

ÅRSREDOVISNING

för

BRF NYBODAHÖJDEN 1

Org. nr. 769602-0739

ÅR 2009

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2009-01-01-2009-12-31.**

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger, tomten dock upplåten med tomträtt enligt avtal med Stockholms kommun den 1 februari 2007, och förvaltar fastigheten Nybodahemmet 15 i Stockholms kommun.

Föreningen ingår i Nybodahöjdens samfällighetsförening, som förvaltar Nybodahemmet Ga:1.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Jan Hernander	Ordförande
Anna Svensson	
Fred Blomberg	
Martin Ryner	
Ylva Egger	

Suppleanter:

Daniel Lindqvist
Henrik Falleson
Sofie Sjölin Johnsson

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Britt-Marie Winther	Godkänd revisor
	Maria Brunn	Intern revisor

Valberedning:

Anne-Marie Johansson Hernander	Sammanställande
Gunda Gripenberg	
Margaretha Ziarkowska	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 28 april 2009. På ordinarie föreningsstämman togs beslut om stadgeändring, stadgeändringen kommer att tas upp för fastställande av ordinarie föreningsstämma 2010.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Antalet lägenheter är 48. Samtliga har upplåtits med bostadsrätt. Total boyta är c:a 3 247 kvm. Under året har 8 (f.å. 10) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 67 (f.å 66).

Föreningen är medlem i SBC.

ms

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Nybodahemmet 15, Stockholms kommun.

Byggnadsår: 1998

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	44 600 000	44 600 000
Varav byggnader:	33 000 000	33 000 000
Varav mark:	11 600 000	11 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

Förvaltning

Styrelsen administrerar den tekniska förvaltningen. Avtal har förelegat med Svensk Fastighetstjänst om fastighetsskötsel och med Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Ekonomi

Under året har ett lån på drygt 7 Mkr omsatts till ca 3 års löptid med 3,22% ränta, 0,46% bättre än tidigare.

I samband med omsättning av ett lån på drygt 7 mkr i januari 2010 amorterades 1,5 mkr. Vid omsättning bands resterande ca 5,5 mkr under ca 3 års tid till 2,97% ränta, 1,36% bättre än tidigare.

Årsavgiften höjdes med 5% från och med maj 2009.

Årets resultat är ca 464 tkr bättre än budgeterat resultat, detta tack vare den höjning av årsavgiften som genomfördes från och med maj 2009 samt att ränteläget är gynnsammare än det ränteläge som rädde när budgeten gjordes.

Flerårsjämförelse

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	2 818 332	2 735 045	2 561 062	2 493 838	2 471 226
Res. efter finansiella poster	-27 129	-51 972	-435 818	128 568	16 640
Balansomslutning	51 113 437	51 347 909	51 660 537	52 207 234	52 301 094
Soliditet i %	41,6	41,5	41,4	41,9	41,7
Kassalikviditet i %	194	531	489	543	486
Årsavgift i kr per kvm	773	735	710	676	676

MS

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 410 701
årets förlust	-52 091
	1 358 610
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	89 200
i ny räkning överföres	1 269 410
	1 358 610

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 588 498	2 472 466
Övriga rörelseintäkter	2	229 834	262 579
		2 818 332	2 735 045
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-12 908	-13 936
Reparationer	4	-63 061	-35 621
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-763 387	-757 781
Övriga driftkostnader	6	-306 382	-278 910
Fastighetsskatt		-61 056	-28 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-118 095	-209 893
Personalkostnader	8	-35 786	-34 698
Rörelseresultat före avskrivningar		1 457 657	1 375 406
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-448 358	-448 358
Rörelseresultat		1 009 299	927 048
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94 905	193 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-1 250 436	-1 324 818
Räntesubventioner	9	119 103	152 568
Resultat efter finansiella poster		-27 129	-51 972
Resultat före skatt		-27 129	-51 972
Skatter		-24 962	-51 976
Årets resultat		-52 091	-103 948

BALANSRÄKNINGAR

Not

2009-12-31

2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	46 386 920	46 763 920
Maskiner, inventarier och installationer	11	302 323	373 681
		46 689 243	47 137 601

Finansiella anläggningstillgångar

Insatser SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar		46 692 043	47 140 401
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 805
Övriga fordringar		1 805	58 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	124 350	115 871
		126 155	176 660

Övriga kortfristiga placeringar		2 164 513	2 113 498
---------------------------------	--	-----------	-----------

Kassa och bank		2 130 726	1 917 351
----------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		4 421 394	4 207 508
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		51 113 437	51 347 909
-------------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		19 430 000	19 430 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		465 170	375 970
		19 895 170	19 805 970

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		1 410 701	1 603 849
Årets resultat		-52 091	-103 948
		1 358 610	1 499 901

Summa eget kapital		21 253 780	21 305 871
---------------------------	--	-------------------	-------------------

hms

BALANSRÄKNINGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 583 259	29 250 408
Summa långfristiga skulder		27 583 259	29 250 408
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 667 116	167 092
Leverantörsskulder		44 488	41 436
Skatteskulder		166 449	167 615
Förskottsbetalda årsavgifter		187 040	184 559
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	15	211 306	230 929
Summa kortfristiga skulder		2 276 399	791 631
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		51 113 437	51 347 909
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 992 000	30 992 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MS

