

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

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 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan och nuvarande stadgar registrerades 1994-12-09 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Fatet 5	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa via Adeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1995 kvadratmeter, varav 1894 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 101 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Resebyrå- och researrangörsverksamhet och andra resetjänster och relaterade tjänster	71
Snickerilager	30

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

### Övriga avtal

Trappstädningen har utförts av First Class Service

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåses med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Michael Stavbäck	Sekreterare
Magnus Lindén	Ledamot
Kjetil Falkenberg Hansen	Ledamot
Sören Elelid	Ledamot
Johanna Ericson	Ledamot
Magnus Lundberg	Suppleant
Marja Kollanen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Lena Olsson	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers	Ordinarie Extern
-------------	-------------------------------------	------------------

### Valberedning

Ulla-Britt Björkman

### Stämmor

Ordinarie 2008-04-24

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Städdag hölls under våren. Luciafika hölls på innergården i november. Vi har tagit hand om översvämningsskada och lagt ut rättgift på gården. Tvättmaskiner har servats under året. Löpande underhållsarbeten. Bundit likvida medel.

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

Fönsterrenovering beräknas genomföras under året. En stamrengöring bör göras för att undvika återkommande kostsamma översvämningar. Postboxar behöver ej sättas upp i trapphuset till 2011. Lägenhetsinnevånare skall inventeras. En energideklaration har genomförts.

### 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 efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	579	581	579
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 000	2 003	2 005
Elkostnad/kvm totalyta	19	17	17
Värmekostnad/kvm totalyta	129	131	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	22	16

### Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	189 155
balanserad vinst före reservering	477 317
reservering till fond för yttre underhåll	-87 138
	<hr/>
	579 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

---

579 334

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 202 712	1 204 903
Övriga rörelseintäkter		71 112	5 775
		<u>1 273 824</u>	<u>1 210 678</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-46 072	-72 867
Reparationer		-101 916	-16 875
Taxebundna kostnader		-385 785	-381 094
Övriga driftskostnader		-66 669	-64 544
Fastighetsskatt		-50 460	-92 460
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-124 114	-109 741
Personalkostnader		-28 774	-28 582
Avskrivningar		-106 423	-106 425
		<u>-910 213</u>	<u>-872 588</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>363 611</b>	<b>338 090</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		13 478	2 873
Räntekostnader		-185 400	-141 929
		<u>-171 922</u>	<u>-139 056</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>191 689</b>	<b>199 034</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-2 534	-666
		<u>-2 534</u>	<u>-666</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>189 155</b>	<b>198 368</b>

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 202 712	1 204 903
Övriga rörelseintäkter		71 112	5 775
		<u>1 273 824</u>	<u>1 210 678</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-46 072	-72 867
Reparationer		-101 916	-16 875
Taxebundna kostnader		-385 785	-381 094
Övriga driftskostnader		-66 669	-64 544
Fastighetsskatt		-50 460	-92 460
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-124 114	-109 741
Personalkostnader		-28 774	-28 582
Avskrivningar		-106 423	-106 425
		<u>-910 213</u>	<u>-872 588</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>363 611</b>	<b>338 090</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		13 478	2 873
Räntekostnader		-185 400	-141 929
		<u>-171 922</u>	<u>-139 056</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>191 689</b>	<b>199 034</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-2 534	-666
		<u>-2 534</u>	<u>-666</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>189 155</b>	<b>198 368</b>

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 4 144 382	4 246 623
Maskiner och inventarier	Not 4 4 182	8 364
	<u>4 148 564</u>	<u>4 254 987</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 148 564</b>	<b>4 254 987</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	0	174 713
Övriga fordringar	10 467	6 043
Förutbetalda kostnader	Not 5 20 296	16 647
	<u>30 763</u>	<u>197 403</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	6 437	6 437
SBC klientmedel i SHB	1 194 290	733 006
	<u>1 200 727</u>	<u>739 443</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 231 490</b>	<b>936 846</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 380 054</b>	<b>5 191 833</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		244 009	244 009
Reservfond		43 776	43 776
Fond för yttre underhåll	Not 7	492 470	405 332
		<u>780 255</u>	<u>693 117</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		390 179	278 949
Årets resultat		189 155	198 368
		<u>579 334</u>	<u>477 317</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 359 588</b>	<b>1 170 433</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	3 783 155	3 788 111
		<u>3 783 155</u>	<u>3 788 111</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	4 956	5 096
Leverantörsskulder		62 938	42 473
Skatteskulder		2 294	0
Upplupna kostnader	Not 9	104 300	102 322
Förutbetalda avgifter och hyror		62 823	83 398
		<u>237 311</u>	<u>233 289</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>5 380 054</b>	<b>5 191 833</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 500 000	4 500 000
Varav i eget förvar		95 000	95 000
<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	1,5%	1,5%
Yttre anläggningar	5%	5%
Markanläggning	10%	10%
Maskiner	20%	20%

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

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 097 172	1 099 903
Hysesintäkter	105 540	105 000
	<u>1 202 712</u>	<u>1 204 903</u>

	2008	2007
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning entreprenad	19 995	41 595
Mattvätt/Hyrmattor	4 178	4 132
Sotning	0	4 165
OVK Obl. Ventilationskontroll	7 088	0
Hissbesiktning	2 021	1 838
Gård	2 192	1 811
Hiss	6 823	6 668
Värmeanläggning	3 151	6 125
Förbrukningsmateriel	625	6 533
	<u>46 072</u>	<u>72 867</u>

