

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Överläkaren

Org.nr. 769601-8675

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET 2009-01-01 - 2009-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har varit uppdelad på olika aktörer. Gräsklippning har, när det gäller ytor närmast husen, skötts av medlemmarna, medan Runo Tjärnström tagit hand om övriga ytor. VVK AB har skött värme och ventilationssystem, PMA Städarna har haft hand om städningen och HSB har skött snöröjning och övrig yttre skötsel.

Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Fastigheten var försäkrad till fullvärde i Nordeuropa Försäkring AB. Föreningen är medlem i SBC, en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen har en hemsida, www.sbc.se/overlakaren, med information om föreningen, bland annat finns föreningens stadgar och årsredovisningar på hemsidan.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Leif Samuelsson
Sekreterare	Mikael Sindahl
	Charlotte Pettersson
	Inga-Lill Söderkvist
	Åse Andersson

Ersättare	Johannes Svensson
	Mariana Cardi

Revisor	Sten Garpenquist
----------------	------------------

Valberedning	Marie Erixon
	Sofia Rydberg

Styrelsen har beviljat sex lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under året, vilket är de andrahandsuthyrningar som finns i föreningen. Styrelsen gav under året ut åtta infoblad med information till medlemmarna. Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden. Föreningen hade den 26 maj årets ordinarie föreningsstämma. ↵

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Överläkaren 1
Adress:	Läkarstigen 1, 3, 5, 7
Byggår:	2005
Taxeringsvärde:	27 781 000 kronor varav byggnadsvärde 24 200 000 kronor
Lägenhetsfördelning:	36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta	2 588 m ²
Fastighetens areal:	14 000 m ²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	20 st
4 rum och kök	4 st

P-anläggning

P-platser	28 st
Carportplatser	8 st

Flerårsjämförelse

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	2 045 986	1 944 488	1 851 995	1 818 317
Res. efter finansiella poster	225 131	91 038	127 592	341 360
Res. i % av nettoomsättningen	11,0%	4,7%	6,9%	18,8%
Balansomslutning	76 652 145	76 825 074	76 820 929	77 038 902
Soliditet (%)	60,1%	59,7%	59,6%	59,3%


Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	734	696	663	650
Lån	11 777	11 847	11 874	11995
El/värmekostnad	84	83	81	98
Vattenkostnad	28	23	24	22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört en ombyggnad av varmvattensystemet och efter ombyggnaden har injustering av värmesystemet gjorts.

När året inleddes rådde landets värsta ekonomiska kris sedan 1930-talet och ränteläget var extremt högt och osäkert. Årsavgifterna höjdes från januari 2009 med hela 14%.

Dock förbättrades ränteläget ganska snart och avgifterna kunde sänkas från april med 10%. 

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

Övrigt

Föreningen har anordnat två sedvanliga städdagar, en på våren och en på hösten. Städdagarna är trevliga tillställningar där föreningens medlemmar träffas och gör nyttiga saker under trevliga former.

Under året inleddes samarbete med Q-Park om besöksparkeringen och ett system med parkeringskort infördes.

Rondellen försågs med trevliga pollare som ljusbärare istället för en gatlykta, en förbättring av boendemiljön.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningens förfogande står	
balanserat resultat	353 656
årets resultat	<u>225 131</u>
	578 787

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet	77 000
i ny räkning överföres	<u>501 787</u>
	578 787

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat,- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

6

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

RESULTATRÄKNING


	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 045 986	1 944 488
Övriga rörelseintäkter		<u>100</u>	<u>17 000</u>
		2 046 086	1 961 488
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-601 499	-596 665
Personalkostnader	3	-61 011	-40 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	<u>-158 420</u>	<u>-155 753</u>
		-820 930	-792 512
Rörelseresultat		1 225 156	1 168 976
Resultat från finansiella investeringar	4		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 075	26 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 019 100</u>	<u>-1 103 952</u>
		-1 000 025	-1 077 938
Resultat efter finansiella poster		<u>225 131</u>	<u>91 038</u>
Årets resultat		225 131	91 038

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

BALANSRÄKNING

		2009-12-31	2008-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	75 687 525	75 843 278
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>4 164</u>	<u>6 831</u>
		75 691 689	75 850 109
Summa anläggningstillgångar		75 691 689	75 850 109
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning skatter och avgifter		395	394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>19 472</u>	<u>76 251</u>
		19 867	76 645
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	<u>566 650</u>	<u>550 000</u>
		566 650	550 000
Kassa och bank		373 939	348 320
Summa omsättningstillgångar		960 456	974 965
SUMMA TILLGÅNGAR		76 652 145	76 825 074

Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Fond fastighetsunderhåll		288 000	211 000
		<u>45 513 000</u>	<u>45 436 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		353 656	339 618
Årets resultat		225 131	91 038
		<u>578 787</u>	<u>430 656</u>
Summa eget kapital		46 091 787	45 866 656
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>30 327 466</u>	<u>30 589 100</u>
Summa långfristiga skulder		30 327 466	30 589 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	150 816	70 800
Leverantörsskulder		0	36 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>82 076</u>	<u>261 849</u>
Summa kortfristiga skulder		232 892	369 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 652 145	76 825 074
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		31 050 000	31 050 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inventarier skrivs av med 20%.

