

BRF AVENBOKEN 1

Org nr 769613-5586

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009₂

Styrelsen för Brf Avenboken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sjöstöveln 5 i Stockholms kommun den 29 maj 2006. Entreprenaden godkändes den 15 juni 2007 efter slutbesiktning. Garantitiden är två år och gick ut den 15 juni 2009.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus, hus fem till sex med nio våningar och hus åtta med två våningar med totalt 60 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 914 m². Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamhetsanläggningar

Körvägar, ga 1

Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen ingår även anordning för belysning och avvattnig. Deltagande fastigheter blir Sjöstöveln 2 och 3 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Gård, garage mm, ga 2

Gård, gästparkering och garage inkl. alla anordningar för dess funktionella drift. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Gemensamhetslokaler belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. Anläggningen omfattar utrymmen för styrelserum, gemensamhetslokaler, gästlägenhet, gästrum, poolanläggning och tvättstugor.

Sopsuganläggning, sopsorteringsrum och vattenservisledning inom fastigheten Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Undercentral mm, ga 3

Lägenhetsförråd och cykelrum, vattenservisledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning. Undercentral inkl. teknisk anordningar för utrymmets drift, värmeväxlarenhet och energimätare för totalförbrukning samt gemensamt utnyttjade tekniska anordningar för driften av dessa.

Deltagande fastigheter i ga 3 i dess helhet skall vara Sjöstöveln 4 och 5.

Andelstalen för ga 1, ga 2 och ga 3 är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av samfällighetsförening/ar som nu är under bildande.

Fastighetens andel av anläggning som är gemensam med angränsande fastigheter färdigställs provisoriskt men funktionellt i takt med att inflyttning sker. Gemensamhetsanläggningarna färdigställs i sin helhet i samband med utbyggnaden av Solberga Gård. Övertagande av gemensamhetsanläggningarna sker när dessa godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslutet har registrerats och samfälligheten har registrerats.

Väsentliga servitut

Föreningen har två belastande servitut avseende ledningar för fjärrvärme och el samt underhåll avseende telerum. Föreningen har tre förmånsservitut avseende rätt att anlägga och bibehålla vatten- och värmeleverans från undercentralen, balkonger, uteplatser och skärmtak samt tekniska försörjningsledningar (kall- o varmvatten, varmvattencirkulation och värme).

Föreningen har ersatt entreprenören med 124 134 kr för perioden januari-juni år 2009 för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen, ga 2. För perioden juli-december år 2009 har kostnaderna beräknats till 80 000 kr. Föreningen har ersatt Brf Korstörnet, ga 3, med 62 % av Brf Korstörnets värmekostnader för perioden januari-juni år 2009, kostnader för perioden juli-december år 2009 har beräknats till 180 000 kr.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat nytt avtal med JM AB om teknisk förvaltning då det tidigare avtalet utgick 2009-09-30. Avtalet omfattar fastighets- och trädgårdsskötsel, jour och besiktning av hissar.

Ekonomisk förvaltning

Ny ekonomisk förvaltare efter JM fr.o.m. den 1 januari 2009 är UBC Ekonomisk Förvaltning AB.

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens hyreskontrakt löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Antal platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	Ja	42	2011-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för externa hyresgäster för garageplatser.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift. För lokaler/garage belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler/garage.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 241 504 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2010	168 374 kronor
År 2011	96 214 kronor

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med fyra procent fr.o.m. den 1 januari 2009. Den genomsnittliga årsavgiften under 2009 var 698 kr/m². Styrelsen beslutade att göra december månad 2009 avgiftsfri.

Föreningen bytte den 15 maj 2008 till Ownit som ny bredbandsleverantör. Den månatliga kostnaden på 125 kr/mån debiteras varje lägenhet fr.o.m. den 1 juni 2008.

