

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA FRIHETEN

Org. nr. 769617-6200

ÅR 2009

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	4
- balansräkningar	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Friheten 2, Stockholms Kommun.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Håkan Johansson	Ordförande
Camilla Persson	Avgått 2009-07-17
Monica Bergman	fr o m 2009-07-17
Jan Erik Fransson	

Suppleant:

Eva Andersson

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor
------------	----------------	----------------------

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 mars 2009.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit sex protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningens tomträtt innefattar 46 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, total bostadsarea är 2 971 kvm. Antal medlemmar per 31 december 2009 var 65 (förra året 4).

Tomträtten

Fastighetsbeteckning: Friheten 2, Stockholms kommun. Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	26 000 000	0
Varav byggnader:	17 200 000	0
Varav mark:	8 800 000	0

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring hos Trygg Hansa.

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Skanska Nya Hem AB om uppförande av 46 stycken bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, total bostadsarea 2 971 kvm med tillhörande markarbeten m m tecknades den 22 april 2008. Uppdragsavtalet innefattar även del i gemensamhetsanläggning avseende bland annat gata, tomt och trappa.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m m är 99 200 000 kronor, varav 100 000 kronor i likviditetsreserv. Detta innebär att kontraktssumman har justerats med 300 000 kr jämfört med ekonomiska planen

Slutmöte ägde rum den 22 oktober 2009. Vid detta möte fastställdes garantitiden att gälla tom den 21 oktober 2011.

Inflyttning påbörjades den 25 maj 2009. Alla lägenheter var upplåtna vid årsskiftet 2009-2010 men tre lägenheter var ännu ej tillträdna.

Den ekonomiska förvaltningen handhas av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Ekonomi

Ekonomisk plan har upprättats per den 21 december 2007. Planen är försedd med ett intyg, daterat den 11 februari 2008. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 3 mars 2008 från Bolagsverket. Ekonomisk plan har upprättats och är daterad den 13 februari 2009.

Bostadsrättsföreningens lån utbetalades den 1 oktober 2009, vilket är avräkningsdag mellan föreningen och Skanska Nya Hem.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	164 713
	164 713
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	34 664
i ny räkning överföres	130 049
	164 713

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	512 164	0
Övriga rörelseintäkter	2	93 111	0
		605 275	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-55 862	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-149 993	0
Övriga driftkostnader	5	-116 168	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-18 695	0
Rörelseresultat före avskrivningar		264 557	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-10 000	0
Rörelseresultat		254 557	0
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 926	0
Resultat efter finansiella poster		164 713	0
Resultat före skatt		164 713	0
Årets resultat		164 713	0

8

BALANSRÄKNINGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	99 090 000	72 221 000
Summa anläggningstillgångar		99 090 000	72 221 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	8	531 634	2 855 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 092	0
		665 726	2 855 478
Summa omsättningstillgångar		665 726	2 855 478
SUMMA TILLGÅNGAR		99 755 726	75 076 478
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		77 885 440	1 650 000
		77 885 440	1 650 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		164 713	0
		164 713	0
Summa eget kapital		78 050 153	1 650 000
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 1 490 tkr)		929 761	0
Skulder till kreditinstitut	11	13 950 000	0
Summa långfristiga skulder		14 879 761	0



BALANSRÄKNINGAR

Not

2009-12-31

2008-12-31

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv		0	73 426 478
Skulder till kreditinstitut		40 000	0
Leverantörsskulder		23 307	0
Skatteskulder		104 000	0
Övriga kortfristiga skulder	12	6 315 747	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		154 974	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	187 784	0
Summa kortfristiga skulder		6 825 812	73 426 478

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

99 755 726

75 076 478

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	15 490 000	0
------------------------	------------	---

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progresiv modell. Progresiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 80 år.

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 (26,3%). Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalkintäkter 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 ca 81 kr.

Jämförelse mellan åren

Föreningen överlämnades på avräkningsdagen den 1 oktober 2009 varvid föreningens resultaträkning endast avser perioden 1 oktober till 31 december 2009.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2009	2008
	Årsavgifter bostäder	486 739	0
	Hysesintäkter garageplatser	25 425	0
		512 164	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2009	2008
	El	36 769	0
	Tv/bredband/telefoni	27 965	0
	Övriga intäkter	28 377	0
		93 111	0
Not 3	Fastighetsskötsel	2009	2008
	Fastighetsskötsel enligt avtal	11 536	0
	Städ	14 268	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	30 058	0
		55 862	0

Not 4	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2009	2008
	El	65 419	0
	Fjärrvärme	73 688	0
	Vatten	1 955	0
	Sophämtning	8 931	0
		149 993	0
Not 5	Övriga driftkostnader	2009	2008
	Fastighetsförsäkringar	7 227	0
	Tomträttsavgäld	81 133	0
	Tv/bredband/telefoni	27 808	0
		116 168	0
Not 6	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2009	2008
	Revisionsarvode	5 000	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	12 656	0
	Övriga externa tjänster	864	0
	Övriga omkostnader	175	0
		18 695	0
Not 7	Byggnader	2009	2008
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	59 721 000	0
	Årets anskaffningsvärde	26 879 000	59 721 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 600 000	59 721 000
	Årets avskrivningar	-10 000	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 000	0
	Tomträtt		
	Ingående markvärde	12 500 000	12 500 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 500 000	12 500 000
	Utgående planenligt restvärde	99 090 000	72 221 000
	Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	0
	Taxeringsvärden mark	8 800 000	0
		26 000 000	0

Bostadsrättsföreningen Norra Friheten
769617-6200

Not 8	Kortfristiga fordringar	2009	2008
	Redovisningsmedel Skanska	0	1 650 000
	Avräkningskonto Skanska	504 000	1 205 478
	Övrigt	27 634	0
		531 634	2 855 478

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009	2008
	Tv/bredband/telefoni	27 105	0
	Försäkring	12 198	0
	Förvaltningsarvode	13 656	0
	Tomträtt	81 133	0
		134 092	0

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	1 650 000	76 235 440	77 885 440
Årets resultat	0	164 713	164 713

Not 11	Skulder till kreditinstitut	2009	2008
	Swedbank AB, 3,67% omsättning 2014-10-01	3 500 000	0
	Swedbank AB, 2,77% omsättning 2012-10-01	3 500 000	
	Swedbank AB, 1,99% omsättning 2011-10-03	3 500 000	
	Swedbank AB, 1,177%, 3-mån ränta	3 490 000	
	Nästa års amortering	-40 000	0
		13 950 000	0

Årets amortering uppgår till 10 tkr. Initialt är amorteringen 40 tkr per år och denna är planerad att öka med 6% årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna därmed uppgå till 13 764 tkr.

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2009	2008
	Slutavräkning Skanska	181 692	0
	Övriga kortfristiga skulder	9 495	0
	Revers Skanska	6 124 560	0
		6 315 747	0

Bostadsrättsföreningen Norra Friheten
769617-6200

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009	2008
	Räntekostnader	74 565	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	30 058	0
	Revisionsarvode	20 000	0
	Fjärrvärme	33 245	0
	El	29 916	0
		187 784	0

Solna 2010-03-25



Håkan Johansson



Monica Bergman



Jan Erik Fransson

Min revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2010



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norra Friheten

Org nr 769617-6200

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Norra Friheten 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 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2010

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor