

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Primusbacken

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 2001-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-18 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 10	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom SBC och Allians Försäkringsmäklare..  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2853 kvadratmeter, varav 2853 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	>5 rok
55	1	6	1

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2009.

65

Rw  
11/11  
Ves  
CE  
JD

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Installation av vattenbesparing	2009 - 2009	Genomfört
Installation av säkerhetsdörrar, ommålning trapphus	2007 - 2008	Genomfört
Nyinstallation hiss		Plan på renovering av hiss i 20
Planerad åtgärd	År	
Obligatorisk ventilationskontroll	2010	
Installation av nytt sopsystem	2010	
Byte av entrédörrar	2010	

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Hiss och jour	Otis

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jessica Maria Dorsander	Ordförande
Richard Mattias Weibull	Kassör
Olof Emanuel Eriksson	Ledamot
Eva Johanna Magnusson	Ledamot
Sven Magnus von Wachenfeldt	Ledamot

Susanne Christina Anzén                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ralf Toresson                                      Ordinarie Extern                                      Toresson Revision

#### Valberedning

Maria Hellsén                                      Sammankallande  
Sara Sättare

#### Stämmor

Ordinarie                      2009-09-02

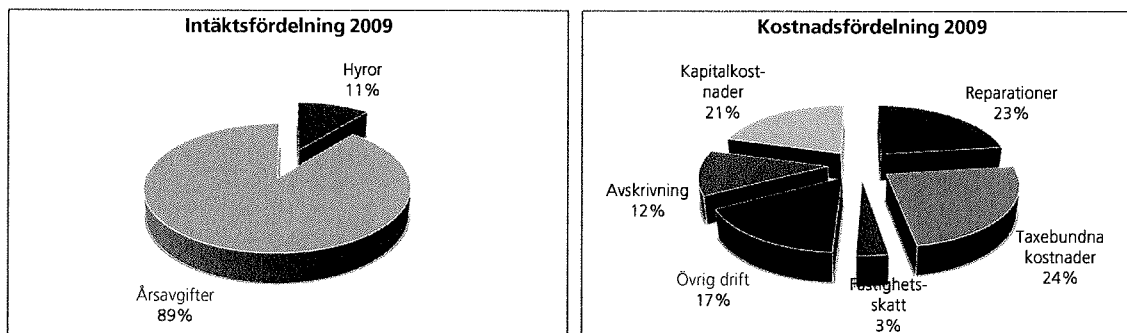
#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

*b*

*Ran  
MLW  
ä  
JD  
V13*

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	643 kr
Ränta och utdelning	1 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	191 kr
Taxebundna kostnader	202 kr
Fastighets-skatt	28 kr
Övrig drift	138 kr
Avskrivningar	100 kr
Kapitalkostnader	172 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2853 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	680	677	682	643
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 941	5 941	5 950	6 321
Elkostnad/kvm totalyta	31	37	26	21
Värmekostnad/kvm totalyta	113	113	113	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	29	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.



*Ru  
MNH  
20  
V3*

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-314 262
ansamlad förlust före reservering	-3 184 656
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 400
<b>summa</b>	<b>-3 651 318</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten - 3 651 318 kr överförs:  
I ny räkning

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

*W*

*Rw  
MKW  
CE  
JD  
VW*

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 055 048	2 043 852
Övriga rörelseintäkter		0	61 320
		<b>2 055 048</b>	<b>2 105 172</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-153 453	-216 797
Reparationer		-543 670	-7 301
Taxebundna kostnader		-576 856	-595 450
Övriga driftskostnader		-42 823	-34 295
Fastighetsskatt		-80 136	-75 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-118 642	-108 074
Personalkostnader		-78 374	-10 594
Avskrivningar		-285 951	-239 082
		<b>-1 879 905</b>	<b>-1 287 194</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>175 143</b>	<b>817 978</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 230	82 773
Räntekostnader		-492 023	-808 867
		<b>-487 793</b>	<b>-726 094</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-312 650</b>	<b>91 884</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 612	-23 077
		<b>-1 612</b>	<b>-23 077</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-314 262</b>	<b>68 807</b>



*Rev  
MW  
OE  
JP  
VLS*

<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	61 540 056	61 826 007
	<b>61 540 056</b>	<b>61 826 007</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>61 543 556</b>	<b>61 829 507</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 023	5 899
Skattefordringar	0	5 602
Övriga fordringar	214 860	301 123
Förutbetalda kostnader Not 4	36 494	10 369
	<b>256 377</b>	<b>322 993</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 807 668	2 101 591
SBC klientmedel i SHB	633 144	429 965
	<b>2 440 813</b>	<b>2 531 556</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 697 190</b>	<b>2 854 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>64 240 745</b>	<b>64 684 056</b>

ks

Rw  
M/VW  
ae  
JP  
ks

<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		48 780 598	48 780 598
Upplåtelseavgifter		1 796 060	1 796 060
Fond för yttre underhåll	Not 6	886 787	734 387
		<b>51 463 445</b>	<b>51 311 045</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 337 056	-3 253 462
Årets resultat		-314 262	68 807
		<b>-3 651 318</b>	<b>-3 184 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 812 127</b>	<b>48 126 389</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	16 002 591	16 002 591
		<b>16 002 591</b>	<b>16 002 591</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	9 270	9 270
Leverantörsskulder		50 866	89 372
Skatteskulder		174 823	281 124
Upplupna kostnader	Not 8	49 995	62 413
Förutbetalda avgifter och hyror		141 073	112 896
		<b>426 027</b>	<b>555 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>64 240 745</b>	<b>64 684 056</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		26 475 000	26 475 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

