

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm

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 1998-12-08.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:1 garage 8,8 % ( 30 platser av 341 ), GA:2 Grönytor 7,46 %, sopsug 7,46 %.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svea artilleri 5	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5589 kvadratmeter, varav 5059 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 530 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	21	27	12	2	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Dagbarnvård	435	10 år
Lokalvård	95	3 år

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018. Underhållsplanen uppdaterades 2008 (i samband med fastighetsdelningen).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Obl. OVK-besiktning	2008 - 2009	Med efterkontroll
Undercentral	2012	Byte av värmeväxlare
Stamspolning	2008	
Målning av yttertak	2011	
Fastighetsdelning	2008 - 2013	Brandavskiljning upp över tak

### Förvaltning

Följande har skötts av Valvet förvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

### Övriga avtal

Carpeting (entrémattor) Comhem Hiss & Elteknik Karla Lås Fortum Stockholm Vatten Stokab (fiberoptik)

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Under året har 56 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Max 1 år när hela lägenheten uthyres enligt stadgarna

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marie Tallimant	Ordförande
Iréne Lundberg	Sekreterare
Anders Häregård	Ledamot
Margareta Andreasson	Ledamot
Tomas Gustafsson	Ledamot
Robert Wallner	Suppleant
Bengt Lorentzon	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 26 protokollförda sammanträden.

Två av styrelsemedlemmarna har varit med ända sedan första ombildningsförsöket år 2000.

### Revisorer

Roger Söderström	Suppleant Extern
Ritva Sabrie	Ordinarie Intern

### Valberedning

Ann-Christin Holst  
Jimmy Johansson

### Stämmor

Ordinarie 2008-06-12  
Extra 2008-04-09

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ganska omgående byttes lås i alla portar och dörrar till tekniska utrymmen.  
Dessutom monterades s.k. brytskydd på samtliga portar och ytterdörrar. Även flera borättshavare lät montera dessa mycket säkra inbrottskydd på sina lägenhetsdörrar. Dessutom installerades nya koddosor utanför alla portar.  
Under sommaren byggdes även extra lägenhetsförråd till samtliga lgh. i de dåligt utnyttjade skyddsrummen.  
Under sommaren utfördes OVK-besiktning med efterkontroll under våren 2009.  
Också den obligatoriska energideklarationen genomfördes under året.  
Den ganska vildvuxna trädgården genomgick en välbehövlig uppfräschning under sommaren och hösten.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Arbetet med brandavskiljningen mellan de delade fastigheterna kommer att påbörjas.  
Buskarna kommer att klippas ner ytterligare och matjord kommer att läggas ut.

### Övrig information

Vår Trädgårdsgrupp sköter plantering av lökar och blomsterarrangemangen i de stora krukorna utanför varje port.  
Dessutom kallar gruppen till städdagar vår och höst.

### Föreningens ekonomi

Försäljning av lägenheter och nytilkomna borätter under året har gjort att närmare 17 miljoner kunnat amorterats på föreningens lån.

De förbättringar och investeringar som har gjorts har naturligtvis kostat mycket pengar, men trots detta har föreningen kunnat tillgodoräkna sig goda ränteinkomster på långtidsbundet kapital.

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 1 200 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.

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämman

årets resultat	-230 394
balanserad vinst	1 320
reservering till fond för yttre underhåll	-126 752
	<hr/>
	-355 826
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	<hr/>
	-355 826

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2008**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 413 237
Övriga rörelseintäkter		101 493
		<u>3 514 730</u>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

	Not 2	
Fastighetskostnader		-180 394
Reparationer		-187 548
Periodiskt underhåll		-381 870
Taxebundna kostnader		-628 810
Övriga driftskostnader		-61 584
Fastighetsskatt		-122 555
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-445 453
Personalkostnader		-149 900
		<u>-2 158 114</u>

**RÖRELSERESULTAT**

**1 356 616**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		119 553
Räntekostnader		-1 673 094
		<u>-1 553 541</u>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-196 926**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt		-33 468
		<u>-33 468</u>

**ÅRETS RESULTAT**

**-230 394**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	170 197 326
		<u>170 197 326</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>170 197 326</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar		376 327
Förutbetalda kostnader	Not 4	16 676
		<u>393 003</u>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 5	
Kortfristiga placeringar		1 000 000
		<u>1 000 000</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank		986 652
SBC klientmedel i SHB		500 050
		<u>1 486 702</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 879 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 077 031</b>

**BALANSRÄKNING** **2008-12-31**

**EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser		123 546 036
Upplåtelseavgifter		2 462 813
Fond för yttre underhåll	Not 7	126 752
		<u>126 135 601</u>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Ansamlad förlust		-125 433
Årets resultat		-230 394
		<u>-355 826</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>125 779 775</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 8	46 275 890
		<u>46 275 890</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder		47 489
Skatteskulder		33 453
Övriga kortfristiga skulder		648 931
Upplupna kostnader	Not 9	291 493
		<u>1 021 366</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>173 077 031</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	47 075 890
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>inga</b>

