

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7

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 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2000-02-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svärdlången 7	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2046.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

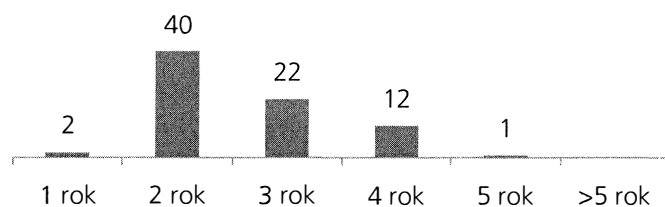
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 4 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5508 kvadratmeter, varav 4918 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 590 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1999-11-29 och sträcker sig fram till 2014-11-29. Underhållsplanen uppdaterades 2007-11-30.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av portar	2009 - 2009	Skedviksvägen 1 & Årstavägen 66
Renovering av hissar	2009 - 2009	
Dränering och omläggning av garageplan	2009 - 2009	
Fönster	2003	
Rörstambyte	2000	
Elstambyte	2000	
Planerad åtgärd	År	
Byte av stam- och radiatorventiler	2010	
Injustering av fläktar	2010	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 70 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annika Birgitta Sjögren	Sekreterare	
Ewa Birgitta Lindström	Ledamot	Vice ordförande
Jeanette Patricia Carin Dahlkvist	Ledamot	Webbansvarig
Johan Magnus Christer Falk	Ordförande	
Per Ola Kwang-Sung Boberg	Kassör	
Peter Henry Kalström	Ledamot	
Jenny Maria Elffors	Suppleant	
Lars Mikael Christensen	Suppleant	
Sofie Helena Christina Engström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ewa Birgitta Lindström, Jeanette Patricia Carin Dahlkvist, Johan Magnus Christer Falk, Lars Mikael Christensen, Per Ola Kwang-Sung Boberg, Peter Henry Kalström och Sofie Helena Christina Engström

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åke Hellstadius

Ordinarie Extern

Revisions AB Åke Hellstadius



Valberedning

Ann-Sofie Falk
Lars-Erik Jemt
Linda Andersson
Per Sonnerby

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

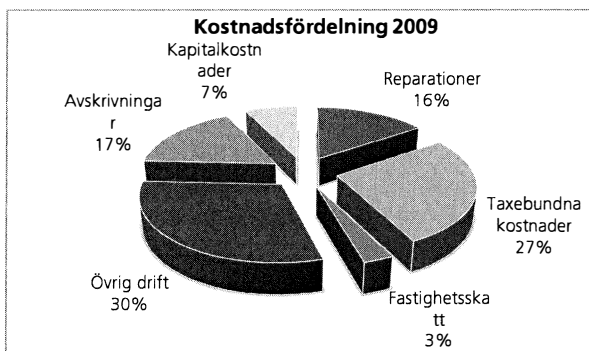
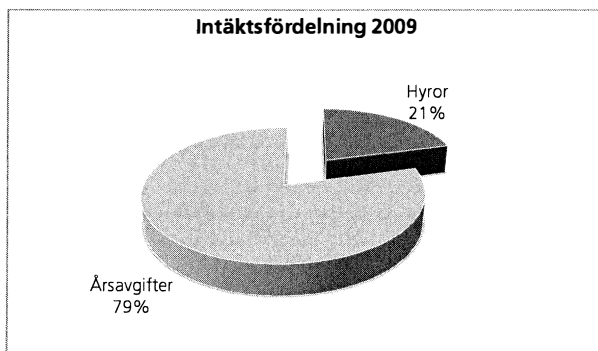
Renovering av hissar och byte av portar (Skedviksvägen 1 och Årstavägen 66), dränering och omläggning av garageplan (Årstavägen 66).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Injustering av fläktar samt byte av stam- och radiatorventiler har påbörjats som en följd av rekommendationer utifrån genomförd energideklaration.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 298 kr
Årsavgifter	591 kr
Övriga intäkter	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	108 kr
Taxebundna kostnader	189 kr
Fastighetskostnader	21 kr
Övrig drift	211 kr
Avskrivningar	118 kr
Kapitalkostnader	51 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4918 kvm bostäder och 590 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	635	578	600	578
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 273	2 323	2 596	4 543
Elkostnad/kvm totalyta	20	22	23	19
Värmekostnad/kvm totalyta	142	127	127	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	18	11

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 vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-158 005
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 352 064
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 484
summa fritt eget kapital	1 026 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