2

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 93 (95) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har fem (sju) överlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 april 2009 haft följande sammansättning :

Eva Bergstrand	Ledamot	Ordförande
Christer Lövgren	Ledamot	Avgått 15/8
Torbjörn Modin	Ledamot	
Maria Renmyr	Ledamot	Sekreterare
Anna Johansson	Ledamot	Avgått 15/11
Mathias Nilsson	Suppleant	
Morgan Nilsson	Suppleant	
Lejla Tuco	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit femton (sju) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Sten Falk Sammankallande
Johan Berggren

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 december 2005. *7*

Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	33 500	33 511
Lån per m ² bostadsyta kr	12 590	12 602
Genomsnittlig skuldränta %	3,94	4,49
Fastighetens belåningsgrad %	37,58	37,60

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	609 238
årets resultat	263 357
	872 595

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	122 850
i ny räkning överföres	749 745
	872 595

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

7

		090101	080101
RESULTATRÄKNING	NOT	-091231	-081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 429 712	3 597 564
Hysesintäkter garage, p-platser	1	281 863	269 952
Hysesintäkter övriga objekt		5 612	21 500
Övriga rörelseintäkter	2	117 750	66 060
JM AB enl avtal		0	21 292
Summa intäkter		3 834 937	3 976 368
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-321 088	-213 666
Taxebundna kostnader	4	-587 291	-515 492
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-33 536	-30 583
Kabel-TV och Bredband		-135 250	-99 462
Fastighetsskatt		-19 164	-19 160
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 096 329	-878 363
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-32 637	-25 079
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-93 536	-40 337
Revisionsarvode		-16 188	-37 004
Arvode för ekonomisk förvaltning		-70 110	0
Övriga externa kostnader		-1 493	-800
Summa övriga externa kostnader		-213 964	-103 220
Avskrivningar	6,7	-70 798	-65 356
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 453 846	2 929 429
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		17 541	27 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 405	-1 141
Räntekostnader för fastighetslån		-2 439 649	-2 783 116
Avgår räntebidrag		241 504	336 744
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 186 009	-2 419 788
RESULTAT FÖRE SKATT		267 837	509 641
Skatt		-4 480	-5 494
ÅRETS RESULTAT		263 357	504 147

2

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

164 617 408

164 674 553

Bredband

7

109 225

122 878

Summa materiella anläggningstillgångar

164 726 633

164 797 431

Summa anläggningstillgångar

164 726 633

164 797 431

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

29 547

167 264

Avräkningskonto förvaltare

1 472 437

1 930 506

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

104 750

122 255

Summa kortfristiga fordringar

1 606 734

2 220 025

Kassa och bank

Bank

700 000

0

Summa kassa och bank

700 000

0

Summa omsättningstillgångar

2 306 734

2 220 025

SUMMA TILLGÅNGAR

167 033 367

167 017 456

7

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

184 295

61 432

Inbetalda insatser

32 839 000

32 839 000

Upplåtelseavgifter

69 991 000

69 991 000

Summa bundet eget kapital

103 014 295

102 891 432

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

609 238

227 955

Årets resultat

263 357

504 147

Summa fritt eget kapital

872 595

732 102

Summa eget kapital

103 886 890

103 623 534

Långfristiga skulder

10

Fastighetslån

61 782 603

61 874 826

Summa långfristiga skulder

61 782 603

61 874 826

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

10

86 160

50 310

Leverantörsskulder

31 570

54 233

Skuld JM AB

126 447

126 447

Skatteskulder

48 299

183 815

Momsskuld

11 950

7 537

Övriga kortfristiga skulder

10 052

23 826

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 049 396

1 072 928

Summa kortfristiga skulder

1 363 874

1 519 096

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

167 033 367

167 017 456

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar

62 000 000

62 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

	090101 091231	080101 081231
KASSAFLÖDESANALYS		
Den löpande verksamheten		
Årets resultat före skatt	267 838	509 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	70 798	65 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	338 636	574 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av skatteskuld/-fordran	-139 996	19 160
Förändring av kortfristiga fordringar	155 222	148 907
Förändring av kortfristiga skulder	-55 557	-737 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 305	5 969
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	136 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	136 531
Finansieringsverksamheten		
Förändring av upptagna lån	-56 373	-50 321
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 373	-50 321
Årets kassaflöde	241 932	-180 883
Likvida medel vid årets början	1 930 506	2 111 389
Likvida medel vid årets slut	2 172 438	1 930 506

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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 tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs fr.o.m. 2008 av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 57 145 kr. Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 62 588 kr

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredband 10 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltaren.

