



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stigmannen

Org. Nr 769601-8782

Räkenskapsåret

2009-01-01 – 2009-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av
BVK
BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Stigmannen
Org. Nr 769601-8782

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stigmannen, Stigmansvägen 4, 6, 8, 10 i Huddinge, organisationsnummer 769601-8782 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlemmar:

Föreningen har per 2009-12-31 totalt 49 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Jeannette Holmgren

Annelie Brunfeldt

Carina Essberg (tidigare suppleant tom 2010-02-21)

Joakim Klasa

(Anna Ehn tidigare ledamot tom 2010-02-21)

Suppleanter:

Driton Jusufi

Nicklas Johansson

(Emil Sjödén tidigare suppleant tom 2010-02-21)

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2009-05-14.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts godkänd revisor Clas Pettersson, LR Revision Vingåker.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fem lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stigmannen 15 i Huddinge Kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 24 st bostadslägenheter samt 8 st radhus och kompletteringsbyggnader innehållande UCE, UCV, förråd, soprum, cykelrum samt trädgårdsförråd. Lägenhetsytorna uppgår till 2 261 kvadratmeter och tomtytan uppgår till 4 329 kvadratmeter. Samtliga av föreningens 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggår 2005.

Föreningen har 26 st p-platser varav tre är handikapp-platser samt 8 st p-platser tillhörande respektive radhus.

Bostadsrättsföreningen Stigmannen
Org. Nr 769601-8782

Lägenhetsfördelning:

6 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2009-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 25 008 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 11 061 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2009-12-31 till 26 015 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder Småhus	3 968 000	4 112 000	8 080 000
Bostäder Hyreshus	15 600 000	2 335 000	17 935 000
Summa	18 848 000	4 415 000	26 015 000

Väsentliga händelser under året:

Ny ekonomisk förvaltare BoVera Konsult AB i Vaxholm från och med 2009-01-01.

Årsavgiften har höjts en gång under året med 3 % från och med 2009-04-01.

Ett av föreningens lån i Handelsbanken har skrivits om till rörlig ränta och en engångsamortering på 75 000 kronor gjordes vid detta tillfälle.

Till den yttre underhållsfonden har föreningen enl. stämmobeslut satt undan 78 000 kronor.

Underhållsplan för Brf Stigmannen har upprättats av "Densia" och kommer att följas gällande underhåll, reparationer samt ekonomisk planering av underhållskostnaden de närmaste 15 åren.

Hemsidan är klar och har adress: www.sbc.se/stigmannen

Vinterdriftsfallet med besiktningar, in- och efterjusteringar samt installation av SpiroVent är åtgärdat under 2009 samt därefter kontroll av Södertörns fjärrvärme att fjärrvärmesystemet fungerar korrekt. Allt u.a.

Lantmäteriets lägenhetsnummer som enbart skall användas för statistik är nu klara.

Kommunen har gjort en vändplan med p-förbud som de ansvarar för.

Styrelsen har utarbetat en Brandskyddsdokumentation för regelbunden kontroll och förebyggande arbete av brandsäkerheten i föreningen.

Grannsamverkan i föreningen har införts.

Offerering enl. motion för kostnad gällande indragning av nya elmätare i resp. lgh/radhus är avslutad och beslut fattat att Brf Stigmannen inte kommer att dra in nya elmätare pga. för dyra omkostnader.

Svensk Leplatskontroll har som brukligt besiktigt lekplatsen under våren 2009.

Årlig funktionskontroll av föreningens fläktar i lgh/radhus samt tak- hiss- och källarförråd är gjord.



Grannyttrande till kommunen gällande bygglov inom fastigheten 3:8 i Huddinge kommun, inget beslut taget innan utgången av 2009-12-31.

Vår- och höststädning har genomförts av föreningens medlemmar och ett rullande schema gällande gräsklippningen under sommaren 2009 har införts.

