

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wirwach

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 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2002-06-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjälken 24	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

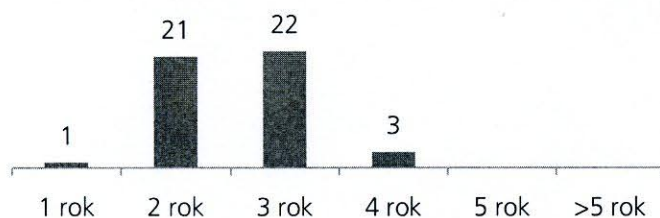
Fastigheterna bebyggdes 1899 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3496 kvadratmeter, varav 3255 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 241 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet

Kontor
Livsmedelsbutik
Skönhetsvård
Lager
Livsmedelstillverkning

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	Fn. obrukbar
Hobbyrum	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2009 (I samråd med fastighetsförvaltare.).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Målning av tak	2009 - 2009	
Fönsterrenovering/Energiglas	2009 - 2009	Målning av fönster samt byte till enrigglas/3 glas system
Byte av vattenpump	2009 - 2009	
Byte av ljusarmatureri källare	2009 - 2009	
Reglercentral Värme/Varmvatten	2006	Ny reglercentral installeras 2006.
Nya balkonger	2006 - 2010	
Dränering av gårdshus	2005	Fram- och baksida dränerade 2005.
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1982	
Omläggning av tak	1982	Målning under 2009
Omputsning av fasad	1982	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Trapphus	2010	Renovering av trapphus ev byte till säkerhetsdörrar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen/Valvet
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Malin Alenius	Ledamot
Daniel McCormick	Ledamot
Helene Margareta Rotsman Axnäs	Ledamot
Tony Kjellström	Ledamot
Lars Bergmark	Ledamot
Peter Cederling	Ledamot

Eva-Charlotte Jonsson	Suppleant
Kersti Dahlenborg Lundkvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Godkänd revisor Suzanne Messo	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Aukt revisor Marine Gesien	Suppleant Extern	Ernst & Young AB
Leif Ejdeling	Ordinarie Intern	Internrevisor
Daniel Johansson	Suppleant Intern	Internrevisor

Valberedning

Linda Stendsdotter-Selin	Sammanställande
Leslie Marsden	Sammanställande

Stämmor

2009-05-07 Ordinarie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Våren 2009 såldes en av föreningens hyresrätter.

Fönsterrenoveringen slutfördes inkl byte till 3 glas/energytyp.

Bygglov för balkong mot Lundagatan söktes men beviljades ej.

Bygglov för balkong ut mot Brännkyrkagatan är sökt men fortfarande under behandling.

Påbörjat bygge av balkonger in mot gården, slutförs under mars 2010.

Målning av tak genomfördes våren 2009.

Byte av ljusarmaturer i källarutrymmen.

Beslut om uppförande av utökad antal vindförråd under 2010 i gårdshus. Intresset stort bland medlemmarna.

Bygglov beviljat för etagering av gathusets vindsutrymme. I december 2009 genomfördes försäljningen av 173 kvm till tre medlemmar som förstärkte föreningens likviditet med 1 773 250 kr. Ytterligare en yta om 45 kvm finns för försäljning.

Vid årets slut byttes teknisk förvaltning, jour samt rondering och städning till Energibevakning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Beslut om uppförande av utökad antal vindförråd under 2010 i gårdshus. Intresset stort bland medlemmarna.

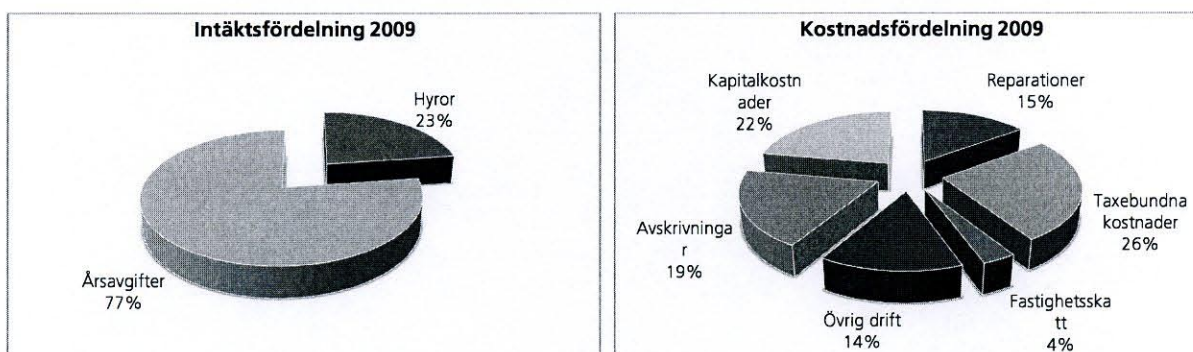
Årsmötet 2009 beslutade om trapphusrenovering vilket nu är möjligt då likviditeten förbättrats genom vindförsäljningen. Upphandlingen har påbörjats och renoveringsstart under 2010.

