

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Heleneborgsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 ursprungligen som bostadsförening 1924-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades och registrerades i samband med ombildningen till bostadsrättsförening 2005-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-12-11 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HYVELN 27	1924	Stockholm
HYVELN 28	1924	Stockholm

Fastigheterna är försäkrade genom Moderna Försäkringar AB, men i nuläget utan skydd för vattenskador. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1924 - 1925 och består av flerbostadshus i 6 våningar. Byggnadens totala lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 6129 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 136 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok	4rok
14	64	56	3	1

I fastigheterna finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamma lokaler	Kommentar
Bastu	Planerad för ombyggnation alt. renovering
Gemensamhetslokal	
Övernattningslägenhet	Utan kök
Motionsrum	Planerat för ombyggnation alt. renovering
Hobbyrum	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2028 och uppdateras löpande.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1974	Kök
Rörstambyte	1980 - 1981	Badrum
Omläggning av tak	1981	Delvis. Mindre lagningar
Radonmätning	1984	löpande
Elstambyte	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1999	Nytt hissmaskineri
Brandalarm på vindar	2000	Med ringklocka i trapphusen
Renovering av fönster mot söder	2001	
Renovering av fönster mot norr	2003	
Avstängningskranar	2004	Tappvatten
Ombyggnation av tvättstuga	2007	
Renovering av badrummen i hyreslägenheter	2007	
Ny fjärrvärmeanläggning	2007	
Radonmätning	2008 - 2009	
Viss bättring av fasadputs		
Byte av gejdrar i hissar i 6A och 8A		
Renovering/nybyggnad av bastu		
Cykelförvaring, föreningslokal		

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning - Styrelsen
- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredband2.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 136 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 19 st överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Rydberg	Ordförande
Magnus Petersson	Vice ordförande
Hans Runnedahl	Sekreterare
Annika Westerberg	Kassör
Evy Claeson	Ledamot
Lili-Ann Tapper Tullborg	Ledamot
Lars Munter	Ledamot
Charlotta Öfverholm	Suppleant
Jonatan Svensson	Suppleant
Anders Christoffersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Annika Westerberg, Lili-Ann Tapper Tullborg, Magnus Petersson och Charlotta Öfverholm.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Utöver ordinarie styrelsemöten har styrelsen haft separata möten med olika fokus:

- fastighetsgruppen: 2
- ekonomigruppen: 2

Revisorer

Anders Slättås, J.A Revision KB, ordinarie externrevisor.
Sture Wallander, ordinarie internrevisor.
Martin Carlsson, suppleant internrevisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Anna-Liisa Enroth (sammankallande) och Ebba Ohlén Carlsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-04-24.
En extra föreningsstämma hölls 2008-11-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

ÅTGÄRDER FÖR ATT MINIMERA VATTENSKADORNA

Föreningens program för att minimera och förebygga vattenskadorna som startades 2005 fortsätter. Under 2008 hade vi ingen vattenskada. Det är det första skadefria året på mycket länge vilket är mycket glädjande och som också bidrar till vårt fina ekonomiska resultat. Vi ser nu att programmet börjar ge resultat.

Vattenskador har varit ett av föreningens största bekymmer och vår skadehistorik har fått till följd att vår fastighetsförsäkring från och med 2008 ej längre inkluderar skydd mot vattenskador. Tyvärr är orsaken ofta ett eftersatt underhåll av våra medlemmar. Samtliga badrum renoverades vid stambytet 1980-81, men detta är nu 29 år sedan och vi har fortfarande många badrum som ej renoverats sedan dess. Vi har också problem med badrum som renoverats på ett icke fackmannamässigt sätt. Styrelsen har fått kännedom om 6 badrumsrenoveringar som utförts under 2008. Tyvärr slarvas det fortfarande en del med städning och bortforsling av byggavfall.

