

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn

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 1989-07-27.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2001-10-04 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRUBBENS 3	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9068 kvadratmeter.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätterna:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
2	24	27	24	8	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

#### Gemensamhetslokaler

Bastu

Gemensamhetslokal

Övrigt

#### ev. kommentar

2 st. En i varje hus.

Gym resp.möteslokal

2 st takterasser, en på vardera tornet.

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB:

- Ekonomisk förvaltning

- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

#### Övriga avtal

En kortfristig överenskommelse avseende skötsel av gården och planteringarna för sommaren 2008 gjordes, ett avtal som inte förnyades för hösten/vintern.

#### Medlemmar

Av föreningens 85 medlemslägenheter har 10 överlåtit under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Kågebjör	Ordförande
Marie Rietz	Sekreterare
Peter Englund	Ledamot
Ioannis Asdres	Ledamot
Alexandra Dorph	Ledamot
Christina Ström	Suppleant
Aarne Westman	Suppleant
Sten Hildemar	Suppleant

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Marie Rietz  
Peter Englund  
Christina Ström  
Aarne Westman  
Sten Hildemar

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Inga-Lill Larsson	KPMG	Ordinarie Extern
Åsa Persson	KPMG	Suppleant Extern
Juha Lumpus		Ordinarie Intern
Stefan Dahlgren		Suppleant Intern

#### Valberedning

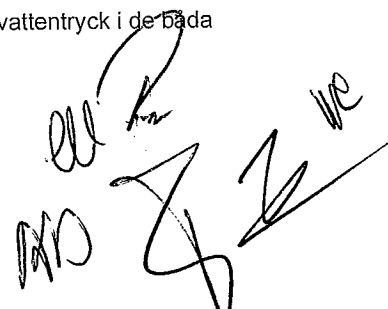
Hans Cederberg	sammankallande
Gunnel Jansson	
Bengt Bodell	
Jacob Dorph	

#### Stämmor

Ordinarie 2008-05-19

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under sommaren installerades en tryckstegringspump för att råda bot på problemet med lågt vattentryck i de båda tornen.



Under året har ett flertal inbrott skett i källarförråden. För att minska risken för ytterligare inbrott har de utrymmen där endast förråd finns fått nytt lås. Endast de lägenhetsinnehavare som har sitt förråd i dessa utrymmen har tillträde till detta. I tillägg har cykelrum och gången mellan 17 och 19 plan 2 försetts med självlåsand lås.

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

Under våren 2009 kommer ytterdörrarna att lackas om.

Det har noterats att viss sprickbildning på fasaden på tornen uppstått. Detta kommer att hanteras vidare under sommaren.

#### Föreningens ekonomi

Föreningen har sedan länge en god likviditet. Under året ökade denna i och med att vissa av föreningens korfristiga placeringar löpt ut. I tillägg har en lokal omvandlats till bostadsrätt och avyttrats. Föreningen ökade därmed sina likvida medel med drygt 7 miljoner kronor.

Styrelsen har beslutat att amortera ca 5 miljoner kronor för att på så sätt minska föreningens skulder och därmed också föreningens räntekostnader. Amortering kommer att ske i tre steg under 2009 för att undvika ränteskiljnadsersättning.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2002 och ingen avgiftshöjning sker för 2009. I och med att räntebidraget till stor del tas bort under 2009 och mer eller mindre upphör 2010 så ökar föreningens kostnader med ca 0,5 miljoner kronor jämfört med år 2007. Till viss del kompenseras det av lägre ambitionsnivå när det gäller planteringar, entrémattor, städning mm samt lägre räntekostnader pga de amorteringar som anges ovan. Det kan dock inte uteslutas att mindre avgiftshöjningar kan behöva ske.

#### Övrig information

För den styrelse som tillträdde i samband med 2007 års föreningsstämma i maj 2008 har fokus legat på ekonomifrågor samt att förbättra kommunikationen till föreningens medlemmar. Nyhetsbrevet Tornnytt har återuppstått.

Styrelsen har anordnat städdagar under höst och vår med god uppslutning från medlemmarna.