534 000
1 560 575

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



RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 671 736	3 377 021
Övriga rörelseintäkter		14 976	17 476
		3 686 712	3 394 497
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-383 498	-294 265
Reparationer		-61 337	-46 578
Periodiskt underhåll		-534 000	-50 480
Taxebundna kostnader		-1 042 863	-983 585
Övriga driftskostnader		-499 730	-482 873
Fastighetsskatt		-114 224	-108 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-169 548	-156 560
Personalkostnader		-109 623	-72 259
Avskrivningar		-650 336	-631 430
		-3 565 159	-2 826 710
RÖRELSERESULTAT		121 553	567 787
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 287	11 687
Räntekostnader		-282 117	-448 121
		-278 830	-436 434
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-157 277	131 353
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-728	-2 819
		-728	-2 819
ÅRETS RESULTAT		-158 005	128 534

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	58 393 382	58 287 466
	58 393 382	58 287 466
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 393 382	58 287 466
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 863	3 860
Skattefordringar	2 163	0
Övriga fordringar	1 768	1 763
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	172 257	149 262
	180 051	154 885
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 729	3 729
SBC klientmedel i SHB	1 463 090	1 415 197
	1 466 819	1 418 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 646 870	1 573 811
SUMMA TILLGÅNGAR	60 040 252	59 861 277



BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		38 351 339	38 351 339
Upplåtelseavgifter		11 834 888	11 834 888
Egna bostadsrätter		-3 468 472	-3 468 472
Fond för yttre underhåll	Not 6	372 831	739 347
		47 090 586	47 457 102
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 718 580	1 223 530
Årets resultat		-158 005	128 534
		1 560 575	1 352 064
SUMMA EGET KAPITAL		48 651 161	48 809 166
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 175 440	10 382 400
		10 175 440	10 382 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	227 880	248 800
Leverantörsskulder		551 287	66 582
Skatteskulder		579	579
Övriga kortfristiga skulder		1 260	12 275
Upplupna kostnader	Not 8	149 244	114 403
Förutbetalda avgifter och hyror		283 401	227 072
		1 213 651	669 711
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		60 040 252	59 861 277
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	30 250 000	30 250 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga



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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00	1,00
Hissanläggning	5,00	
Soprum/sophus	10,00	10,00

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 905 788	2 645 845
Hysesintäkter	765 948	731 176
	3 671 736	3 377 021

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	236 256	236 256
Fastighetsskötsel enl beställn	48 095	28 454
Snöröjning/sandning	0	8 001
Städning enligt beställning	21 875	0
Mattvätt/Hyrmattor	9 083	0
Hissbesiktning	2 305	2 163
Myndighetstillsyn	44 501	0
Gård	5 473	0
Serviceavtal	11 005	1 191
Hiss	0	6 486
Värmeanläggning	0	6 351
Förbrukningsmateriel	3 785	5 363
Brandskydd	1 120	0
	383 498	294 265

✶

Reparationer

Gemensamma utrymmen	5 683	0
Tvättstuga	26 518	14 364
Sophantering/återvinning	0	250
Entré/trapphus	7 391	0
Lås	8 625	6 412
VVS	1 625	0
Undercentral	0	8 073
Elinstallationer	2 861	0
Hiss	1 063	7 707
Tak	0	2 288
Mark/gård/utemiljö	510	0
Gård	0	5 440
Skador/klotter/skadegörelse	7 061	0
Vattenskada	0	2 044
	61 337	46 578

Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	16 250	0
Tvättstuga	31 250	0
Sophantering/återvinning	0	40 480
Entré/trapphus	144 250	0
Elinstallationer	0	10 000
Mark/gård/utemiljö	342 250	0
	534 000	50 480

Taxebundna kostnader

El	112 307	123 728
Värme	781 143	701 137
Vatten	88 479	88 091
Sophämtning/renhållning	42 728	37 908
Grovsopor	18 206	28 841
Klottersanering	0	3 880
	1 042 863	983 585

Övriga driftskostnader

Försäkring	51 558	49 355
Tomträttsavgäld	369 700	358 950
Kabel-TV	76 024	72 936
Bredband	2 448	1 632
	499 730	482 873

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

114 224	108 680
----------------	----------------



Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 288	2 574
Tele och datakommunikation	0	439
Juridiska åtgärder	7 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	160
Revisionsarvode extern revisor	14 000	14 000
Föreningskostnader	2 608	1 061
Styrelseomkostnader	1 621	889
Stämma	0	4 704
Förvaltningsarvode	95 636	0
Förvaltningsarvode	0	90 598
Arvode SBC övrigt	0	1 751
Juridik	0	4 350
Förvaltningsarvoden övriga	1 661	0
Administration	8 043	10 532
Korttidsinventarier	0	8 090
Konsultarvode	26 825	7 361
Föreningsavgifter	4 486	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	5 880	5 880
	169 548	156 560