2008 års badrumsbesiktning genomfördes i november och då besiktigades ca 20 badrum. Det var badrum som vid tidigare besiktning erhållit en kategori 3 eller 4 anmärkning och badrum för vilka medlemmar har anmält till styrelsen att man renoverat sitt badrum. Vi har efter 2008 års besiktning 4 badrum med kategori 4 anmärkning (tyvärr ett felaktigt nyrenoverat och ett nu under renovering) och 6 badrum med kategori 3 anmärkning. Några av dessa badrum har fått en upprepad allvarlig anmärkning utan att ha vidtagit åtgärder. Styrelsen kommer att noga följa upp dessa så att de åtgärdas.

År 2009 planeras en ny besiktning av badrum med tidigare allvarliga anmärkningar och år 2010 skall samtliga badrum besiktigas.

INVESTERINGSPLANER

Styrelsen har under en längre tid sökt hitta bättre lösningar för cykelparkering, bastu och föreningslokal. Ett förslag lades fram vid den ordinarie föreningsstämman 2008. Stämman återremitterade förslaget till styrelsen med uppdrag att finna bättre lösningar. Efter ytterligare utredningsarbete lade styrelsen fram ett reviderat förslag, först vid ett icke beslutfattande informationsmöte och sedan vid en extra föreningsstämma den 19 november 2008. Extrastämman avvisade dock alla förslag. Som resultat av detta tillsattes en renoveringsgrupp utanför styrelsen med uppdrag att finna lösningar på lokalproblemen som kan tänkas tilltala majoriteten av föreningens medlemmar.

STÄMNING

Föreningen har under 2007 blivit stämd av en föreningsmedlem som inte vill godkänna den ersättning för reparation av dennes badrum efter vattenskada som styrelsen erbjudit. Styrelsen har avvisat stämningen, men rättsfallet är ej avslutat.

RADONMÄTNING

Radonmätning i enlighet med direktiv från Miljöförvaltningen pågick under november 2008 till och med januari 2009 i ett trettiotal lägenheter och lokaler i fastigheten.

ENERGIDEKLARATION

Den 1 oktober 2006 infördes lagen om energideklaration för byggnader. Lagen innehåller skyldighet till ägare av byggnader av olika slag att energideklarera byggnaderna med hjälp av oberoende expertis. Föreningen valde för detta ändamål Habistat AB. Besiktningen genomfördes den 20 november 2008 och deklARATIONEN skickades in till Boverket den 3 december 2008. Fastighetens energiprestanda fick ett värde på 145 kWh/kvm och år. Referensvärdet för liknande fastigheter är 135-165 kWh/kvm och år, vilket innebär att vår fastighet har bra energiprestanda.

Habistat AB har föreslagit lämpliga åtgärder, lönsamma för fastigheten och som ytterligare förbättrar energiprestanda såsom installation av snålspolande munstycken, byte av torkskåp (redan genomfört) installation av prognosstyrning av fjärrvärmecentralen, byte till lågenergi/LEDlampor, individuell varmvattenmätning och 3-glasfönster.

PÅGÅENDE ANDRAHANDSUTHYRNINGAR

Följande lägenheter var vid årsskiftet uthyrda i andra hand med styrelsens godkännande:

<u>Uppgång</u>	<u>Lägenhet</u>	<u>Medlemsnamn</u>
8B	110	Dahl, Jonathan
6A	36	Quick, Martina
8C	113	Söderholm, Maria
8C	107	Kjellman, Erik
8C	75	Lundmark, Anders
8A	139	Svensson, Ola
8A	93	Sunnegren, Mette
8A	84	Janković, Uros

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

STÄMNING

Styrelsen har beslutat att acceptera tingsrättens förlikningsbud i den process som beskrevs ovan, innebärande att föreningen och motparten delar på kostnaderna 50/50 och att vardera part står sina rättegångskostnader.

TVÄTTSTUGAN

I början av år 2009 beställdes och levererades ett nytt torkskåp till tvättstugan eftersom ett av de gamla skåpen har tjänat ut.

BASTUN

Beroende av svaren på den enkät som renoveringsgruppen sänt ut kan det bli aktuellt att besluta om och att genomföra en upprustning av den redan befintliga bastun alternativt nybyggnad av bastuanläggning.

FASADERNA

Viss bättring av fasadputsen är planerad att genomföras under 2009.

RENOVERIG AV HISSAR

Gejderna i hissarna i uppgångarna 6A och 8A är slitna och är planerade för utbyte under 2009.

