

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen ST Eriksgatan 101

769606-3853

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

ÅRSREDOVISNING 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksgatan 101 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2008

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Sofia Lundgren	ledamot	ordförande
Gregor Stalinski	ledamot	vice ordförande
Anders Ackebo	ledamot	sekreterare
Gullvi Lööv	ledamot	kassör
Johan Jellheden	ledamot	
Gunnar Nyberg	ledamot	
Johan Hellström	suppleant	
Sara Mendoza	suppleant	
Malin Roth	suppleant	

Revisorer har varit:

Henrik Karlsson	ordinarie
Peter Emtner	suppleant

Valberedning:

Therese Gustafsson	Sammanställande
Thomasine Rudebeck-Nilsson	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2008

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden. Dessutom har två extra föreningsstämmor hållits, en den 8 oktober och en den 30 oktober 2008

Under året har inga bostadsrätter överlåtits

Antalet medlemmar vid årets slut utgjorde 25 (föregående år 25)

Verksamheten:

Föreningen äger fastigheten Sigyn 19.

På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes år 1926 och som renoverades år 1996

Föreningen upplåter 25 bostadslägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt

Fastigheten:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar

Under året har en ny undercentral/värmeväxlare installerats. Detta kommer på sikt att innebära att driftkostnaderna för uppvärmning och varmvatten minskar. I slutet av maj anordnade styrelsen en gårdsstädnings med efterföljande gårdsfest.

Frågan om försäljning av en del av vinden i gathuset har diskuterats under hela året och engagerat ett flertal medlemmar. Frågan föll till slut på grund av att den medlem som var aktuell som köpare återtog sin intresseanmälan. Däremot är frågan om försäljning av vinden i gårdshuset fortfarande levande.

En av föreningens lokaler har bytt hyresgäst sedan den ursprungliga hyresgästen begärts i likviditation och överlåtit sitt hyreskontrakt. Ny hyresgäst är Nostalgi-palatset AB som fortsätter den tidigare hyresgästens verksamhet.

Styrelsen har inhämtat offert för byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Ett antal medlemmar bestämde sig för att byta till säkerhetsdörrar.

En lagstadgad Energibesiktning har genomförts med positivt resultat för föreningens fastighet.

Styrelsen har beslutat genomföra en radonmätning.

Ett nytt lån har tagits upp för att täcka kostnaderna för undercentralen

För att motverka nedsmutsning i trapphuset har textilmattor lagts in.

Styrelsen har också sett till att en del av det fasadrenoveringsarbete som utförts har fått göras om på grund av för dålig kvalitet.

Balkongfrågan var inte löst vid utgången av år 2008. Under våren 2009 har vi fått avslag på vårt överklagande till Länsstyrelsen.

Ekonomi:

Beslut har fattats om att höja årsavgiften till föreningen med 7,5 procent fr o m den 1 januari 2009

Framtida utveckling:

Gården behöver restaureras. Styrelsen har låtit göra en provtagning och erhållit en preliminär prisbild. Frågan om försäljning av torkvinden kan komma att aktualiseras i höst.

Dessutom bör en underhållsplan upprättas.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-92 342
Årets resultat	-80 666
	-173 008

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	-41 858	= 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde enl. stadgarna
Överförs till fond för yttre underhåll 2006	88 524	
Balanseras i ny räkning	-219 674	
	-173 008	

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 448 188	1 404 671
		<u>1 448 188</u>	<u>1 404 671</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-697 430	-806 777
Underhåll		-47 427	-
Avskrivningar		-54 653	-40 000
Rörelseresultat		<u>648 678</u>	<u>557 894</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	23 667	24 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-750 397	-654 153
Resultat efter finansiella poster		<u>-78 052</u>	<u>-71 315</u>
Extraordinära intäkter och kostnader		-	-237
Resultat före skatt		<u>-78 052</u>	<u>-71 552</u>
Skatt på årets resultat		-2 614	-
Årets resultat		<u>-80 666</u>	<u>-71 552</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 053 245	44 755 210
		<u>45 053 245</u>	<u>44 755 210</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 053 245</u>	<u>44 755 210</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	136 806
Övriga fordringar		157 897	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 578	41 892
		<u>203 475</u>	<u>178 698</u>
<i>Kassa och bank</i>	7	378 980	224 464
Summa omsättningstillgångar		<u>582 455</u>	<u>403 162</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 635 700</u>	<u>45 158 372</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 196 810	27 196 810
Upplåtelseavgifter		687 554	687 554
Fond för yttre underhåll		329 836	241 312
		<u>28 214 200</u>	<u>28 125 676</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-92 342	67 733
Årets resultat		-80 666	-71 551
		<u>-173 008</u>	<u>-3 818</u>
Summa eget kapital		<u>28 041 192</u>	<u>28 121 858</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 963 000	16 688 000
		<u>16 963 000</u>	<u>16 688 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		75 133	54 924
Skatteskulder		214 229	110 153
Övriga skulder		162 644	10 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	179 502	172 561
		<u>631 508</u>	<u>348 514</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 635 700</u>	<u>45 158 372</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	18 900 000	18 900 000
Summa	18 900 000	18 900 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,2
-Ombyggnad	0,5