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	83 775	54 892
Sociala kostnader	25 848	17 367
	109 623	72 259

Avskrivningar

Byggnad	624 660	624 660
Förbättringar	25 676	6 770
	650 336	631 430

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **3 565 159** **2 826 710**

Not 3 **2009-12-31** **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	62 533 721	62 533 721
Nyanskaffningar	756 252	0
Utgående anskaffningsvärde	63 289 973	62 533 721

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 246 255	-3 614 825
Årets avskrivningar enligt plan	-650 336	-631 430
Utgående avskrivning enligt plan	-4 896 591	-4 246 255

Planenligt restvärde vid årets slut **58 393 382** **58 287 466**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	34 370 000	34 370 000
Taxeringsvärde mark	21 458 000	21 458 000
	55 828 000	55 828 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	54 200 000	54 200 000
Lokaler	1 628 000	1 628 000
	55 828 000	55 828 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	17 500	16 427
Kabel-TV	19 006	0
Fastighetsägarna	5 000	4 880
Tidningsinsamling	10 219	9 281
Tomträttsavgäld	92 425	92 425
Bredband	0	19 006
Vatten	3 500	7 243
Förvaltningsarvode	24 607	0
	172 257	149 262

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 351 339	0	0	38 351 339
Upplåtelseavgifter	11 834 888	0	0	11 834 888
Egna bostadsrätter	-3 468 472	0	0	-3 468 472
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	372 831	-366 516	0	739 347
Summa bundet eget kapital	47 090 586	-366 516	0	47 457 102
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 718 580	366 516	128 534	1 223 530
Årets resultat	-158 005	-158 005	-128 534	128 534
Summa fritt eget kapital	1 560 575	208 511	0	1 352 064
Summa eget kapital	48 651 161	-158 005	0	48 809 166

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

	2009	2008
Reservering enligt stadgar	167 484	167 484
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-534 000	-50 480
Vid årets slut	372 831	739 347

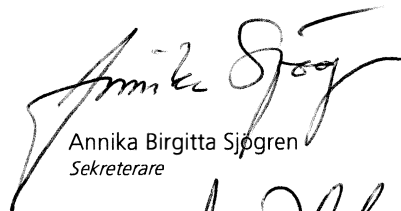


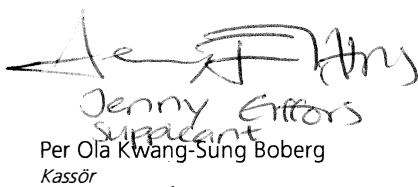
Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SE-Banken Bolån	1,200 %	3 083 320	3 151 200	2010-12-28
SE-Banken Bolån	3,400 %	7 320 000	7 480 000	2010-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 403 320	10 631 200	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-227 880	-248 800	
		10 175 440	10 382 400	

Not 8	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 500	7 893
Värme	95 364	87 358
Extern revisor	15 000	16 000
Ränta	2 350	3 152
Arvoden	23 090	0
Sociala avgifter	6 940	0
	149 244	114 403

ÅRSTA den 12 / 4 2010

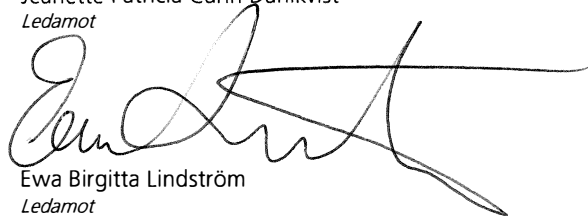

Johan Magnus Christer Falk
Ordförande


Annika Birgitta Sjögren
Sekreterare

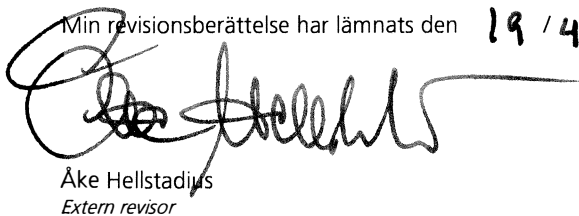

Per Olä Kwang-Sung Boberg
Kassör


Jeanette Patricia Carin Dahlkvist
Ledamot


Peter Henry Kalström
Ledamot


Ewa Birgitta Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2010


Åke Hellstadius
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
Till föreningsstämman i
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVÄRDLÅNGEN 7

Org.nr. 769604-7070

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7 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 de 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2010



Åke Hellstadius
Godkänd revisor