Föreningens ekonomi

Under 2009 har en före detta hyresrätt ombildats och såldes av föreningen. Denna försäljning har bland annat finansierat fönsterrenoveringen.

Sent 2009 såldes större delen av vindsutrymmet till tre stycken medlemmar. Tillskottet i föreningens ekonomi kommer att användas för fastighetens underhåll.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 425 kr
Årsavgifter	610 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	6 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	121 kr
Taxebundna kostnader	212 kr
Fastighetsskatt	27 kr
Övrig drift	115 kr
Avskrivningar	156 kr
Kapitalkostnader	180 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3255 kvm bostäder och 241 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	642	642	642	642
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 938	5 980	6 409	5 965
Elkostnad/kvm totalyta	28	28	24	32
Värmekostnad/kvm totalyta	134	130	142	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	17	19	22

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	-234 940
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 107 450
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 000
summa fritt eget kapital	-2 498 390

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 498 390**

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	2 570 263	2 569 167
Övriga rörelseintäkter		21 900	12 839
		2 592 163	2 582 006
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-155 597	-273 292
Reparationer		-158 351	-136 233
Periodiskt underhåll		-263 175	0
Taxebundna kostnader		-739 877	-669 119
Övriga driftskostnader		-54 239	-48 805
Fastighetsskatt		-93 394	-90 010
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-156 420	-211 726
Personalkostnader		-34 863	-4 858
Avskrivningar		-544 701	-368 836
		-2 200 618	-1 802 879
RÖRELSERESULTAT		391 545	779 127
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 110	4 261
Räntekostnader		-629 515	-821 522
		-625 405	-817 261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-233 860	-38 134
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 080	-1 702
		-1 080	-1 702
ÅRETS RESULTAT		-234 940	-39 836

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 56 111 516	54 018 237
Pågående byggnation (balkonger)	Not 4 1 602 184	0
	57 713 700	54 018 237
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	57 717 200	54 021 737
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 046
Övriga fordringar	88 876	204 687
Förutbetalda kostnader	Not 5 38 154	49 027
	127 030	256 760
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	4 981 221	579 938
	4 981 221	579 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 108 251	836 699
SUMMA TILLGÅNGAR	62 825 451	54 858 436

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 894 875	35 327 213
Upplåtelseavgifter		4 474 661	2 088 973
Fond för yttre underhåll	Not 7	489 003	333 003
		41 858 539	37 749 189
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 263 450	-2 067 614
Årets resultat		-234 940	-39 836
		-2 498 390	-2 107 450
SUMMA EGET KAPITAL		39 360 149	35 641 739
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 220 957	18 357 207
		18 220 957	18 357 207
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	132 000	126 900
Leverantörsskulder		1 745 886	108 060
Skatteskulder		186 186	296 348
Övriga kortfristiga skulder (inbet medl balkonger)		2 800 543	81 000
Upplupna kostnader	Not 9	161 008	142 452
Förutbetalda avgifter och hyror		218 722	104 730
		5 244 345	859 490
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		62 825 451	54 858 436
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	20 700 000	20 700 000
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	0,5	0,5
Standardförbättringar	5,0	5,0
Tvättstuga	10,0	10,0
Värmeanläggning	5,0	5,0
Port/säkerhetsdörr	5,0	5,0
Fönster	6,66	-

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.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 985 952	1 985 952
Hysesintäkter	584 311	583 215
	2 570 263	2 569 167

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	74 541	50 025
Fastighetsskötsel enl beställn	43 436	77 161
Snöröjning/sandning	4 675	0
Städning entreprenad	0	17 284
Städning enligt beställning	5 438	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	34 113
Hissbesiktning	3 350	3 579
Myndighetstillsyn	1 800	32 325
Bevakning	0	1 307
Gård	8 345	7 118
Serviceavtal	13 727	4 175
Hiss	0	5 949
Värmeanläggning	0	4 000
Förbrukningsmateriel	285	36 257
	155 597	273 292

Reparationer

Hyreslägenheter	18 085	0
Tvättstuga	20 213	41 520
Vind	3 750	0
Källare	30 000	0
Entré/trapphus	1 634	0
Lås	0	1 594
VVS	21 093	37 950
Värmeanläggning/undercentral	3 219	0
Ventilation	29 131	7 015
Elinstallationer	10 341	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	475	0
Hiss	13 218	44 679
Tak	4 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 504	0
Vattenskada	1 175	3 475
Övrigt	514	0
	158 351	136 233

Periodiskt underhåll

Byggnad	194 425	0
VVS	68 750	0
	263 175	0

Taxebundna kostnader

El	97 341	97 647
Värme	469 259	454 910
Vatten	106 214	59 401
Sophämtning/renhållning	37 822	31 156
Grovsopor	29 241	21 652
Klottersanering	0	4 353
	739 877	669 119