Markanläggning skrivs av med 5%.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2009	2008
	Årsavgifter	1 899 552	1 801 440
	Carporthyror	58 159	55 488
	Bilplatshyror med el	88 275	87 558
		<hr/>	<hr/>
		2 045 986	1 944 488

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2009	2008
	El	218 036	215 554
	Vatten och avlopp	71 281	59 366
	Renhållning	19 556	18 925
	Snöröjning	17 842	12 188
	Fastighetsskötsel inhyrd	58 240	51 754
	Reparation och underhåll	43 470	41 751
	Underhåll gård och park	23 930	42 271
	Övriga driftskostnader	6 281	14 149
	Hisskostnader	21 813	24 880
	Larm, hiss, porttelefon	3 357	4 082
	Fastighetsförsäkringspremier	35 437	33 317
	Gemensam tv-anläggning	8 592	8 264
	Kostnader föreningsstämma	0	600
	Övriga föreningskostnader	3 761	5 180
	Administrationskostnad	49 578	47 073
	Extern revisionskostnad	12 500	11 250
	Bankkostnader	3 434	6 062
	Föreningskostnader	4 390	0
		<u>601 499</u>	<u>596 665</u>

Not 3	Personal	2009	2008
--------------	-----------------	-------------	-------------

Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader har utgått till följande belopp:

Arvoden till styrelsen	36 330	32 300
Löner fastighetsskötsel	15 000	0
Sociala kostnader	<u>9 681</u>	<u>7 794</u>
Summa styrelse och övriga	61 011	40 094

Not 4	Resultat från finansiella investeringar	2009	2008
--------------	--	-------------	-------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnad	-1 092 997	-1 207 123
Räntebidrag	<u>73 897</u>	<u>103 171</u>
	-1 019 100	-1 103 952

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntor	<u>19 075</u>	<u>26 014</u>
	19 075	26 014

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader, mark och markanläggning	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	76 201 000	76 201 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 201 000	76 201 000
	Ingående avskrivningar	-357 722	-204 636
	Årets avskrivningar	-155 753	-153 086
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-513 475	-357 722
	Utgående redovisat värde	75 687 525	75 843 278
	Bokfört värde byggnader	61 738 725	61 891 428
	Bokfört värde markanläggningar	48 800	51 850
	Bokfört värde mark	13 900 000	13 900 000
		75 687 525	75 843 278

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	13 333	13 333
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 333	13 333
	Ingående avskrivningar	-6 502	-3 835
	Årets avskrivningar	-2 667	-2 667
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 169	-6 502
	Utgående redovisat värde	4 164	6 831

Not 7	Övriga kortfristiga placeringar	2009-12-31	2008-12-31
	Benämning	Anskaffn.värde	Bokfört värde
	Handelsbanken fond	400 000	400 000
	Handelsbanken 919	150 000	150 000
		566 650	550 000

Not 8	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond fastighets underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	40 702 500	4 522 500	211 000	339 618	91 038
	Res disp enl stämmobeslut				91 038	-91 038
	Fond avs enl stämmobeslut			77 000	-77 000	0
	Årets vinst					225 131
	Belopp vid årets utgång	40 702 500	4 522 500	288 000	353 656	225 131


Brf Överläkaren
Org.nr. 769601-8675

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

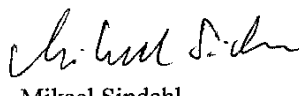
Not 9	Långfristiga skulder		2009-12-31	2008-12-31	
	<u>Långgivare</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>		
	Handelsbanken 204984	rörligt	1,41%	8 882 380	9 025 000
	SBAB 20 369 507	2012-10-01	3,07%	9 306 802	9 315 000
	SEB BoLån 26281393	2010-09-28	3,33%	12 289 100	12 319 900
				<u>30 478 282</u>	<u>30 659 900</u>
	Varav kortfristig del inom 1 år			-150 816	-70 800
	Kvarstår långfristig del			<u>30 327 466</u>	<u>30 589 100</u>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2009-12-31	2008-12-31
	Upplupna räntekostnader		24 284	36 846
	Förutbetalda avgifter/hyresintäkter		0	175 464
	Beräknat arvode revision		15 000	15 000
	Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		42 792	34 539
			<u>82 076</u>	<u>261 849</u>


Rönninge 2010-03-16



Lef Samuelsson



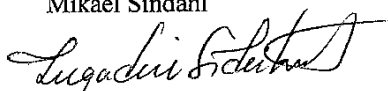
Mikael Sindahl



Åse Andersson

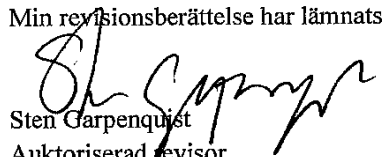


Charlotte Pettersson



Inga-Lill Söderkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2010.



Sten Carpenquist
Auktoriserad revisor

GARPENQUIST

revisions AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Överläkaren
Org nr 769601-8675


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Överläkaren för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31. 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 bolaget. 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 bostadsrättslagen 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.

Södertälje den 17 maj 2010


Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Revisor

sten@garpenquistrevision.se

+ E-post

telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61

+ Service

adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje

+ Hemsida

www.garpenquistrevision.se