#### Föreningens ekonomi

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 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.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	788	790	790	790
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 537	8 614	9 171	9 171
Elkostnad/kvm totalyta	22	19	22	18
Värmekostnad/kvm totalyta	91	89	81	61
Vattenkostnad/kvm totalyta	7	14	14	15

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-490 732
ansamlad förlust	-54 860
reservering till fond för yttre underhåll	-576 630
	<hr/>
	-1 122 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
att i ny räkning överförs

	24 161
	<hr/>
	-1 098 061

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

*Handwritten signatures and initials:*  
AD, [unclear], [unclear], [unclear], [unclear]

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 150 726	7 212 714
Övriga rörelseintäkter		148 285	0
		<u>7 299 011</u>	<u>7 212 714</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-378 504	-292 136
Reparationer		-216 224	-229 431
Periodiskt underhåll		-24 161	-52 670
Taxebundna kostnader		-1 195 288	-1 194 838
Övriga driftskostnader		-1 260 950	-1 096 275
Fastighetsskatt		-63 100	-336 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-390 522	-545 359
Personalkostnader		-75 813	-85 120
Avskrivningar		-1 006 050	-1 001 091
		<u>-4 610 611</u>	<u>-4 833 020</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 688 400</b>	<b>2 379 694</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		839 649	444 083
Räntekostnader		-4 141 833	-4 631 938
Räntebidrag		357 308	535 169
		<u>-2 944 876</u>	<u>-3 652 686</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-256 476</b>	<b>-1 272 992</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-234 256	-124 062
		<u>-234 256</u>	<u>-124 062</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-490 732</b>	<b>-1 397 054</b>

Handwritten signatures and initials, including "AD", "Z", "ell", "P", "ME", and "WKE".

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 3	189 060 359	190 061 116
Pågående byggnation Not 4	1 327 235	35 375
Maskiner och inventarier Not 5	10 584	15 877
	<u>190 398 178</u>	<u>190 112 368</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>190 401 678</b>	<b>190 115 868</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 799	0
Övriga fordringar	180 490	648 088
Förutbetalda kostnader Not 6	336 215	334 790
Upplupna intäkter	3 917	0
Upplupna räntebidrag	52 604	73 645
	<u>579 025</u>	<u>1 056 523</u>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 7		
Kortfristiga placeringar	0	5 000 000
	<u>0</u>	<u>5 000 000</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	10 497 296	2 120 914
SBC klientmedel i SHB	541 442	1 230 398
	<u>11 038 738</u>	<u>3 351 312</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 617 764</b>	<b>9 407 835</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>202 019 442</b>	<b>199 523 703</b>

Handwritten signature and initials, including "AD" and "UC".

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		116 960 000	116 200 000
Upplåtelseavgifter		1 516 044	0
Fond för yttre underhåll	Not 9	4 207 997	3 684 037
		<u>122 684 041</u>	<u>119 884 037</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		0	1 289 524
Ansamlad förlust		-631 490	0
Årets resultat		-490 732	-1 397 054
		<u>-1 122 221</u>	<u>-107 530</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>121 561 820</b>	<b>119 776 507</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>77 427 446</u>	<u>77 427 446</u>
		<b>77 427 446</b>	<b>77 427 446</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		117 093	181 729
Skatteskulder		327 040	795 116
Övriga kortfristiga skulder		1 731 892	301 092
Upplupna kostnader	Not 11	581 623	553 063
Förutbetalda avgifter och hyror		272 528	488 750
		<u>3 030 176</u>	<u>2 319 750</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>202 019 442</b>	<b>199 523 703</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	82 760 000	82 760 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</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. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Standardförbättringar	0,5 %	0,5 %
Markinventarier	5,0 %	5,0 %
Inventarier	20,0 %	20,0 %

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
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	7 142 750	7 099 764
Hysesintäkter	7 976	112 950
	<u>7 150 726</u>	<u>7 212 714</u>

