
ÅRSREDOVISNING

2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 5	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 6	BALANSRÄKNINGAR
Sid 8	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 9	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER ml

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stugan 4 äger fastigheten Stugan 4, belägen på S:t Göransgatan 146-152 i Stockholm. På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1967. Föreningen köpte under år 2001 fastigheten av AB Stockholmshem och lämnar här redovisning över sitt 9:e verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen upplåter för närvarande 77 st lägenheter med bostadsrätt, 6 st lägenheter med hyresrätt samt 4 st lokaler.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggförsäkring finns en sk styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande personer:

Astrid Hulterström	ledamot	ordförande
Sven Eriksson	ledamot	vice ordförande
Heléne Westanmo	ledamot	kassör
Ulf Järnbrand	ledamot	sekreterare
Maria Nordh	ledamot	
Lukas Lindh	ledamot	
Charlotte Ekenstam	ledamot	
Mikael Nilsson	1:a suppleant	
Marit Leitner	2:a suppleant	

Styrelsen har förutom sitt konstituerande styrelsemöte haft 12 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft 13 st ej protokollförda arbetsutskottsmöten.


Revisorer har varit Mariette Leopoldson, *ordinarie*, och Mikael Östblom, *suppleant*. Båda från revisionsbyrån Grant Thornton Sweden AB.

Valberedningen har bestått av:

Robert Svensson	<i>sammankallande</i>
Ulrika Kernen	
Carina Gatby	
Kristina Lind	
Susanne Ydhé	

Föreningsstämma och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2009.

Den 16 december bjöd några boende in till en gemensam glöggafton i lokalen som några få av de boende besökte. 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har haft två obligatoriska städdagar av gemensamma yttre och inre områden, en gång under våren och en gång under hösten. Vid dessa tillfällen har föreningen ställt upp en avfallscontainer på gatan vilken varit tillgänglig för boende för att kunna göra sig av med grovavfall av icke brandfarlig eller elektrisk karaktär.

Överlåtna bostadsrätter

Under 2009 har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh 3	till Wickström
Lgh 27	till Lindqvist
Lgh 43	till Von Braun
Lgh 67	till Nyström

Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut var 77 st.

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Under 2009

Fastigheten har under året haft en vattenskada i tvättstugan som är under åtgärd. Eftersom vattenrör till tvättstugan går genom förrådsutrymmen så har några medlemmar tvingats flytta på sina respektive förråd. Detta har genomförts med en mycket god vilja och positiv attityd.

Det har även förekommit ett baksug av dagvatten som dragits in i förrådsgången i hus 152 varför några boende blivit ombedda att kontrollera innehållet i sina förråd. Några rapporter om skada har inte inkommit till styrelsen.

Fasadrenoveringarna av de båda bostadshusen blev till största delen klara under hösten 2009. Några tillhörande besiktningsåtgärder hann dock inte bli genomförda innan vintern. Dessa kommer att slutföras under våren 2010 (detta kommer inte att medföra några ytterligare kostnader för föreningen).

Högtrycksspolning av avloppsstammarna i de bägge husen genomfördes under våren 2009 med ett mycket lyckat resultat.

Gårdsutrymmet mellan husen har förbättrats med nya plattor och en plan yta. Stickan Hultman har planterat blommor på gården och i krukorna, och Heli Plakk har planterat blommor och rensat ogräs i våra rabatter. Tillsammans har de gjort ett fantastiskt arbete, och föreningen vill härmed framföra ett varmt tack för deras insatser.

Lokalen i 152:an, som länge stått tom, fick nya hyresgäster i början av 2009. Hyresgästerna har själva gjort lokalen i ordning, så som de ville ha den. I samband med detta var föreningen tvungen att installera ett nytt ventilationsaggregat, vilket ger en energiåtervinning på 80%.

Nya staket har byggts på baksidan och på framsidan av husen. Vidare har grillplatsen förbättrats. Trappan på baksidan och trappan till gården har båda renoverats för att uppfylla daghemmens behov. Även trappan och rampen till hus 152 har förbättrats.

Upphandling och byte av ytterdörrar pågår och beräknas vara klart under första hälften av 2010.

Bygglov av nya balkonger har tagits tillbaka, då ny ansökan skall inlämnas av byggtreprenören.

En tidigare uppkommen vattenskada i hus 146 är under utredning och beräknas bli reglerad under första halvan av 2010. *ml*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

I slutet av år 2009 genomfördes obligatoriska lägenhetsbesiktningar. Resultatet av dessa har skickats till respektive lägenhetsinnehavare.

Nytt lägenhetsregister har upprättats vilket var ett krav från Boverket.

Underhåll 2010

En mindre renovering av husens radiatorer kommer att genomföras under våren 2010. Då kommer utbyte av luftningsventiler att ske.

Belysning i trapphusen kommer att bytas ut i energibesparande syfte.