NOTER

1 Hyra garage

	2009	2008
Hysesintäkter garage	362 875	362 880
Garage outhyrt	-27 323	-41 509
Kostnad för parkeringsadministration	-53 689	-51 419
	281 863	269 952

7

2 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Hysesintäkter för övernattningslägenhet	31 400	13 000
Bredbandsavgifter	82 500	52 500
Pantförskrivningar	1 712	0
Överlåtelseavgift	2 140	0
Betalningspåminnelse	0	400
Krav	0	160
Öresutjämning	-2	0
	117 750	66 060

3 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	73 702	76 752
Trädgårdsskötsel	12 516	0
Städning	6 790	0
Gemensamhetsanläggning	142 408	113 723
Hiss, besiktning	1 692	0
Hiss serviceavtal	5 522	0
Mindre reparationer	65 847	18 629
Förbrukningsinventarier	976	3 494
Förbrukningsmaterial	11 634	1 068
	321 087	213 666

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	75 833	67 450
Uppvärmning	360 064	325 031
Vatten	60 883	47 488
Sophämtning	90 511	75 523
	587 291	515 492

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvoden	71 667	31 400
Sociala kostnader	21 870	8 937
	93 537	40 337

7

6 Byggnader och mark

	091231	081231
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	136 084 000	124 750 000
Inköp	0	2 683 097
Investeringsmoms	0	-2 683 097
Omklassificeringar	0	11 334 000
Utgående anskaffningsvärden byggnader	136 084 000	136 084 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-75 447	-23 744
Årets avskrivningar	-57 145	-51 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 592	-75 447
Anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 666 000	40 000 000
Omklassificeringar	0	-11 334 000
Utgående anskaffningsvärden mark	28 666 000	28 666 000
Bokfört värde byggnader och mark	164 617 408	164 674 553
Taxeringsvärden byggnader	57 916 000	57 916 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	12 200 000
	70 116 000	70 116 000

7 Bredband

	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 531	0
Inköp	0	136 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 531	136 531
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 653	0
Årets avskrivningar	-13 653	-13 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 306	-13 653
Utgående balans	109 225	122 878

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Förutbetald försäkringspremie	5 636	5 358
Förutbetald kabel-TV	11 630	11 800
Förutbetalt bredband	22 140	22 140
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 574	18 450
Upplupna räntebidrag	46 770	64 507
	104 750	122 255

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	UpplåtelseFond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat	
Belopp vid årets ingång	32 839 000	69 991 000	61 432	227 955	504 147
Disposition av föregående års resultat			122 863	381 284	-504 147
Årets resultat					263 357
Belopp vid årets utgång	32 839 000	69 991 000	184 295	609 239	263 357

10 Långfristiga skulder

	091231	081231
Nordea, rörlig ränta	7 983 065	7 990 339
Nordea, rörlig ränta	12 972 484	12 984 303
Nordea, ränta 4,26 %, bundet till 2010-06-29	7 983 065	7 990 339
Nordea, ränta 4,33 %, bundet till 2011-06-29	10 324 099	10 333 507
Nordea, ränta 5,00 %, bundet till 2012-04-18	9 938 920	9 947 975
Nordea, ränta 4,53 %, bundet till 2012-06-29	7 983 065	7 990 339
Nordea, ränta 4,40 %, bundet till 2010-06-29	4 684 065	4 688 334
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-86 160	-50 310
	61 782 603	61 874 826

A

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	091231	081231
Upplupna utg.räntor	308 096	388 294
Upplupna revisionsarvoden	20 000	31 500
Upplupna styrelsearvoden	60 000	23 333
Upplupna sociala kostnader	19 000	7 331
Upplupen kostnad GA 2	80 000	109 000
Upplupen värmekostnad	180 000	165 000
Upplupen vattenkostnad	30 000	24 000
Upplupen elkostnad	6 293	6 526
JM	18 935	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	300185	317 944
Övriga poster	26 887	0
	1049396	1 072 928

Stockholm den 6/5 2010



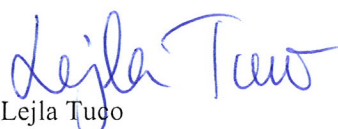
Eva Bergstrand
Ordförande



Torbjörn Modin
Ledamot



Maria Renmyr
Ledamot



Lejla Tuco
Skriver under i egenskap av suppleant i st f ledamot som avgått



Morgan Nilsson
Skriver under i egenskap av suppleant i st f ledamot som avgått

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 maj 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Avenboken 1

Org nr 769613-5586

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Avenboken 1 för år 2009. 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.

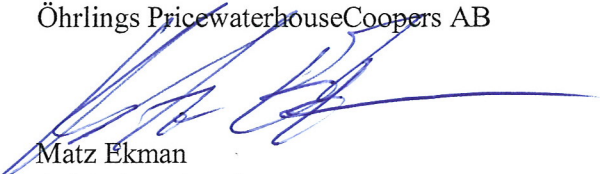
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 har 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

