232	23 778
Com Hem	2 793	2 721
FRUBO AB jan	0	5 865
Upplupet räntebidrag	1 695	2 343
	<u>39 720</u>	<u>34 707</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 8	2009	2008
<i>Kassa, postgiro och bank</i>		
Postgiro	2 843	2 843
Nordea	589 178	397 426
	<u>592 021</u>	<u>400 269</u>

Not 9		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Nordea Hypotek 3978 83 38747	6 842 500	6 912 500
Nordea Hypotek 3978 83 38755	5 412 500	5 482 500
Nordea Hypotek 3978 84 00027	3 006 742	3 006 742
Kort del av långa lån	-182 000	-140 000
	<u>15 079 742</u>	<u>15 261 742</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering
Nordea Hypotek 3978 83 38747	4,050%	2011-09-21	70 000
Nordea Hypotek 3978 83 38755	1,665%	rörligt	70 000
Nordea Hypotek 3978 84 00027	4,550%	2010-02-17	0
			<u>140 000</u>

Not 10		
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		
Skatteskuld årets	29 336	587
Momsskuld	61 566	50 710
Övriga kortfristiga skulder	550	529
	<u>91 452</u>	<u>51 826</u>

Not 11		
<i>Upplupna kostnader förutbetalda intäkter</i>		
Arvode styrelse	42 800	0
Sociala avgifter arvode	12 197	0
Vatten avlopp	0	20 234
Fortum fjärrvärme	0	3 705
Fastighetsjänst Conny Högberg	0	7 125
	<u>54 997</u>	<u>31 064</u>

Not 12		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea Hypotek	22 606 742 inom	22 606 742

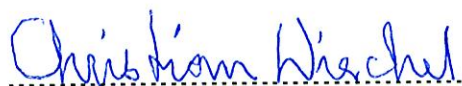
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 13

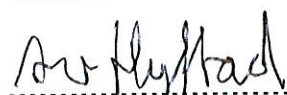
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	45 966 410	3 053 307	550 134	-134 699	-151 324
Resultatdisp enl stämmobeslut				-151 324	151 324
Avsättning enl stämmobeslut			129 729	-129 729	
Årets resultat					240 059
Belopp vid årets slut	45 966 410	3 053 307	679 863	-415 752	240 059

Stockholm 2010-



Christian Wiechel



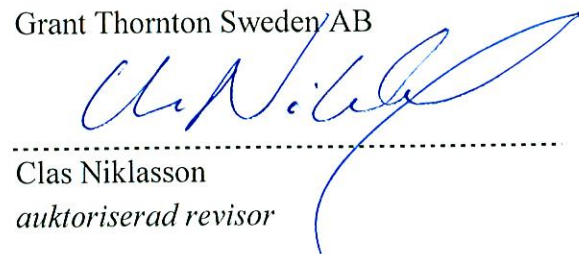
Fredrik Andreasson



Joachim Eklund

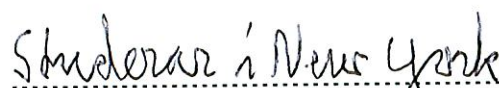
Vår revisionsberättelse har avgivits 2010- 05-19

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

auktoriserad revisor



Martin Edemalm



Gunilla Solback