Vid återställandet av tvättstugan kommer de gamla maskinerna att bli genomgångna innan de monteras tillbaka på ursprunglig plats. Vidare kommer ett nytt torkskåp att installeras.

Ekonomi

Det har inte skett några hyreshöjningar under 2009. Dock har föreningen tagit ett kortfristigt lån för att täcka tillfälligt uppkomna kostnader på grund av försenade intäkter. Lånet återbetalades efter fyra månader.

Föreningen har en stabil ekonomi och styrelsen arbetar med att hålla ner kostnaderna så långt det går.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, <i>tkr</i>	5.204	4.865	4.854	4.947
Rörelseresultat, <i>tkr</i>	1.560	1.804	600	1.076
Årets resultat, <i>tkr</i>	352	432	-594	-280

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Från föregående år ansamlad förlust	- 3 576 990
Årets resultat	<u>351 877</u>
Ansamlad förlust att behandla	- 3 225 113

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till Fond för yttre underhåll	212 000
Balanseras i ny räkning	<u>- 3 437 113</u>
Summa	- 3 225 113 <i>ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2009-01-01 --2009-12-31	2008-01-01 --2008-12-31
Nettoomsättning	1	5 203 864	4 864 812
Övriga rörelseintäkter		41 800	19 115
		5 245 664	4 883 927
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 381 494	-1 855 774
Fastighetsskatt		-248 896	-242 920
Övriga förvaltningskostnader	3	-406 564	-486 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 505	-495 152
		-3 685 459	-3 080 394
Rörelseresultat		1 560 205	1 803 533
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande poster	4	37 843	62 450
Räntekostnader och liknande poster	5	-1 242 583	-1 422 192
Resultat efter finansiella poster		355 465	443 791
Skatt på årets resultat		-3 588	-11 326
Årets resultat		351 877	432 465

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 787 948	70 999 041
Inventarier	7	130 803	222 219
		<u>71 918 751</u>	<u>71 221 260</u>
Summa anläggningstillgångar		71 918 751	71 221 260
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	258 403	320 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 615	38 776
		<u>322 018</u>	<u>358 976</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		540 037	1 626 013
		<u>540 037</u>	<u>1 626 013</u>
<i>Kassa och bank</i>			
		<u>1 099 062</u>	<u>1 128 358</u>
Summa omsättningstillgångar		1 961 117	3 113 347
Summa tillgångar		73 879 868	74 334 607

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 325 499	36 325 499
Upplåtelseavgifter		3 431 060	3 431 060
Fond för yttre underhåll		1 643 000	1 431 000
		<u>41 399 559</u>	<u>41 187 559</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-3 576 990	-3 797 455
Årets resultat		351 877	432 465
		<u>-3 225 113</u>	<u>-3 364 990</u>
Summa eget kapital		38 174 446	37 822 569
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	34 105 624	34 255 624
Summa långfristiga skulder		<u>34 105 624</u>	<u>34 255 624</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169 610	862 487
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		218 751	237 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 211 437	1 156 856
Summa kortfristiga skulder		<u>1 599 798</u>	<u>2 256 414</u>
Summa eget kapital och skulder		73 879 868	74 334 607
Poster inom linjen			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		38 700 000	38 700 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		INGA	INGA <i>ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

KASSAFLÖDESANALYSER

	2009-01-01 --2009-12-31	2008-01-01 --2008-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 560 205	1 803 533
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	648 505	495 152
	2 208 710	2 298 685
Erhållen ränta	37 843	62 450
Erlagd ränta	-1 242 583	-1 422 192
Betald inkomstskatt	-3 588	-11 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 000 382	927 617
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	1 122 934	-284 937
Förändring av leverantörsskulder	-692 877	501 461
Förändring av övriga korta skulder	36 261	-83 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 466 700	1 061 116
Investeringsverksamhet		
Förvärvade inventarier	0	-243 391
Investeringar i fastigheten	-1 345 996	-5 056 087
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 345 996	-5 299 478
Finansieringsverksamhet		
Såld lägenhet	0	1 350 000
Upptagande av nytt lån	0	4 000 000
Amortering av skuld	-150 000	-1 244 373
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	4 105 627
Förändring av likvida medel	-29 296	-132 735
Likvida medel vid årets början	1 128 358	1 261 093
Likvida medel vid årets slut	1 099 062	1 128 358

ml

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd avseende små företag. Redovisningsprinciperna har ej förändrats i förhållande till föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Redovisning av föreningens fond för yttre underhåll sker enligt BFNAR 2003:4 innebärande att fonden för yttre underhåll klassificeras som Bundet eget kapital. Avsättning till och uttag från fonden sker efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2009	2008
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1%	1%
Tillkommande byggnadsinvestering	2%, 5%	20%
Inventarier	10%, 20%	10%
Datorer	33%	33%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning	2009	2008
Årsavgifter	2 635 704	2 672 751
Hyror och övriga avgifter	2 568 160	2 192 061
	5 203 864	4 864 812

