

Kallelse till föreningsstämma

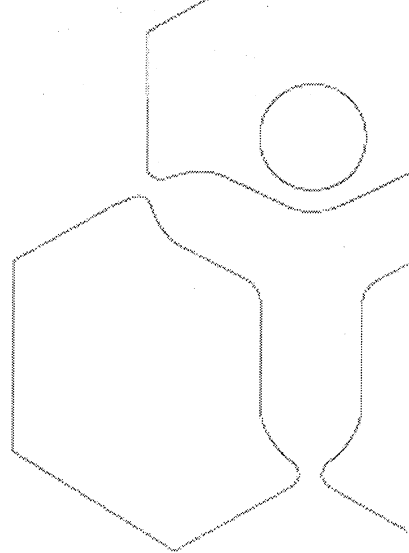
Datum och tid: Torsdag den 23 april 2009 kl.19:00
Lokal: Tant Åkes, Ektorps centrum

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Nacka den 6 april 2009

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Nackahus i Ekängen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nackahus i Ekängen

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 1941-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 227:1	1941	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus i 3 våningar.
Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5231 kvadratmeter, varav 4624 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 607 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok
48	36	12

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager	30	12 månader
Loppmarknad	50	12 månader
Fastighetsförmedling	61	36 månader
Skomakare	31	36 månader
Fotvård	24	36 månader
Kontor / Elfirma	50	36 månader
Försäljning av essenser mm.	50	36 månader
Förråd	12,50	3 månader
Förråd	4	3 månader
Heminredningsbutik	123	36 månader
Kapellmakare	60	36 månader
Förråd	11	3 månader
Förråd	7	1 månad
Förråd	3	1 månad
Café	58	36 månader

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001-03-26 och sträcker sig fram till 2020-12-31. Underhållsplanen uppdaterades 2009-01-09.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Omputsning av fasad	1972	
Omläggning av tak	1993	
Rörstambyte	1997	
Renovering av balkonger	1999	
Elstambyte	2002 - 2004	
Byte av energikälla	2007 - 2008	
Affärslokalen	2005 - 2006	Installation av fjärrvärme. Totalrenovering inkl. el -och rörstamsbyte. Ny ventilation har installerats.
Renovering fönster	2007 - 2008	Fönster har renoverats, målats och tätats

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Övriga avtal

Vivaldi AB har under perioden 1/1-31/4 ansvarat för skötseln och underhållet av våra markytor. Från och med 1/5 övertogs ansvaret av Mats Ek Trädgårds-tjänst.

Föreningen har 100 MBit ingår i avgiften.-uppkoppling via Ownit Broadband AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 96 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 18 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: När skäl finns beviljas 6 månader med eventuell förlängning 6 månader. Följer rekommendationer enligt hyreslagen.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Kinander	Ledamot	Vice kassör
Monica Bring	Ledamot	Trappstädning
Birgit Mäesalu	Ledamot	Lägenhetsöverlåtelser
Aron Juhlin	Ledamot	Fastighetsansvarig
Lars Gunnar Bertlind	Ledamot	Ordförande
Fredrik Haglund	Ledamot	Kassör
Mattias Johansson	Ledamot	Markansvarig
Lars Turesson	Suppleant	Lägenhetsöverlåtelser
Therese Svedberg	Suppleant	Sekreterare
Ann-Sofie Malmkvist	Suppleant	Tvättstugeansvarig

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Kinander
Aron Juhlin
Lars Gunnar Bertlind
Fredrik Haglund
Mattias Johansson
Lars Turesson
Therese Svedberg
Ann-Sofie Malmkvist

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	KPMG	Ordinarie Extern
Anna-Karin Boréus		Ordinarie Intern

Valberedning

Ann-Britt Hagberg	Sammanställande
Birgit Hansson	
Christina Hermansson	

Stämmor

Ordinarie 2008-04-24

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering samt målning av samtliga fönster på sydsidan samt alla i nr. 3, 7, 11, 15.

100 Mbit bredband har installerats i samtliga lägenheter och abonnemanget ingår i avgiften.

Injustering av värmeanläggning påbörjades i december. Samtliga ventiler byts på radiatorer och termostat kommer att installeras.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Planering av fasadrenovering har påbörjats.

Planering av tvättstugerenovering har påbörjats.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 2% från 2008-04-01.

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna kommande år med 4,7% från 2009-01-01.