**Not 2**

**RÖRELSSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel enligt beställning	7 563	7 702
Fastighetsskötsel gård entreprenad	36 565	24 500
Fastighetsskötsel gård beställ	58 015	0
Snöröjning/sandning	14 919	20 300
Städning entreprenad	130 060	129 360
Städning enligt beställning	0	4 060
Mattvätt/Hyrmattor	38 407	37 929
OVK Obl. Ventilationskontroll	27 375	0
Hissbesiktning	5 588	3 646
Energideklaration	22 500	0
Gård	0	34 769
Hiss	19 408	17 901
Förbrukningsmateriel	18 104	11 970
	<u>378 504</u>	<u>292 136</u>



	2008	2007
<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	0	23 791
Tvättstuga	922	16 466
Portar	7 570	0
Lås	0	2 548
VVS	8 785	18 029
Undercentral	49 257	20 625
Ventilation	66 869	20 083
Elinstallationer	40 068	2 276
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 538	7 762
Teleportanläggning	0	3 837
Hiss	38 215	29 447
Tak	0	16 813
Fasad	0	22 411
Fönster	0	1 081
Gård	0	24 541
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 203
Vattenskada	0	16 519
	<b>216 224</b>	<b>229 431</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	0	52 670
Tak	24 161	0
	<b>24 161</b>	<b>52 670</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	197 699	170 933
Värme	824 765	802 425
Vatten	67 245	124 841
Sophämtning/renhållning	43 664	38 800
Grovsopor	61 915	57 839
	<b>1 195 288</b>	<b>1 194 838</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	45 650	42 767
Tomträttsavgäld	1 150 000	989 600
Kabel-TV	65 300	63 908
	<b>1 260 950</b>	<b>1 096 275</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>63 100</b>	<b>336 100</b>

Handwritten signatures and initials, including 'AD', 'MC', and several illegible signatures.

	2008	2007
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Hysesförluster	0	160 005
Revisionsarvode extern revisor	30 619	19 113
Föreningskostnader	355	0
Styrelseomkostnader	3 750	5 281
Stämma	12 350	16 590
Fritids och Trivselkostnader	911	0
Förvaltningsarvode	76 471	73 726
Arvode SBC övrigt	0	3 938
Fastighetsförvaltning	221 232	216 014
Juridik	19 688	14 365
Förvaltningsarvodena övriga	1 250	0
Administration	13 725	12 900
Korttidsinventarier	0	13 256
Medlemsavgift SBC ek för	10 171	10 171
	<b>390 522</b>	<b>545 359</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	61 010	64 200
Sociala kostnader	14 803	20 920
	<b>75 813</b>	<b>85 120</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	992 800	992 800
Förbättringar	520	520
Markinventarier	7 437	2 479
Inventarier	5 292	5 292
	<b>1 006 050</b>	<b>1 001 091</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**4 610 611**                      **4 833 020**

**Not 3**

**BYGGNADER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	198 848 250	198 699 500
Nyanskaffningar	0	148 750
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>198 848 250</b>	<b>198 848 250</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-8 787 134	-7 791 335
Årets avskrivningar enligt plan	-1 000 757	-995 799
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 787 891</b>	<b>-8 787 134</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**189 060 359**                      **190 061 116**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	117 865 000	117 865 000
Taxeringsvärde mark	74 345 000	74 345 000
	<b>192 210 000</b>	<b>192 210 000</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Zell  
AD  
WC

	2008	2007
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	191 000 000	191 000 000
Lokaler	1 210 000	1 210 000
	<u>192 210 000</u>	<u>192 210 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad, balkonger	1 327 235	35 375
	<u>1 327 235</u>	<u>35 375</u>

**Not 5**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	154 311	154 311
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>154 311</u>	<u>154 311</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-138 434	-133 142
Årets avskrivningar enligt plan	-5 292	-5 292
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-143 726</u>	<u>-138 434</u>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

	<u>10 585</u>	<u>15 877</u>
--	---------------	---------------

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsbetald försäkringspremie	31 677	29 746
Förskottsbetald kabel-TV-avgift	17 038	16 325
Förskottsbetald tomträttsavgäld	287 500	287 500
Förskottsbetalt hisslarm	0	1 219
	<u>336 215</u>	<u>334 790</u>