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	910 546	889 843
Hyror	537 642	514 828
Summa	1 448 188	1 404 671

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	105 965	121 707
Reparationer	72 407	90 254
El	25 785	18 358
Uppvärmning	214 822	231 049
Vatten	35 818	32 141
Sophämtning	21 439	25 337
Försäkringspremier	20 970	28 465
Fastighetsskatt	77 080	133 480
Övriga fastighetskostnader	3 094	2 542
Kabel TV	15 929	9 834
Förvaltningsarvode	67 358	68 121
Övr externa tjänster	33 239	42 632
Övriga driftskostnader	3 524	2 857
Summa	697 430	806 777

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	9 335	3 775
Räntebidrag	13 816	20 138
Ränteintäkter skattefria	516	1 031
Summa	23 667	24 944

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	750 397	654 153
Summa	750 397	654 153

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2008	2007
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 905 319	19 905 319
-Mark	22 051 406	22 051 406
-Ombyggnad	2 930 619	-
-Pågående om och tillbyggnad Fjärrvärmecentral	352 688	2 930 619
	<hr/>	<hr/>
	45 240 032	44 887 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-132 134	-92 134
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-40 000	-40 000
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-14 653	-
	<hr/>	<hr/>
	-186 787	-132 134
Redovisat värde vid årets slut	45 053 245	44 755 210
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 604 000	13 604 000
Mark	15 904 000	15 904 000
	<hr/>	<hr/>
	29 508 000	29 508 000
Bostäder	24 800 000	24 800 000
Lokaler	4 708 000	4 708 000
	<hr/>	<hr/>
	29 508 000	29 508 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	27 820	24 597
Birkagårdens Fastighetsförvaltning AB	15 602	15 004
Räntbidrag	499	698
ComHem	1 657	1 593
	<hr/>	<hr/>
	45 578	41 892

Not 7 Kassa och bank

SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	378 980	224 464
	<hr/>	<hr/>
	378 980	224 464

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	27 196 810	687 554	241 312	67 733	-71 551
Disposition enligt stämmobeslut			88 524	-160 075	71 551
Årets resultat	-	-			-80 666
Belopp vid årets utgång	27 196 810	687 554	329 836	-92 342	-80 666

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

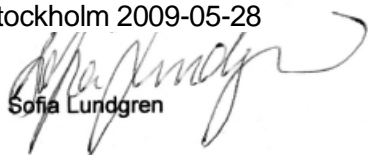
<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2008-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2007-12-31</i>
SEB		rörlig	5 600 000		5 600 000
SEB		rörlig	5 488 000		5 488 000
SEB		rörlig	5 600 000		5 600 000
SEB	2009-06-28	4,75	275 000		
				275 000	
			16 963 000	275 000	16 688 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

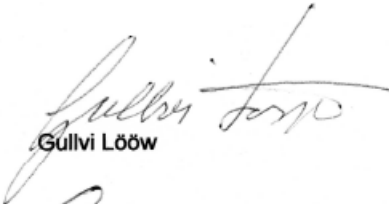
	<i>2008</i>	<i>2007</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	138 159	133 377
Räntor	4 208	3 981
Styrelsens kostnader	-	6 500
El	1 535	-
Skötselkostnader	1 978	-
Fjärrvärme	30 275	28 195
Städkostnader	3 347	-
Birkagården	-	508
	179 502	172 561

Underskrifter

Stockholm 2009-05-28




Sofia Lundgren



Gullvi Lööv



Gregor Stalinski



Gunnar Nyberg



Anders Ackebo



Johan Jellheden

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm 2009-05-28



Henrik Karlsson

Henrik Karlsson

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bfr St Eriksgatan 101, Organisationsnummer 769603-3853

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf St Eriksgatan 101 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledarmöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat och balansräkning samt att vinsten disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledarmöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 13 Maj 2009


Henrik Karlsson