Istället för att ta ut arvode enl. tidigare stämmobeslut för 2009 har styrelsen beslutat att avsätta en mindre summa till middag för styrelsemedlemmarna, som ett avslut för det gångna året.

Inga parabler är tillåtna i föreningen enl. tidigare stämmobeslut.

Resultat och ställning (kr)

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 941 067	1 850 205	1 718 049	1 666 964
Resultat efter finansiella poster	437 432	160 242	30 910	167 034
Res. i % av nettoomsättningen	22,5%	8,7%	1,8%	10,0%
Balansomslutning	65 179 249	64 724 315	64 662 998	64 654 979
Soliditet	60,9%	60,7%	60,5%	60,5%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	171 566 kronor
Årets resultat	437 432 kronor
Summa	608 998 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-120 000 kronor
Att balansera i ny räkning	488 998 kronor

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



RESULTATRÄKNING	Not	2009-01-01 – 2009-12-31	2008-01-01 – 2008-12-31
Intäkter			
Hyror, p-platser		72 185	72 024
Årsavgifter inkl. el		1 862 053	1 778 181
Övriga intäkter		6 829	3 603
SUMMA INTÄKTER		1 941 067	1 853 808
Kostnader			
Underhåll		-11 900	-2 222
Driftskostnader	2	-686 188	-634 338
Fastighetsförsäkringar		-37 413	-31 277
Personalkostnader (styrelsearvode)		-5 000	
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-71 510	-66 124
Summa Rörelsens kostnader		-812 011	-733 961
RÖRELSERESULTAT		1 129 056	1 119 847
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		2 874	26 613
Räntekostnader		-768 773	-1 078 590
Räntebidrag		74 275	92 372
Summa Finansiella Poster		-691 624	-959 605
Resultat efter Finansiella poster		437 432	160 242
Inkomstskatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		437 432	160 242



BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		63 680 268	63 744 898
Markanläggningar		93 500	99 000
Inventarier, verktyg och installationer		1 378	2 758
Summa Anläggningstillgångar	3	63 775 146	63 846 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	9 663
Fordran Skattekonto		72	
Förutbetalda kostn/upplupna int.	4	97 367	19 892
Summa Kortfristiga fordringar		97 439	29 555
Kassa, Bank och Plusgiro	5	1 306 664	848 104
Summa Omsättningstillgångar		1 404 103	877 659
Summa Tillgångar		65 179 249	64 724 315



BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		38 850 000	38 850 000
Fond för yttre underhåll		264 986	186 986
Summa Bundet eget kapital		39 114 986	39 036 986
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		171 566	89 324
Årets resultat		437 432	160 242
Summa fritt eget kapital		608 998	249 566
Summa Eget Kapital	6	39 723 984	39 286 552
Långfristiga skulder			
Reverslån	7	25 008 000	25 008 970
Summa Långfristiga Skulder		25 008 000	25 008 970
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av reverslån		0	74 030
Leverantörsskulder		287 610	32 907
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	8	159 655	321 856
Summa Kortfristiga Skulder		447 265	428 793
Summa Eget kapital och Skulder		65 179 249	64 724 315
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		25 200 000	25 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnader skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan.
Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan.
Markinventarier (lekplatsen) skrivs av efter en 20-årig avskrivningsplan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2009-01-01 – 2009-12-31	2008-01-01 – 2008-12-31
Elavgifter	145 247	161 824
Uppvärmning	235 287	203 504
Sophantering	26 656	19 070
Vatten och avlopp	51 283	45 468
Hissar service	30 731	26 982
Lokalvård	26 731	39 386
Snöröjning	13 932	1 895
Reparation och underhåll		999
Övriga driftskostnader		12 966
Trädgårdskostnader	5 500	
Förbrukningsinventarier	0	5 307
Förbrukningsmaterial	7 725	
Möteskostnader och resekostnader	5 796	204
Telefon hiss	2 848	2 844
Kabel TV	39 268	37 084
Driftskostnader hemsida		443
Revisionsarvode	9 500	9 344
Övriga förvaltningskostnader		4 212
Redovisningstjänster	42 557	40 078
Teknisk förvaltning	538	
Serviceavgift branschorganisation	4 230	
Bankkostnader	3 884	3 979
Övriga externa tjänster	34 475	18 750
Summa Driftskostnader	686 188	634 338

