

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-21 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GULDFASANEN 4	1986	STOCKHOLM

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

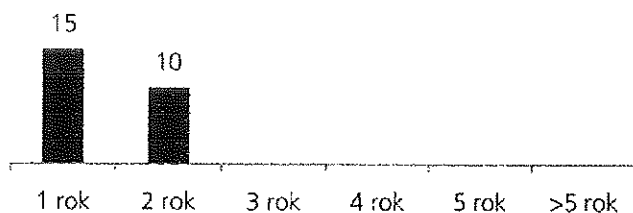
Fastighetens värdeår är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1187 kvadratmeter, varav 1187 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Värmeslingor stuprör & hängränna	2007	Mot gatan. Inklusive nytt snöräcke. Nytt klinkergolv och golvbrunn. Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp med tillhörande ventilation.
Tvättstuga	2007	
Hissreovering	2005	Hissmaskineriet reoverades.
Fönstermålning	2003	
Stuprör	2003	På gårdssidan.
Nya balkonger	2003	Finansierades av lägenhetsinnehavarna.
Omputsning av fasad	1995 - 2003	1995 mot gatan, 2003 mot gården
Elstambyte	1993 - 1993	
Rörstambyte	1966 - 1993	Köksstammar bytta 1966, Badrum 1993 (Observera att i de små ettorna (27m <sup>2</sup> ) saknas köksstam, vatten och avlopp går in/ut via badrumsstammen.)
Omläggning av tak	1955 - 1999	1955 Nyläggning, 1999 omfattande omläggning/reovering.
Nyinstallation hiss	1927 - 1927	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV uttaget
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Olof Eriksson	Ordförande
Alex Ghavamzadeh	Kassör
Bo Åke Tomas Wihlborg	Sekreterare
Britta Monica Ingegärd E Berg	Ledamot
Daria Trotsyuk	Ledamot
Emma Johanna Karlborn	Ledamot

Bengt Magnus Jonsson	Suppleant	Avflyttad 2010
Maria Christina Louise Dahl	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Magnus Jonsson

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jan-Erik Säfvelin	Ordinarie Extern	Säfvelin Revisionsbyrå
Ann Edlund	Suppleant Intern	Revisorssuppleant

### Valberedning

Ann Edlund	Sammanställande
Merete Boland Wihlborg	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-21.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Tre lägenheter har omsatts under året.

Föreningen amorterade sitt lån i våren 2009 och är skuldfri. Avgiften sänktes med 7% under den (retroaktivt) från 1 juli.

Under året har endast lättare underhåll skett. Ljusarmatur i entrén har bytts ut. Takluckan på vinden har förstärkts efter upprepade intrång i fastigheten den vägen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt energideklaration genomfördes under hösten 2009.

Alla lägenheter i fastigheten har tilldelats lägenhetsnummer enligt Lantmäteriets lägenhetsregister.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

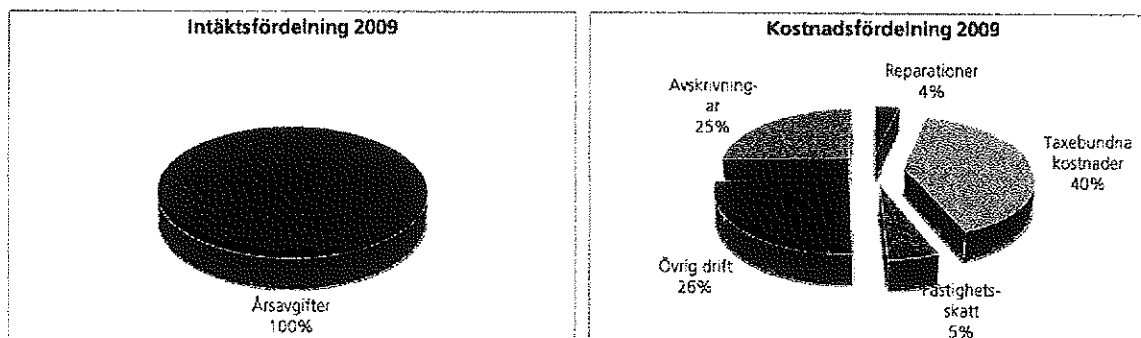
Koddosa vid entrédörr utbytt. Styrelsen har inhämtat offerter på samt beslutat att gå vidare med installation av säkerhetsdörrar. Slutgiltigt beslut är hänskjutet till föreningsstämman 2010, med målet att byta dörrarna någon gång juni-september.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt en stabil kassa för löpande utgifter. Under 2009 förhandlade styrelsen ned kostnaden för Com-Hem (dvs drift och basutbud, som ingår i månadsavgiften) med drygt 11 000 kr per år. Detta påverkar föreningens ekonomi positivt från och med tredje kvartalet 2010. Styrelsen har ambitionen att sänka fler kostnader under kommande året.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2009-07-01 med 7,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Årsavgifter 544 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer 18 kr  
Taxebundna kostnader 205 kr  
Fastighetsskatt 27 kr  
Övrig drift 129 kr  
Avskrivningar 129 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1187 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	544	516	516	560
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	195	410	414
Elkostnad/kvm totalyta	19	22	14	14
Värme kostnad/kvm totalyta	137	127	132	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	28	21	21

**Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	43 501
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 766 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 200
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 771 821</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs -1 771 821**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	645 241	612 634
Övriga rörelseintäkter		770	1 000
		<b>646 011</b>	<b>613 634</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-37 398	-43 244
Reparationer		-15 121	-5 246
Periodiskt underhåll		-5 756	0
Taxebundna kostnader		-242 887	-230 912
Övriga driftskostnader		-47 432	-44 285
Fastighetskatt		-31 800	-29 994
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-71 501	-64 160
Personalkostnader		3 000	-3 000
Avskrivningar		-153 269	-153 269
		<b>-602 163</b>	<b>-574 110</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>43 848</b>	<b>39 524</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		474	2 969
Räntekostnader		-722	-15 268
		<b>-248</b>	<b>-12 299</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>43 600</b>	<b>27 225</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-99	-369
		<b>-99</b>	<b>-369</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>43 501</b>	<b>26 856</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	5 533 499	5 686 768
	<b>5 533 499</b>	<b>5 686 768</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 533 499</b>	<b>5 686 768</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	14 829	0
Övriga fordringar	397	25 400
Förutbetalda kostnader Not 4	23 604	10 195
	<b>38 830</b>	<b>35 595</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	411 461	448 662
	<b>411 461</b>	<b>448 662</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>450 291</b>	<b>484 258</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 983 791</b>	<b>6 171 025</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 771 092	5 771 092
Upplåtelseavgifter		1 595 470	1 595 470
Fond för yttre underhåll	Not 6	281 112	231 912
		<b>7 647 674</b>	<b>7 598 474</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 815 322	-1 792 977
Årets resultat		43 501	26 856
		<b>-1 771 820</b>	<b>-1 766 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 875 854</b>	<b>5 832 352</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 7	2 880	2 880
		<b>2 880</b>	<b>2 880</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	0	226 737
		<b>0</b>	<b>226 737</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	5 004
Leverantörsskulder		23 341	4 190
Skatteskulder		369	489
Övriga kortfristiga skulder		365	55 694
Upplupna kostnader	Not 9	32 329	36 055
Förutbetalda avgifter och hyror		48 653	7 624
		<b>105 057</b>	<b>109 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>5 983 791</b>	<b>6 171 025</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	3 125 000	3 125 000
Varav i eget förvar		3 125 000	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Tvättstuga	10%	10%
Värmeanläggning	5%	5%
Hissanläggning	5%	5%

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

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	645 241	612 634
	<b>645 241</b>	<b>612 634</b>

Not 2	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enl beställn	2 725	238
Städning entreprenad	24 781	20 377
Städning enligt beställning	1 425	0
GVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 375
Hissbesiktning	1 255	1 095
Myndighetstillsyn	0	6 250
Gård	3 405	1 744
Serviceavtal	3 807	3 604
Förbrukningsmateriel	0	562
	<b>37 398</b>	<b>43 244</b>

<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	2 244	0
Entré/trapphus	3 071	1 511
Hiss	4 646	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 160	3 735
	<b>15 121</b>	<b>5 246</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Värmeanläggning	5 756	0
	<b>5 756</b>	<b>0</b>