Övriga driftskostnader

Försäkring	38 126	34 465
Kabel-TV	15 124	14 104
Bredband	989	236
	54 239	48 805

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

93 394 **90 010**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	99	0
Datakommunikation	0	1 128
Juridiska åtgärder	0	104 375
Revisionsarvode extern revisor	19 000	19 000
Föreningskostnader	8 873	975
Stämman	0	7 375
Fritids och Trivselkostnader	1 554	0
Trivselkostnader (inne)	0	209
Förvaltningsarvode	74 155	70 860
Arvode SBC övrigt	0	313
Förvaltningsarvoden övriga	1 515	693
Administration	6 831	1 818
Konsultarvode	39 413	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 980	4 980
	156 420	211 726

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	30 000	-5
Sociala kostnader	4 863	4 863
	34 863	4 858

Avskrivningar

Byggnad	166 436	166 436
Förbättringar	378 266	202 401
	544 701	368 836

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 200 618 **1 802 879**

Not 3

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

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	56 012 038	56 012 038
Nyanskaffningar	2 637 980	0
Utgående anskaffningsvärde	58 650 018	56 012 038

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 993 801	-1 624 964
Årets avskrivningar enligt plan	-544 701	-368 836
Utgående avskrivning enligt plan	-2 538 502	-1 993 801

Planenligt restvärde vid årets slut

56 111 516 **54 018 237**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 18 712 785 18 712 785

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	31 494 000	31 494 000
Taxeringsvärde mark	25 867 000	25 867 000
	57 361 000	57 361 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	3 361 000	3 361 000
	57 361 000	57 361 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad (balkonger)	2009-12-31	2008-12-31
	1 602 184	0
	1 602 184	0

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Vatten	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	0	10 338
Kabel TV	16 013	14 202
Tidningsinsamling	2 999	3 289
Fastighetsskötsel	0	3 094
Sbc förvaltningsfaktura kv 2010	0	18 104
	19 142	0
	38 154	49 027

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 894 875	1 567 662	0	35 327 213
Upplåtelseavgifter	4 474 661	2 385 688	0	2 088 973
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	489 003	156 000	0	333 003
Summa bundet eget kapital	41 858 539	4 109 350	0	37 749 189
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 263 450	-156 000	-39 836	-2 067 614
Årets resultat	-234 940	-234 940	39 836	-39 836
Summa ansamlad förlust	-2 498 390	-390 940	0	-2 107 450
Summa eget kapital	39 360 149	3 718 410	0	35 641 739

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	2009	2008
Reservering enligt stadgar	333 003	307 396
lanspråktagande enligt stämmobeslut	156 000	156 000
	0	-130 393
Vid årets slut	489 003	333 003

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	4,230 %	2 650 037	2 764 649	2011-10-30
Stadshypotek AB	3,370 %	2 757 471	2 762 213	2010-10-30
Stadshypotek AB	3,750 %	2 757 471	2 762 213	2015-10-30
Stadshypotek AB	1,530 %	750 000	750 000	Rörligt
Stadshypotek AB	4,350 %	750 000	750 000	2011-07-30
Stadshypotek AB	1,740 %	7 187 978	7 195 032	Rörligt
Stadshypotek AB	4,260 %	1 500 000	1 500 000	2012-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		18 352 957	18 484 107	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 000	-126 900	
		18 220 957	18 357 207	
Not 9		2009-12-31	2008-12-31	
UPPLUPNA KOSTNADER				
El		8 679	6 809	
Värme		56 929	54 469	
Extern revisor		10 400	12 650	
Ränta		43 621	68 524	
Uppl kostn vatten		16 500	0	
Uppl kostn löner		17 950	0	
Uppl kostn grovsopor		2 864	0	
Uppl kostn snöskottning		2 675	0	
Uppl kostn social avgifter		1 390	0	
		161 008	142 452	

STOCKHOLM den 29/3 2010



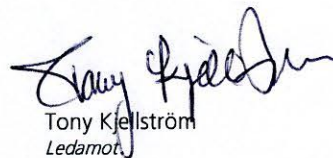
Malin Alenius
Ledamot



Lars Bergmark
Ledamot



Peter Cederling
Ledamot



Tony Kjellström
Ledamot



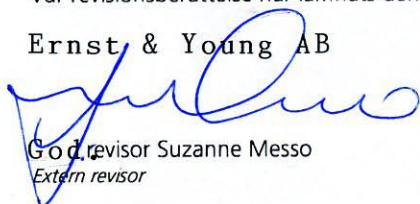
Daniel McCormick
Ledamot



Helene Margareta Rotsman Axnäs
Ledamot

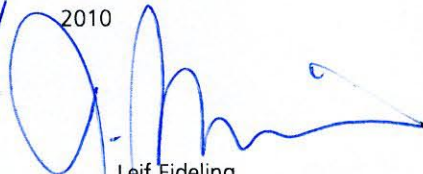
Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB



God revisor Suzanne Messo
Extern revisor

22/4 2010



Leif Ejdeling
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Wirwach

Org.nr 716421-3899

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Wirwach för år 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 den 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 föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. 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 föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2010

Ernst & Young AB


Suzanne Messo
Godkänd revisor


Leif Ejdeling