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-27 129	-51 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		448 358	448 358
Betald skatt		-24 962	-51 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		396 267	344 410
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		50 505	-81 804
Förändring av kortfristiga skulder		1 484 744	-41 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 931 515	221 050
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-1 667 125	-167 123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 667 125	-167 123
Årets kassaflöde		264 390	53 927
Likvida medel vid årets början		4 030 849	3 976 922
Likvida medel vid årets slut	19	4 295 239	4 030 849

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 0,75% (0,75%)

Byggnadsinventarier 10%(10%)

Inventarier 20%(20%)

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen av privatbostadsföretag avskaffad. Dock finns beskattning av kapitalinkomster kvar. Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalintäkter plus överskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning med avdrag för avdragsgilla kapitalkostnader (dock ej räntekostnader på lån i fastigheten), underskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning och outnyttjat underskott från tidigare år. Föreningens taxerade överskott uppgick vid årets slut till 94 911 kr. Beskattning sker med 26,3%.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror samt övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2009	2008
	Årsavgifter bostäder	2 510 298	2 390 346
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	78 200	82 120
		2 588 498	2 472 466



MBS

Brf Nybodahöjden 1
769602-0739

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2009	2008
	El	147 303	232 953
	Överlåtelse- & pantavgifter	3 500	3 500
	Övriga intäkter	79 031	26 126
		229 834	262 579
Not 3	Fastighetsskötsel	2009	2008
	Fastighetsskötsel	9 608	13 745
	Förbrukningsmaterial	3 300	191
		12 908	13 936
Not 4	Reparationskostnader	2009	2008
	Reparation byggnader	32 207	6 784
	Reparation installationer	30 854	24 206
	Reparation värmeinstallationer	0	4 336
	Övriga reparationer	0	295
		63 061	35 621
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2009	2008
	El	306 118	310 502
	Uppvärmning	350 477	333 850
	Vatten	56 434	57 709
	Sophämtning	50 358	55 720
		763 387	757 781
Not 6	Övriga driftkostnader	2009	2008
	Fastighetsförsäkringar	30 302	28 773
	Tomträttsavgäld	204 225	176 925
	Samfällighetsavgift	18 500	18 500
	Övriga driftkostnader	53 355	54 712
		306 382	278 910

MS

Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2009	2008
	Förbrukningsinventarier	114	829
	Revisionsarvode	10 789	11 738
	Arvode ekonomisk förvaltning	44 372	42 672
	Medlemsavgift organisationer	4 830	4 830
	Advokat- & rättegångskostnader	35 000	0
	Övriga externa tjänster	17 119	139 154
	Övriga omkostnader	5 871	10 670
		118 095	209 893
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2009	2008
	<i>Winthers Revisionsbyrå AB</i>		
	Revisionsuppdrag	10 789	11 738
		10 789	11 738

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 8	Anställda och personalkostnader	2009	2008
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	24 948	24 997
	Revisionsarvode för intern revisor	3 000	3 000
	Arbetsgivaravgifter	7 838	6 701
		35 786	34 698
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 9 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986) om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus med värdeår 1998 är 7% under 2009. Subventionsräntan är 5,49% för innevarande 5-års period. Riksdagsbeslut tagen i december 2006 innebär att räntesubventionen kommer att fasas ut under perioden 2007-2010 genom successiv nedtrappning av bidragsandelen.

Not 10 Byggnader och mark	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	50 296 920	50 296 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 296 920	50 296 920
 Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 533 000	-3 156 000
Årets avskrivningar	-377 000	-377 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 910 000	-3 533 000
 Utgående planenligt restvärde	46 386 920	46 763 920
 Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	44 600 000	44 600 000
 Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	718 572	718 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	718 572	718 572
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-344 891	-273 533
Årets avskrivningar enligt plan	-71 358	-71 358
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-416 249	-344 891
 Utgående planenligt restvärde	302 323	373 681
 Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009	2008
TV-avgift	9 900	14 485
Försäkring	13 240	11 767
Förvaltningsarvode	10 926	11 093
Vatten	0	1 451
El	24 184	0
Tomträttsavgäld	56 175	49 350
Upplupen ränteintäkt	0	13 546
Upplupet räntebidrag	9 925	14 179
	124 350	115 871

11/13

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	19 430 000	0	19 430 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll	375 970	89 200 *)	465 170
Balanserat resultat	1 603 849	-193 148	1 410 701
Resultat föregående år	-103 948	103 948	0
Årets resultat	0	-52 091	-52 091
*) Avsättning enligt stämmobeslut		89 200	
		89 200	

	2009	2008
Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Swedbank AB, 3,22%, omsättning 2011-12-20	7 160 566	7 160 566
* Swedbank AB, 4,33%, omsättning 2010-01-25	7 033 238	7 071 110
Swedbank AB, 4,84%, omsättning 2011-01-25	14 066 512	14 142 249
Swedbank AB, 1,437%, rörlig ränta Stibor vecko +0,38%	990 059	1 043 575
Nästa års amortering	-1 667 116	-167 092
	27 583 259	29 250 408

* I samband med omsättning amorterades 1,5 mkr. Lånet bands till 2,97% ränta med omsättning 2012-11-26.