Föreningens ekonomi

RESULTATET FÖR 2008

Mycket tack vare att vi har varit förskonade från vattenskador under året kan föreningen uppvisa ett gott resultat. Också likviditeten under året har varit god vilket har medgivit att våra lån har kunnat amorteras med 699 355 kr.

Föreningens medlemsavgifter lämnades oförändrade under 2008 då vår ambition var att detta utrymme skulle användas till att generera vinst för att kompensera ett ackumulerat underskott som arbetats upp under en rad tidigare år. Föreningens elkostnader har återigen stigit på grund av ökade elmarknadspriser under året med 13%. Värme- och vattenkostnaderna har också stigit, men med bara blygsamma 3% respektive 4%.

Föreningen har pga. av de omfattande skadorna under 2007, nekats att erhålla försäkringsskydd vid vattenskada och styrelsen har arbetat hårt med att övertyga försäkringsbolaget att föreningens program för att minimera och förebygga vattenskadorna på sikt kommer att vända denna trend och på så sätt åter få ett försäkringsskydd mot denna typ av skador.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 är avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott

Tabellen nedan visar föreningens viktigaste nyckeltal över finansiering, intäkter och kostnader

NYCKELTAL	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Finansiering							
Lån	1 231 787	1 880 929	1 880 929	2 116 346	2 138 310	2 160 642	2 182 974
Lån/kvm lägenhetsyta	201	307	309	348	351	355	358
Jmf föregående år	-35%	0%	-11%	-1%	-1%	-1%	-15%
Intäkter							
Årsavgifter+hyror	3 427 259	3 433 260	3 438 784	2 880 033	2 873 639	2 622 899	2 311 569
Årsavgifter+hyror/kvm lägenhetsyta	559	560	565	473	472	431	380
Jmf föregående år	0%	0%	19%	0%	10%	13%	5%
Vissa taxebundna kostnader							
Elkostnad	119 612	106 050	68 347	75 242	71 654	79 248	80 511
Elkostnad/kvm lägenhetsyta	20	17	11	12	12	13	13
Jmf föregående år	13%	55%	-9%	5%	-10%	-2%	8%
Värmekostnad	815 112	788 592	815 199	845 821	824 507	777 710	744 360
Värmekostnad/kvm lägenhetsyta	133	129	134	139	135	128	122
Jmf föregående år	3%	-3%	-4%	3%	6%	4%	5%
Vattenkostnad	126 366	121 403	116 962	129 061	126 821	139 753	142 501
Vattenkostnad/kvm lägenhetsyta	21	20	19	21	21	23	23
Jmf föregående år	4%	4%	-9%	2%	-9%	-2%	-1%
Skatter							
Statlig inkomstskatt	2 027	1 260	486 292	585 018	586 020	467 513	431 838
Statlig skatt/kvm lägenhetsyta	0	0	80	96	96	77	71
Jmf föregående år	61%	-100%	-17%	0%	25%	8%	23%
Fastighetsskatt	165 600	292 000	365 000	341 933	318 420	295 800	274 920
Fastighetsskatt/kvm lägenhetsyta	27	48	60	56	52	49	45
Jmf föregående år	-43%	-20%	7%	7%	8%	8%	27%
Total skatt	167 627	293 260	851 292	926 951	904 440	763 313	706 758
Total skatt/kvm lägenhetsyta	27	48	140	152	149	125	116
Jmf föregående år	-43%	-66%	-8%	2%	18%	8%	25%

FÖRENINGENS EKONOMI FÖR 2009 OCH FRAMÅT

Styrelsen har beslutat att låta medlemsavgifterna vara oförändrade även under 2009. Styrelsen räknar med att föreningen skall gå med ett betydande överskott även under 2009 som kommer att bidra till att minska föreningens ansamlade förlust. Kostnader för eventuella vattenskador har budgeterats även för år 2009 och kommer att budgeteras tills vi åter kan erhålla ett försäkringsskydd för denna typ av skador.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande

årets resultat

883 578:60

ansamlad förlust före reservering/ianspråkstagande

-2 774 332:31

reservering till fond för yttre underhåll har gjorts med
0,3% av byggnadens taxeringsvärde

-117 000:00

-2 007 753:71

Styrelsen föreslår

att i ny räkning överförs

-2 007 753:71

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER	Not 1		
Årsavgifter och hyror		3 427 259	3 433 260
Övriga rörelseintäkter		161 406	1 092 000
		3 588 665	4 525 260
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-389 398	-367 514
Reparationer		-151 950	-1 543 331
Taxebundna kostnader		-1 106 369	-1 067 180
Övriga driftskostnader		-169 283	-152 909
Fastighetsskatt		-165 600	-292 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-304 027	-273 321
Personalkostnader		-69 416	0
Avskrivningar		-265 479	-236 572
		-2 621 522	-3 932 828
RÖRELSERESULTAT		967 143	592 431
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 441	6 676
Räntekostnader		-90 978	-87 449
		-81 537	-80 773
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		885 606	511 658
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 027	-1 226
		-2 027	-1 226
ÅRETS RESULTAT		883 579	510 432

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	9 393 834	9 193 299
Pågående byggnation	0	407 313
	9 393 834	9 600 612
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 398 834	9 605 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	7 883	105 286
Förutbetalda kostnader	51 813	45 048
Upplupna intäkter	0	885 790
	59 696	1 036 124
PLUSGIRO OCH BANK		
PlusGiro och bank	114 834	4 609
SBC klientmedel i SHB	1 785 745	1 086 390
	1 900 578	1 090 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 960 275	2 127 123
SUMMA TILLGÅNGAR	11 359 109	11 732 735

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		229 990	229 990
Uppskrivningsfond		5 522 631	5 522 631
Upplåtelseavgifter		4 676 260	4 676 260
Fond för yttre underhåll	Not 7	747 445	630 445
		11 176 326	11 059 326
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 891 332	-3 284 764
Årets resultat		883 578	510 432
		-2 007 754	-2 774 332
SUMMA EGET KAPITAL		9 168 572	8 284 994
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 218 815	1 892 027
		1 218 815	1 892 027
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	12 972	12 972
Leverantörsskulder		201 460	813 717
Skatteskulder		10 713	5 348
Övriga kortfristiga skulder		116 224	16 284
Upplupna kostnader	Not 9	205 934	54 699
Förutbetalda avgifter och hyror		424 418	652 694
		971 721	1 555 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 359 109	11 732 735
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		4 726 000	4 726 000
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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	6,67%	6,67%
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%
Yttre anläggningar	-	10,00%
Standardförbättringar	10,00%	10,00%
Fastighetsreovering	10,00%	10,00%
Tvättstuga	5,00%	-
Tvättstuga	10,00%	-
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Hissanläggning	3,33%	3,33%
Bredband	10,00%	10,00%
Fönster	5,00%	5,00%
Fönster	10,00%	10,00%
Tak	5,00%	5,00%

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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 324 875	3 324 876
Hysesintäkter	102 384	108 384
Tvättstuga	0	14 626
Överlåtelse/pantsättning	14 850	27 467
Gästlägenhet	45 800	13 200
Försäkringsersättning	77 716	1 006 647
Återbäring Allframtid	20 640	18 060
Övriga intäkter	2 400	12 000
	3 588 665	4 525 260

	2008	2007
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	319 706	318 600
Fastighetsskötsel enl beställning	0	5 141
Mattvätt/Hyrmattor	2 302	2 165
Hissbesiktning	0	4 976
Myndighetstillsyn	27 013	3 100
Gård	11 868	1 958
Hiss	13 537	13 438
Värmeanläggning	0	6 000
Förbrukningsmateriel	14 972	12 136
	389 398	367 514
Reparationer		
Gästlägenhet	6 450	1 373
Brf Lägenheter	5 650	6 109
Tvättstuga	2 774	15 139
Lås	628	5 002
Installationer	0	87 000
VVS	40 628	42 009
Värmeanläggning/undercentral	8 850	0
Ventilation	0	14 513
Elinstallationer	3 186	2 441
Hiss	12 442	4 684
Tak	20 088	31 994
Skador/klotter/skadegörelse	0	87 548
Vattenskada	40 609	1 235 761
Övrigt	10 645	9 759
	151 950	1 543 331
Taxebundna kostnader		
El	115 433	106 050
Värme	815 112	788 592
Vatten	124 892	121 403
Sophämtning/renhållning	37 624	32 562
Grovsopor	13 308	18 573
	1 106 369	1 067 180
Övriga driftskostnader		
Försäkring	81 231	68 543
Kabel-TV	88 052	84 366
	169 283	152 909
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 600	292 000