**Taxebundna kostnader**

Ei	22 667	25 648
Värme	163 140	151 092
Vatten	32 952	33 024
Sophämtning/renhållning	24 128	21 148
	<b>242 887</b>	<b>230 912</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	15 365	14 441
Kabel-TV	31 600	29 844
Bredband	466	0
	<b>47 432</b>	<b>44 285</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**31 800**                      **29 994**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	0	150
Inkassering avgift/hyra	0	200
Revisionsarvode extern revisor	7 060	7 826
Föreningskostnader	793	1 110
Styrelseomkostnader	3 362	0
Stämman	0	345
Fritids och Trivselkostnader	901	471
Förvaltningsarvode	50 205	47 962
Förvaltningsarvoden övriga	938	0
Administration	3 013	2 147
Korttidsinventarier	1 279	0
Medlemsavgift SBC ek för	3 950	3 950
	<b>71 501</b>	<b>64 160</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	-3 000	3 000
	<b>-3 000</b>	<b>3 000</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	70 274	70 274
Förbättringar	82 995	82 995
	<b>153 269</b>	<b>153 269</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**602 163**                      **574 110**

**Not 3**

**2009-12-31**                      **2008-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	7 535 046	7 535 046
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 535 046</b>	<b>7 535 046</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-1 848 278	-1 695 010
Årets avskrivningar enligt plan	-153 269	-153 269
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 001 547</b>	<b>-1 848 278</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 533 499</b>	<b>5 686 768</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 120 000	1 120 000

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
	<b>16 400 000</b>	<b>16 400 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	16 400 000	16 400 000
	<b>16 400 000</b>	<b>16 400 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV - ComHem	7 900	7 900
Serviceavtal - Anticimex	165	159
Försäkring - Brandkontoret	2 580	2 136
Förvaltningsarvode, kv 1	12 959	0
	<b>23 604</b>	<b>10 195</b>

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 771 092	0	0	5 771 092
Upplåtelseavgifter	1 595 470	0	0	1 595 470
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	281 112	49 200	0	231 912
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 647 674</b>	<b>49 200</b>	<b>0</b>	<b>7 598 474</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 815 322	-49 200	26 856	-1 792 977
Årets resultat	43 501	43 501	-26 856	26 856
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 771 820</b>	<b>-5 699</b>	<b>0</b>	<b>-1 766 122</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 875 854</b>	<b>43 501</b>	<b>0</b>	<b>5 832 352</b>

<b>Not 6</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	231 912	242 712
Reservering enligt stadgar	49 200	49 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-60 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>281 112</b>	<b>231 912</b>

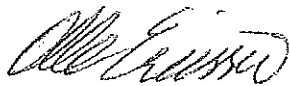
<b>Not 7</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Övriga fonder</b>		
Vid årets början	2 880	2 880
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 880</b>	<b>2 880</b>

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
Stadshypotek AB	4,150 %	0	231 741	2999-05-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>231 741</b>	

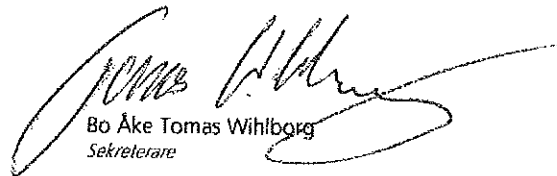
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-5 004
	<b>0</b>	<b>226 737</b>

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	1 818	2 740
Värme	20 334	18 350
Vatten	2 077	1 892
Extern revisor	8 100	9 000
Arvoden	0	3 000
Räntekostnader	0	1 073
	<b>32 329</b>	<b>36 055</b>

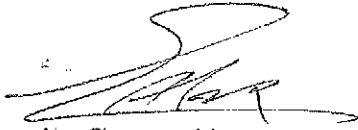
STOCKHOLM den 24 / 5 2010



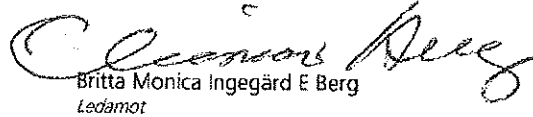
Olof Eriksson  
Ordförande



Bo Åke Tomas Wihlborg  
Sekreterare



Alex Ghavamzadeh  
Kassör



Britta Monica Ingegärd E Berg  
Ledamot



Emma Johanna Karlborn  
Ledamot



Daria Trotsyuk  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2010



Jan-Erik Säfvelin  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

**Brf Guldfasanen 4**

Org.nr. 716411-6845

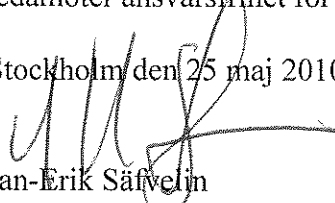
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen 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 fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, protokoll, 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 har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2010

  
Jan-Erik Säfvelin  
Aukt revisor