### 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.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**2008**

#### Not 1

##### ÅRSavgifter och Hyror

Årsavgifter	2 042 884
Hysesintäkter	1 370 353
	<hr/>
	<b>3 413 237</b>

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

###### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	1 213
Snöröjning/sandning	4 026
Städning enligt beställning	48 125
Mattvätt/Hyrmattor	25 684
OVK Obl. Ventilationskontroll	67 865
Serviceavtal	20 453
Förbrukningsmateriel	13 029
	<hr/>
	<b>180 394</b>

###### Reparationer

Hyseslägenheter	8 357
Gemensamma utrymmen	15 269
Tvättstuga	7 114
Entré/trapphus	20 293
VVS	5 230
Ventilation	13 991
Elinstallationer	9 027
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 053
Hiss	76 699
Mark/gård/utemiljö	8 192
Övrigt	20 324
	<hr/>
	<b>187 548</b>

###### Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	158 750
VVS	62 758
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	160 362
	<hr/>
	<b>381 870</b>

	<b>2008</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>	
El	245 918
Värme	240 034
Vatten	77 370
Sophämtning/renhållning	65 488
	<hr/> <b>628 810</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>	
Försäkring	30 381
Självrisk	20 500
Kabel-TV	10 703
	<hr/> <b>61 584</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>122 555</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	
Tele och datakommunikation	4 148
Juridiska åtgärder	3 076
Revisionsarvode extern revisor	3 500
Förvaltningsarvode	195 896
Förvaltningsarvoden övriga	31 824
Administration	13 452
Konsultarvode	103 700
Föreningsavgifter	4 126
Övriga driftskostnader	85 730
	<hr/> <b>445 453</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>	
Föreningen har inte haft någon anställd.	
<b>Följande ersättningar har utgått</b>	
Styrelse och internrevisor	114 000
Sociala kostnader	35 900
	<hr/> <b>149 900</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 158 114</b>
<b>Not 3</b>	
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	
Nyanskaffningar	170 197 326
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<hr/> <b>170 197 326</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>170 197 326</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	81 184 124
<b>Taxeringsvärde</b>	
Taxeringsvärde byggnad	58 960 800
Taxeringsvärde mark	53 707 680
	<hr/> <b>112 668 480</b>

	2008
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>	
Bostäder	103 968 000
Lokaler	8 700 480
	<u>112 668 480</u>

	2008-12-31
<b>Not 4 FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	
Vattenkostnad	4 289
Moms	228
Fastighetsförsäkring	6 515
Kabel TV	3 688
Service hissar	1 956
	<u>16 676</u>

	Bokfört värde 2008-12-31	Verkligt värde 2008-12-31
<b>Not 5 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		
SEB Specialinlåning	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

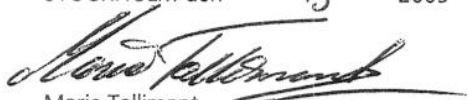
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Not 6 EGET KAPITAL</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	123 546 036	123 546 036	0	0
Upplåtelseavgifter	2 462 813	2 462 813	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not 7	126 752	126 752	0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>126 135 601</u>	<u>126 135 601</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Årets avsättning	-126 752	-126 752	0	0
Balanserad vinst	1 320	1 320	0	0
Årets resultat	-230 394	-230 394	0	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>-355 826</u>	<u>-355 826</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>125 779 775</u>	<u>125 779 775</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	2008
<b>Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	
Vid årets början	0
Reservering enligt stadgar	126 752
Vid årets slut	<u>126 752</u>

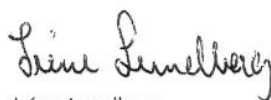
<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	
SEB Bolån	2,100 %	10 000 000	Ränterörligt
SEB Bolån	2,100 %	10 000 000	Ränterörligt
SEB Bolån	2,100 %	14 043 992	Ränterörligt
SEB Bolån	2,100 %	12 231 898	Ränterörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 275 890</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	
		<b>46 275 890</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>	
VVs kostnad	3 288
Administrativ kostnad	5 156
Bokslutskostnad 2008	11 250
Elkostnad	26 437
Värmekostnad	89 077
Sophämningskostnad	6 385
Arvoden	114 000
Sociala kostnader på arvoden	35 900
	<b>291 493</b>

STOCKHOLM den 17<sup>15</sup> 2009



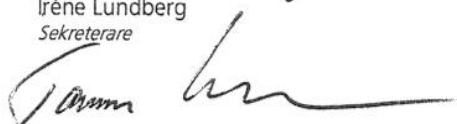
Marie Tallimant  
Ordförande



Iréne Lundberg  
Sekreterare



Margareta Andreasson  
Ledamot



Tomas Gustafsson  
Ledamot



Anders Häregård  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2009



Ritva Sabrie  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5  
Org nr 769603-6628**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2009

  
Ritva Sabrie