<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	6 970	2 112
Portar	5 625	0
Lås	19 300	2 749
VVS	8 576	875
Ventilation	0	12 864
Hiss	11 582	0
Fönster	3 569	0
Vattenskada	46 294	0
Övrigt	0	-1 725
	<u>101 916</u>	<u>16 875</u>



Not 2 forts.	2008	2007
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	38 386	33 851
Värme	256 978	261 125
Vatten	44 978	43 791
Sophämtning/renhållning	34 605	27 739
Grovsopor	10 838	12 582
Klottersanering	0	2 006
	<u>385 785</u>	<u>381 094</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	23 789	23 708
Kabel-TV	42 880	40 836
	<u>66 669</u>	<u>64 544</u>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	50 460	92 460
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode extern revisor	9 919	8 250
Fritids och Trivselkostnader	576	0
Trivselkostnader (inne)	1 082	3 881
Förvaltningsarvode	60 682	59 221
Arvode SBC övrigt	2 919	0
Fastighetsförvaltning	43 816	24 342
Juridik	0	5 000
Administration	690	4 617
Medlemsavgift SBC ek för	4 430	4 430
	<u>124 114</u>	<u>109 741</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	22 000	22 000
Sociala kostnader	6 774	6 582
	<u>28 774</u>	<u>28 582</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	70 036	70 036
Förbättringar	10 625	10 625
Markanläggning	21 580	21 580
Maskiner	4 182	4 184
	<u>106 423</u>	<u>106 425</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>910 213</b>	<b>872 588</b>

<b>Not 3</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	5 477 362	5 477 362
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>5 477 362</u>	<u>5 477 362</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 230 739	-1 128 498
Årets avskrivningar enligt plan	-102 241	-102 241
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-1 332 980</u>	<u>-1 230 739</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 144 382</b>	<b>4 246 623</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 868 000	11 868 000
Taxeringsvärde mark	17 178 000	17 178 000
	<u>29 046 000</u>	<u>29 046 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	28 200 000	28 200 000
Lokaler	846 000	846 000
	<u>29 046 000</u>	<u>29 046 000</u>
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	108 287	108 287
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>108 287</u>	<u>108 287</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-99 923	-95 739
Årets avskrivningar enligt plan	-4 182	-4 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-104 105</u>	<u>-99 923</u>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 182</b>	<b>8 364</b>
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Försäkring	5 846	5 927
Kabel-TV	11 351	10 720
Serviceavtal	3 099	0
	<u>20 296</u>	<u>16 647</u>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets Ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	244 009	0	0	244 009
Reservfond	43 776	0	0	43 776
Fond för yttre underhåll enligt not	492 470	87 138	0	405 332
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>780 255</b>	<b>87 138</b>	<b>0</b>	<b>693 117</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	390 179	-87 138	198 368	278 949
Årets resultat	189 155	189 155	-198 368	198 368
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>579 334</b>	<b>102 017</b>	<b>0</b>	<b>477 317</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 359 588</b>	<b>189 155</b>	<b>0</b>	<b>1 170 433</b>

2008

2007

**Not 7  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2008	2007
<b>Vid årets början</b>	<b>405 332</b>	<b>318 194</b>
Reservering enligt stadgar	87 138	87 138
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>492 470</b>	<b>405 332</b>

**Not 8  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,700 %	1 846 875	1 846 875	Rörligt
Stadshypotek AB	3,700 %	686 250	686 250	Rörligt
Stadshypotek AB	4,510 %	509 500	509 500	2011-01-30
Stadshypotek AB	4,340 %	495 486	500 582	2010-12-01
Stadshypotek AB	3,700 %	250 000	250 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 788 111</b>	<b>3 793 207</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-4 956</b>	<b>-5 096</b>	
		<b>3 783 155</b>	<b>3 788 111</b>	

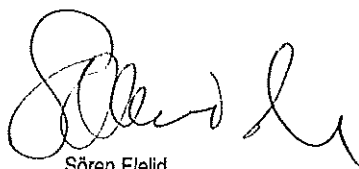
**Not 9  
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad El	3 500	5 200
Uppl kostnad Värme	30 000	33 000
Uppl kostnad Extern revisor	9 000	8 500
Upplupna arvoden	25 000	25 000
Beräknade upplupna sociala avg	6 800	6 825
Upplupna räntekostnader	30 000	23 797
	<b>104 300</b>	<b>102 322</b>

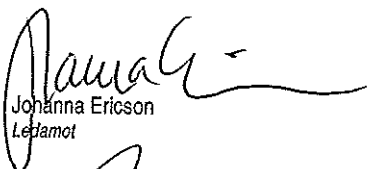
STOCKHOLM den 31/4 2009




Michael Stavbäck  
Sekreterare



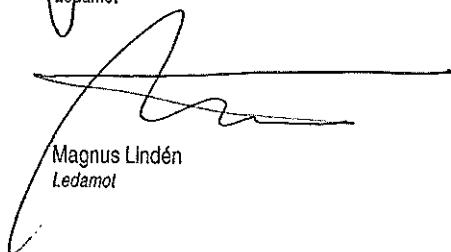
Sören Eteiid  
Ledamot



Johanna Ericson  
Ledamot



Kjetil Falkenberg Hansen  
Ledamot



Magnus Lindén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4-2009



Lena Olsson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

Org nr 702000-4417

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 för år 2008. 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 den 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 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.

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

Stockholm den 16 april 2009



Lena Ohlsson.  
Godkänd revisor

## Kallelse till föreningsstämma 2009

Årstämman hålls den 22 april 2008 kl. 19.00 i styrelserummet.

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika röträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga frågor
18. Stämmans avslutande

Varmt välkomna!

28 maj Städdag