Not 3, Anläggningstillgångar

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde Byggnader	53 900 000	53 900 000
Ingående avskrivningar	-155 102	-95 858
Årets avskrivningar	-64 630	-59 244
Mark	10 000 000	10 000 000
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	63 680 268	63 744 898
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde markinventarier	110 000	110 000
Ingående avskrivningar	-11 000	-5 500
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående planenligt restvärde		
Markinventarier	93 500	99 000
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde inventarier	6 898	6 898
Ingående avskrivningar	-4 140	-2 760
Årets avskrivningar	-1 380	-1 380
Utgående planenligt restvärde		
Inventarier	1 378	2 758
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	63 775 146	63 846 656
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde småhus	8 080 000	5 328 000
Taxeringsvärde hyreshus	17 935 000	17 935 000

Not 4, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	37 208	
Förutbetalda Kabel-TV	9 817	9 817
Förutbetalda hisskostnader		518
Förutbetalda räntor	44 759	9 494
Upplupet räntebidrag	5 583	
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	97 367	19 892

Not 5, Kassa, Bank och Plusgiro

	2009-12-31	2008-12-31
Kassa	752	
Affärskonto	1 113 056	
Fondkonto	192 856	
Summa Kassa och Bank	1 306 664	848 104

OK

Not 6, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 850 000	186 986	89 324	160 242
Reservering yttre fond		78 000	-78 000	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			160 242	-160 242
Årets resultat				437 432
Belopp vid årets utgång	38 850 000	264 986	171 566	437 432

Not 7, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2009-12-31 är 25 008 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos enligt nedanstående:

Långivare	Löptid	Ränta	2009-12-31	2008-12-31
Stadshypotek	3 mån rörligt	1,39%	7 472 400	7 547 400
Stadshypotek	3 mån rörligt	1,37%	7 472 400	7 472 400
Stadshypotek	2010-07-30	4,32%	10 063 200	10 063 200
			25 008 000	25 083 000
Varav kortfristig del				-74 030
Kvarstår långfristig del			25 008 000	25 008 970

Not 8, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	124 121	103 536
El	0	32 293
Uppvärmning	0	26 000
Stockholm Vatten	6 073	4 000
Bankkostnader	535	
Beräknat revisionsarvode	9 500	9 500
Upplupna räntor	14 426	146 527
Upplupet styrelsearvode	5 000	
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	159 655	321 856

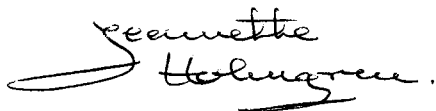
CR

Bostadsrättsföreningen Stigmannen
Org. Nr 769601-8782

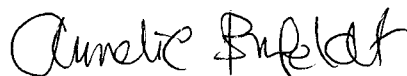
Underskrifter

Stockholm 2010-04-09.

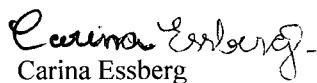
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stigmannen



Jeannette Holmgren
Ordförande



Annelie Brunfeldt



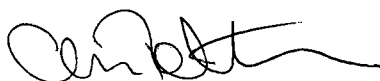
Carina Essberg



Joakim Klasa

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2010.
LR Revision Strängnäs Vingåker



Clas Pettersson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stigmannen

Org.nr 769601-8782

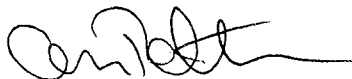
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stigmannen för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala 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 de 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vingåker den 13 april 2010



Clas Pettersson
Godkänd revisor