**Not 7**

**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank AIO 409 081002	5 000 000	0	0	5 000 000
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5 000 000</u>

**Not 8  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	116 960 000	760 000	0	116 200 000
Upplåtelseavgifter	1 516 044	1 516 044	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not 9	4 207 997	523 960	0	3 684 037
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>122 684 041</b>	<b>2 800 004</b>	<b>0</b>	<b>119 884 037</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	0	-523 960	-765 564	1 289 524
Ansamlad förlust	-631 490	0	-631 490	0
Årets resultat	-490 732	-490 732	1 397 054	-1 397 054
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 122 221</b>	<b>-1 014 692</b>	<b>0</b>	<b>-107 530</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>121 561 820</b>	<b>1 785 312</b>	<b>0</b>	<b>119 776 507</b>

2008

2007

**Not 9  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2008	2007
<b>Vid årets början</b>	<b>3 684 037</b>	<b>3 107 407</b>
Reservering enligt stadgar	576 630	576 630
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-52 670	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 207 997</b>	<b>3 684 037</b>

**Not 10  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	5,290 %	38 623 993	38 623 993	2013-09-01
Stadshypotek AB	5,390 %	38 803 453	38 803 453	2013-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>77 427 446</b>	<b>77 427 446</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

	0	0
	<b>77 427 446</b>	<b>77 427 446</b>

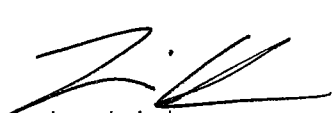
**Not 11  
UPPLUPNA KOSTNADER**


	2008-12-31	2007-12-31
Upplupen kostnad el	17 589	17 312
Upplupen kostnad värme	105 214	96 600
Upplupen kostnad vatten	4 463	6 457
Upplupen kostnad sophämtning	4 710	5 205
Upplupna arvoden	80 500	71 300
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 293	23 115
Upplupna räntekostnader	333 074	333 074
Upplupen kostnad städning	10 780	0
	<b>581 623</b>	<b>553 063</b>

Stockholm den 4 / 5 2009

  
Per Kägebje  
Ordförande

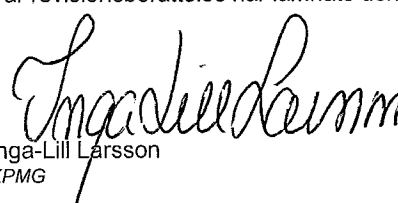
  
Marie Rietz  
Sekreterare

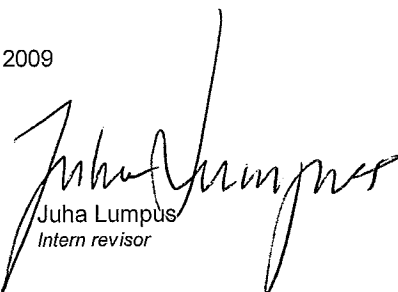
  
Ioannis Asdres  
Ledamot

  
Alexandra Dorph  
Ledamot

  
Peter Englund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2009

  
Inga-Lill Larsson  
KPMG

  
Juha Lumpus  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn

Org nr 716406-3781


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

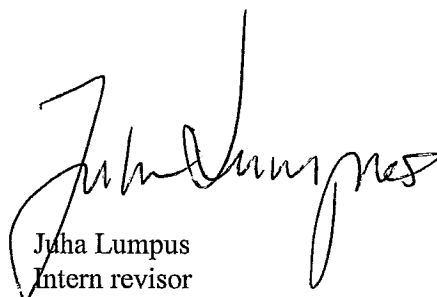
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2009