Årets amortering uppgår till ca 167 tkr.

Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 25 415 tkr.

	2009	2008
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Räntekostnader	96 996	98 948
Styrelsearvode	25 000	25 000
Revisionsarvode för intern revisor	3 000	3 000
Arbetgivaravgifter/löneskatt	7 855	8 798
Revisionsarvode	12 000	14 000
Fjärrvärme	42 481	38 995
Sophämtning	0	2 822
Vatten	13 789	8 743
El	10 185	30 040
Övrigt	0	583
	211 306	230 929

WWS

Not 19 Kassa och bank

2009

2008

Kortfristiga placeringar:

-Penningmarknad Mega (marknadsvärde 1 116 288 kr)

1 149 513

1 098 498

-Swedbank AB Aktieindexobligation (nom 1 mkr)

1 015 000

1 015 000

Kassa och bank

2 130 726

1 917 351

4 295 239

4 030 849

Under perioden betalt ränta

1 249 156

1 308 469

Under perioden erhållen ränta mm

108 451

167 597

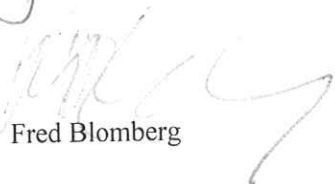
Stockholm 2010-03-28



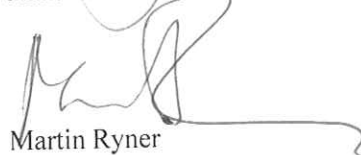
Jan Herrander



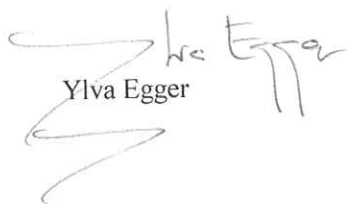
Anna Svensson



Fred Blomberg



Martin Ryner



Ylva Egger

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2010-04-15



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor



Maria Brunn
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Nybodahöjden 1

Org.nr 769602-0739

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nybodahöjden 1 för räkenskapsåret 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 de 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 bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. 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 bolagets 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2010



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor



Maria Brunn
intern revisor

Brf Nybodahöjden 1

Valberedningens förslag till stämman den 22 april 2010

Tre av ledamöterna som valdes till styrelsen i fjol har flyttat eller har av sagt sig omval, en ordinarie och två suppleanter. För en av dem som flyttat gick mandatperioden ut i och med årets val och för en är det ett år kvar vilket innebär ett fyllnadsval.

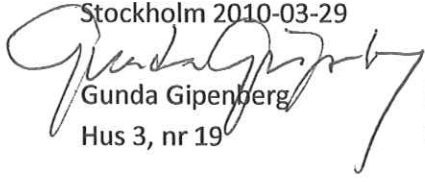
Valberedningen har av nuvarande styrelse fått veta att kvarvarande ledamöter och ordförande gärna kvarstår under 2010. Valberedningen tycker det är bra med fortsatt kontinuitet och lämnar härmed förslag till styrelse för kommande år enligt följande:

			Adress
Ordförande	Jan Hernander	Omval 1 år	Hus 1, nr 57
Ledamot:	Ylva Egger	Omval 2 år	Hus 2, nr 30
	Anna Svensson	Nyval 2 år	Hus 1, nr 51
	Magnus Barthelsson	Nyval 2 år	Hus 1, nr 79
Suppleant:	Thomas Stafström	Nyval 2 år	Hus 2, nr 20
	Marina Krig	Fyllnadsval 1 år	Hus 2, nr 8
Revisor:	Britt-Marie Winther	Omval 1 år	Winthers Revisionsbyrå
Revisorssuppleant:	Marie Brunn	Omval 1 år	Hus 1, nr 81

Under förutsättning att årsstämman godkänner föreliggande förslag kommer styrelsen i sin helhet under 2010 se ut på följande sätt:

Ordförande	Jan Hernander	Hus 1, nr 57
Ledamöter:	Ylva Egger	Hus 2, nr 30
	Anna Svensson	Hus 1, nr 51
	Martin Ryner	Hus 3, nr 3
	Magnus Barthelsson	Hus 1, nr 79
Suppleanter:	Henrik Felleson	Hus 2, nr 34
	Thomas Stafström	Hus 2, nr 20
	Marina Krig	Hus 2, nr 8
Revisor	Britt-Marie Winther	Winthers Revisionsbyrå AB
Revisorsuppleant	Maria Brunn	Hus 1, nr 81

Stockholm 2010-03-29


Gunda Gipenberg
Hus 3, nr 19


Margaretha Ziarkowska
Hus 2, nr 4


Anne-Marie Johansson Hernander
Hus 1, nr 57