	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon	2 704	3 799
Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
Styrelseomkostnader	30 584	83 149
Stämman	1 398	646
Föreningens dag	0	2 435
Trivselkostnader (inne)	4 619	0
Förvaltningsarvode	116 552	114 016
Arvode SBC övrigt	2 403	0
Administration	7 557	10 382
Korttidsinventarier	10 059	0
Konsultarvode	105 902	36 644
Medlemsavgift SBC ek förening	7 250	7 250
	304 027	273 321

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	53 154	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 944	0
Sociala kostnader	14 318	0
	69 416	0

Avskrivningar

Byggnad	16 700	16 700
Förbättringar	248 779	219 872
	265 479	236 572

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 621 522 **3 932 828**

2008-12-31

2007-12-31

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	11 630 649	11 351 204
Nyanskaffningar	466 014	279 445
Utgående anskaffningsvärde	12 096 663	11 630 649

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 437 350	-2 200 778
Årets avskrivningar enligt plan	-265 479	-236 572
Utgående avskrivning enligt plan	-2 702 829	-2 437 350

Planenligt restvärde vid årets slut

9 393 834 **9 193 299**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

6 895 431 6 895 431

	2008-12-31	2007-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
	98 000 000	98 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	98 000 000	98 000 000
	98 000 000	98 000 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	407 313
	0	407 313

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Kabel-TV	23 309	22 013
Försäkring	28 504	23 035
	51 813	45 048

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	229 990	0	0	229 990
Uppskrivningsfond	5 522 631	0	0	5 522 631
Upplåtelseavgifter	4 676 260	0	0	4 676 260
Fond för yttre underhåll enligt not 7	747 445	117 000	0	630 445
Summa bundet eget kapital	11 176 326	117 000	0	11 059 326
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 891 332	-117 000	510 432	-3 284 764
Årets resultat	883 578	0	-510 432	510 432
Summa ansamlad förlust	-2 007 754	-117 000	0	-2 774 332
Summa eget kapital	9 168 572	0	0	8 284 994

2008-12-31 2007-12-31

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	630 445	574 958
Reservering	* 117 000	55 487
Vid årets slut	747 445	630 445

*) Reservering har skett med 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,95 %	209 123	211 391	rörligt
Stadshypotek AB	3,95 %	688 819	695 903	rörligt
Stadshypotek AB		0	330 120	
Stadshypotek AB	3,95 %	333 845	337 465	rörligt
Stadshypotek AB		0	330 120	
Summa skulder till kreditinstitut		1 231 787	1 904 999	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 972	-12 972	
		1 218 815	1 892 027	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

Uppl. kostnad fastighetskötsel entr.		0	26 550
Uppl. kostnad el		5 821	4 600
Uppl. kostnad värme		100 925	0
Uppl. kostnad vatten		2 526	5 000
Uppl. kostnad extern revisor		8 000	8 000
Upplupna arvoden		44 163	0
Beräknade upplupna sociala avgifter		14 318	0
Upplupna räntekostnader		6 262	9 068
Uppl. kostnad bankavgift		406	481
Uppl. kostnad energideklaration		23 513	0
Uppl. kostnad telefoni		0	1 000
		205 934	54 699

STOCKHOLM den / 2009

Anders Rydberg
Ordförande

Hans Runnedahl
Sekreterare

Annika Westerberg
Kassör

Evy Claeson
Ledamot

Lars Munter
Ledamot

Magnus Petersson
Ledamot

Lili-Ann Tapper Tullborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2009

Anders Slättås
J.A Revision AB

Sture Wallander
Intern revisor