Not 2 Drift	2009	2008
Fastighetsskötsel och städning	293 276	256 670
Reparationer och underhåll	601 971	214 831
Ventilation	13 375	0
Kabel TV och IT	83 167	19 278
El	304 086	271 849
Uppvärmning	885 019	887 192
Vatten	97 771	103 503
Sophämtning	89 533	77 058
Övriga driftskostnader	13 296	25 393
	2 381 494	1 855 774

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2009	2008
Försäkringar	53 730	74 923
Arvoden inklusive sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	126 602	135 351
Revisionsarvoden	25 909	22 500
Förvaltningsarvoden	112 724	108 476
Externa tjänster	54 798	123 249
Studieverksamhet, Fastighetsägarna Stockholm AB	6 340	0
Telefon, porto	8 488	11 640
Administration	1 500	4 142
Medlems- och föreningsavgifter	4 486	4 171
Kontorsmaterial	10 447	2 096
Bankkostnader	1 540	0
	406 564	486 548

Arvoden

Styrelsearvoden	100 809	107 196
Sociala kostnader	25 793	28 155
	126 602	135 351

Styrelsen

Kvinnor	4	2
Män	3	3

Not 4 Ränteintäkter och liknande poster	2009	2008
Utdelning på kortfristiga placeringar	549	21 627
Ränteintäkter	37 294	40 823
	37 843	62 450

Not 5 Räntekostnader och liknande poster	2009	2008
Räntekostnader	-1 240 561	-1 421 819
Rearesultat kortfristiga placeringar	-2 022	-373
	-1 242 583	-1 422 192

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 6 Byggnader och mark	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	75 219 725	70 163 638
Inköp	1 345 996	5 056 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 565 721	75 219 725
Ingående avskrivningar	-4 220 684	-3 779 329
Omklassificeringar	37 618	0
Årets avskrivningar	-594 707	-441 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 777 773	-4 220 684
Utgående planenligt restvärde	71 787 948	70 999 041
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	42 000 000	42 000 000
Mark	36 332 000	36 332 000
	78 332 000	78 332 000
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	14 332 000	14 332 000
	78 332 000	78 332 000
Not 7 Inventarier	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	308 638	86 804
Utrangeringar	0	-21 556
Årets inköp	0	243 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Se spec</i>	308 638	308 638
Ingående avskrivningar	-86 419	-54 176
Omklassificeringar	-37 618	0
Utrangeringar	0	21 556
Årets avskrivningar	-53 798	-53 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-177 835	-86 419
Utgående planenligt restvärde	130 803	222 219
<i>Spec enligt ovan</i>		
Tvättutrustning	65 251	
Dator	8 297	
Vattenrenare	209 990	
Torkskåp	25 100	
	308 638	
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar	2009-12-31	2008-12-31
Skattefordran ingår med	46 584	39 792 <i>ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
UPC, ComHem	49 948	20 047
Intäkt sammanträdeslokal	2 000	0
Förutbetald försäkring	11 667	18 729
	63 615	38 776

Not 10 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för		Summa
			yttre underhåll	Fritt eget kapital	
Belopp vid årets ingång	36 325 499	3 431 060	1 431 000	-3 364 990	37 822 569
<i>Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman:</i>					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			212 000	-212 000	
Årets resultat				351 877	351 877
Belopp vid årets utgång	36 325 499	3 431 060	1 643 000	-3 225 113	38 174 446

Not 11 Skulder till kreditinstitut	2009-12-31	Ränta
Stadshypotek, rörligt	10 332 900	1,91%
Stadshypotek, räntebindningstid 2010-03-30	10 332 900	3,93%
Stadshypotek, räntebindningstid 2011-03-01	7 000 000	3,93%
Stadshypotek, rörligt	2 439 824	3,35%
Stadshypotek, räntebindningstid 2014-12-17	4 000 000	1,93%
	34 105 624	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyror	772 999	710 627
Fastighetsskatt	248 896	242 920
Revisionsarvode	20 000	20 000
El och värme	135 834	113 155
Förutbetald intäkt, försäljning av hyreslägenhet	0	0
Upplupna räntor	20 236	52 102
Övriga poster	13 472	18 052
	1 211 437	1 156 856

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

STOCKHOLM 2010-05-03




Astrid Hultström
Ordförande



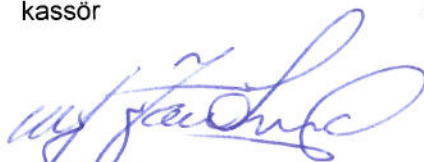
Heléne Westanmo
kassör



Lukas Lind
ledamot



Sven Eriksson
Vice ordförande



Ulf Jämbrand
Ledamot

Charlott Ekenstam
Ledamot

Charlotte Ekenstam



Maria Nordh
Ledamot



Mikael Nilsson

Marit Leitnér



Revisionsberättelsen har lämnats 2010-05-03.



Mariette Leopoldsson
Auktoriserad revisör
Grant Thornton Sweden AB