  
Inga-Lill Larsson  
Auktoriserad revisor

  
Juha Lumpus  
Intern revisor

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Utfall 2008</b>	<b>Budget 2008</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	7 164 000	7 142 750	7 099 700
Hyror förråd	7 000	7 976	4 600
Övriga intäkter	0	148 285	0
	<b>7 171 000</b>	<b>7 299 011</b>	<b>7 104 300</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel enligt beställning	-15 000	-7 563	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-5 000	-36 565	-73 500
Fastighetsskötsel gård beställ	-60 000	-58 015	0
Snöröjning/sandning	-12 000	-14 919	-40 000
Städning entreprenad	-100 000	-130 060	-134 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-38 407	-38 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-27 375	0
Hissbesiktning	-4 000	-5 588	-3 700
Myndighetstillsyn	0	-22 500	-23 000
Gård	0	0	-10 000
Serviceavtal	-24 000	0	0
Hiss	0	-19 408	-18 400
Förbrukningsmateriel	-20 000	-18 104	-30 000
	<b>-255 000</b>	<b>-378 504</b>	<b>-401 100</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	0	-922	-10 000
Portar	0	-7 570	0
VVS	0	-8 785	0
Undercentral	0	-49 257	0
Ventilation	0	-66 869	0
Elinstallationer	0	-40 068	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 538	0
Hiss	0	-38 215	0
Övrigt	-140 000	0	-150 000
	<b>-140 000</b>	<b>-216 224</b>	<b>-160 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Entré/trapphus	-60 000	0	-15 000
Värmeanläggning	0	0	-10 000
Tak	0	-24 161	-5 000
Fasad	0	0	-40 000
	<b>-60 000</b>	<b>-24 161</b>	<b>-80 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-200 000	-197 699	-180 000
Värme	-856 000	-824 765	-888 000
Vatten	-130 000	-67 245	-125 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-43 664	-43 800
Grovsopor	-50 000	-61 915	-65 800
	<b>-1 281 000</b>	<b>-1 195 288</b>	<b>-1 302 600</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Utfall 2008</b>	<b>Budget 2008</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-47 000	-45 650	-45 000
Tomträttsavgäld	-1 150 000	-1 150 000	-1 150 000
Kabel-TV	-67 000	-65 300	-65 800
	<b>-1 264 000</b>	<b>-1 260 950</b>	<b>-1 260 800</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-102 000	-63 100	-62 500
	<b>-102 000</b>	<b>-63 100</b>	<b>-62 500</b>
<b>Administrativa kostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-30 619	-25 000
Föreningskostnader	-8 000	-355	0
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 750	-6 000
Stämman	0	-12 350	-17 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-911	0
Förvaltningsarvode	-310 000	0	0
Förvaltningsarvode	0	-76 471	-76 500
Arvode SBC övrigt	0	0	-5 000
Fastighetsförvaltning	0	-221 232	-223 100
Juridik	0	-19 688	-15 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 250	0
Administration	-12 000	-13 725	-15 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	-10 000
Konsultarvode	-5 000	0	-10 000
Medlemsavgift SBC ek för	-10 000	-10 171	-10 200
Övriga driftskostnader	0	0	-10 000
	<b>-386 000</b>	<b>-390 522</b>	<b>-422 800</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Föreningsarvode	-59 000	-53 810	-59 000
Revisionsarvode arvoderad	-7 000	-7 200	-7 200
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-14 803	-20 800
	<b>-87 000</b>	<b>-75 813</b>	<b>-87 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-993 000	-992 800	-992 800
Förbättringar	-1 000	-520	-520
Markinventarier	-7 000	-7 437	-2 479
inventarier	-6 000	-5 292	-5 292
	<b>-1 007 000</b>	<b>-1 006 050</b>	<b>-1 001 091</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 582 000</b>	<b>-4 610 611</b>	<b>-4 777 891</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>2 589 000</b>	<b>2 688 400</b>	<b>2 326 409</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	139 000	836 637	120 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 379	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 633	0
Låneräntor	-3 946 000	-4 134 766	-4 134 700
Räntekostnader skattekonto	0	-616	0
Övriga räntekostnader	0	-6 451	0
Räntebidrag	250 000	357 308	357 300
	<b>-3 557 000</b>	<b>-2 944 876</b>	<b>-3 657 400</b>



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Utfall 2008</b>	<b>Budget 2008</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-968 000</b>	<b>-256 476</b>	<b>-1 330 991</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	-39 000	-234 256	-33 600
	<b>-39 000</b>	<b>-234 256</b>	<b>-33 600</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 007 000</b>	<b>-490 732</b>	<b>-1 364 591</b>