6

*Rw  
Mw  
ae  
jd  
1/10*

**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	0,5%	0,5%
Tvättstuga	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	5,0%	

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 1</b>	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 833 180	1 824 984
Hysesintäkter	221 868	218 868
	<b>2 055 048</b>	<b>2 043 852</b>

<b>Not 2</b>	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	68 774	68 052
Fastighetsskötsel enl beställn	23 545	40 220
Städning entreprenad	50 772	55 003
Mattvätt/Hyrmattor	4 844	5 248
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 781
Hissbesiktning	0	2 115
Serviceavtal	2 684	19 010
Förbrukningsmateriel	715	324
Störningsjour och larm	2 119	2 044
	<b>153 453</b>	<b>216 797</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	107	2 870
Hyseslägenheter	994	0
Brf Lägenheter	0	4 431
Tvättstuga	25 398	0
Sophantering/återvinning	9 365	0
Vind	1 325	0
Entré/trapphus	436 087	0
Lås	3 139	0
VVS	47 702	0
Värmeanläggning/undercentral	800	0
Bredband	466	0
Hiss	18 288	0
	<b>543 670</b>	<b>7 301</b>

*Rw  
MKW  
CE  
JD*

*v*



<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
El	89 233	106 635
Värme	323 384	321 744
Vatten	70 910	81 770
Sophämtning/renhållning	93 329	78 300
Grovsopor	0	7 001
	<b>576 856</b>	<b>595 450</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	27 779	19 827
Kabel-TV	15 044	14 468
	<b>42 823</b>	<b>34 295</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>80 136</b>	<b>75 600</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	250	0
Inkassering avgift/hyra	-1 239	0
Revisionsarvode extern revisor	18 600	8 000
Föreningskostnader	2 268	0
Styrelseomkostnader	0	1 373
Stämma	0	1 122
Fritids och Trivselkostnader	380	0
Förvaltningsarvode	84 781	81 000
Förvaltningsarvoden övriga	4 883	0
Administration	3 379	7 068
Föreningsavgifter	0	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	5 340	5 340
	<b>118 642</b>	<b>108 074</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	60 000	8 000
Sociala kostnader	18 374	2 594
	<b>78 374</b>	<b>10 594</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	230 206	230 206
Förbättringar	55 745	8 876
	<b>285 951</b>	<b>239 082</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 879 905</b>	<b>1 287 194</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	63 244 014	63 116 139
Nyanskaffningar	0	127 875
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 244 014</b>	<b>63 244 014</b>

*u*

*Rev  
MKW  
ae  
JD  
LM*

	2009	2008
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 418 007	-1 178 924
Årets avskrivningar enligt plan	-285 951	-239 082
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 703 958</b>	<b>-1 418 007</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 540 056</b>	<b>61 826 007</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 176 648	16 176 648
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
	<b>50 800 000</b>	<b>50 800 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	50 800 000	50 800 000
	<b>50 800 000</b>	<b>50 800 000</b>

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 4</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabeltv	3 707	3 761
Försäkring	10 900	6 608
Förvaltningskostnad	21 887	0
Städning	0	0
	<b>36 494</b>	<b>10 369</b>

<b>Not 5</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	48 780 598	0	0	48 780 598
Upplåtelseavgifter	1 796 060	0	0	1 796 060
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	886 787	152 400	0	734 387
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>51 463 445</b>	<b>152 400</b>	<b>0</b>	<b>51 311 045</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 337 056	-152 400	68 806	-3 253 462
Årets resultat	-314 262	-314 262	-68 806	68 807
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 651 318</b>	<b>-466 662</b>	<b>0</b>	<b>-3 184 656</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>47 812 127</b>	<b>-314 262</b>	<b>0</b>	<b>48 126 389</b>

	2009	2008
<b>Not 6</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	<b>734 387</b>	<b>581 987</b>
Reservering enligt stadgar	152 400	152 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>886 787</b>	<b>734 387</b>

*Ren  
nrw  
ger  
16*

<b>Not 7</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek AB	5,470 %	8 000 000	8 000 000	2011-02-15
SE-Banken	0,450 %	8 000 000	8 000 000	Rörligt
Svenska Brand AB	4,000 %	11 861	11 861	2010-12-31
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 011 861</b>	<b>16 011 861</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		-9 270	-9 270	
		<b>16 002 591</b>	<b>16 002 591</b>	
<b>Not 8</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>				
El		9 306	8 948	
Värme		23 240	39 006	
Vatten		2 275	4 209	
Extern revisor		14 600	10 250	
Räntor		574	0	
		<b>49 995</b>	<b>62 413</b>	

Stockholm den 24/15 2010

Jessica Maria Dorsander  
Ordförande

Richard Mattias Weibull  
Kassör

Olof Emanuel Eriksson  
Ledamot

Eva Johanna Magnusson  
Ledamot

Sven Magnus von Wachenfeldt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/15 2010

Ralf Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Primusbacken

Org nr 769607-7655

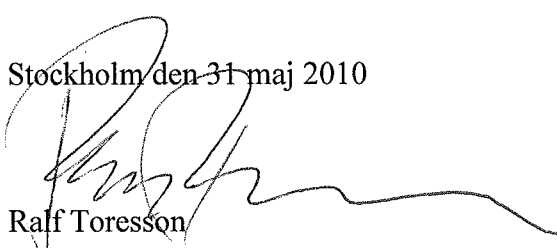
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Primusbacken för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 den 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt 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 för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 maj 2010

  
Ralf Toresson