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	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	684	759	743	739
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 879	3 172	3 241	2 877
Elkostnad/kvm totalyta	27	22	17	22
Värmekostnad/kvm totalyta	171	304	281	288
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	29	28	30

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-306 280
balanserad vinst	179 837
reservering till fond för yttre underhåll	-104 826
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgarna	423 250
	191 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

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

191 981

9

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER
2008**2007****RÖRELSENS INTÄKTER**
 Årsavgifter och hyror
 Övriga rörelseintäkter

Not 1

4 102 191

4 054 824

160

13 668

4 102 351**4 068 492****RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-490 605

-442 663

Reparationer

-112 668

-92 598

Periodiskt underhåll

-375 000

0

Taxebundna kostnader

-1 295 724

-1 976 238

Övriga driftskostnader

-147 614

-121 341

Fastighetsskatt

-136 620

-112 620

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-186 819

-191 837

Personalkostnader

-135 773

-130 634

Avskrivningar

-826 179

-761 134

-3 707 002**-3 829 066****RÖRELSERESULTAT****395 349****239 426****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Försäljning värdepapper långa placeringar

47 593

0

Ränteintäkter

1 515

3 073

Räntekostnader

-782 138

-578 408

Räntebidrag

45 051

41 865

-687 979**-533 470****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-292 630****-294 043****SKATT**

Statlig inkomstskatt

-13 650

-688

-13 650**-688****ÅRETS RESULTAT****-306 280****-294 731**

BALANSRÄKNING**2008-12-31****2007-12-31****TILLGÅNGAR****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark	Not 3	14 457 180	14 942 379
Pågående byggnation	Not 4	1 130 788	148 080
Maskiner och inventarier		0	5 400
		15 587 968	15 095 859

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	945 020	1 197 427
		945 020	1 197 427

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**16 532 987****16 293 285****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Avgifts- och hyresfordringar		0	20
Övriga fordringar		57 296	19 563
Förutbetalda kostnader	Not 6	62 803	62 955
Upplupna räntebidrag		5 766	-4 100
		125 865	78 438

KASSA OCH BANK

Kassa, PlusGiro och bank		0	10 001
SBC klientmedel i SHB		229 530	330 987
		229 530	340 987

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**355 395****419 425****SUMMA TILLGÅNGAR****16 888 383****16 712 711**

BALANSRÄKNING**2008-12-31****2007-12-31****EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****EGET KAPITAL**

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

88 800

88 800

Fond för yttre underhåll

Not 8

524 938

843 362

613 738**932 162****Fritt eget kapital**

Balanserad vinst

498 261

474 569

Årets resultat

-306 280

-294 731

191 981**179 837****SUMMA EGET KAPITAL****805 720****1 112 000****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Checkräkningskredit

Not 9

616 125

0

Skulder till kreditinstitut

Not 10

14 034 886

14 351 414

14 651 011**14 351 414****KORTFRISTIGA SKULDER**

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 10

316 528

316 528

Leverantörsskulder

238 388

357 129

Skatteskulder

17 417

81 348

Övriga kortfristiga skulder

7 860

93 380

Upplupna kostnader

Not 11

631 131

96 809

Förutbetalda avgifter och hyror

220 328

304 103

1 431 652**1 249 297****SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****16 888 383****16 712 711****Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 10

15 789 000

15 309 000

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	2%	2%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Yttre anläggningar	5%	5%
Standardförbättringar	5-10%	5-10%
Fastighetsrenovering	5-10%	5-10%
Tvättstuga	0	0
Värmeanläggning	5%	0
Värme/kylanläggning	0	0
Elanläggning	3-5%	3-5%
Ventilation	3,33%	3,33%
Stambyte	2,5%	2,5%
Fönster	10%	10%
Inventarier	20%	20%

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	3 556 863	3 507 486
Hyresintäkter	545 328	547 338
	4 102 191	4 054 824

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	68 867	69 048
Fastighetsskötsel enl beställn	46 495	20 378
Fastighetsskötsel gård entrepr	135 765	138 236
Fastighetsskötsel gård beställ	62 706	6 331
Snöröjning/sandning	37 463	58 740
Städning entreprenad	106 452	104 064
Städning enligt beställning	6 200	16 506
Sotning	0	3 943
Myndighetstillsyn	23 000	0
Värmeanläggning	-1 512	21 185
Förbrukningsmateriel	5 169	4 232
	490 605	442 663

	2008	2007
Reparationer		
Brf Lägenheter	6 975	13 125
Lokaler	10 013	0
Gemensamma utrymmen	48 250	0
Tvättstuga	4 506	0
Källare	17 775	0
Portar	0	2 140
Lås	1 325	0
VVS	0	5 075
Värmeanläggning/undercentral	2 723	12 864
Ventilation	20 763	0
Elinstallationer	0	29 821
Fasad	0	18 969
Fönster	0	1 125
Gård	0	4 600
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 149
Övrigt	338	1 730
	112 668	92 598
Periodiskt underhåll		
Fönster	375 000	0
	375 000	0
Taxebundna kostnader		
El	140 981	114 940
Värme	789 726	0
Olja	104 381	1 591 880
Vatten	168 721	150 960
Sophämtning/renhållning	70 959	79 627
Grovsopor	20 956	36 988
Klottersanering	0	1 843
	1 295 724	1 976 238
Övriga driftkostnader		
Försäkring	70 714	66 943
Självrisk	0	8 000
Kabel-TV	51 899	46 398
Bredband	25 000	0
	147 614	121 341
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	136 620	112 620

	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	5 341	0
Telefon	3 789	1 622
Datakommunikation	13 724	14 122
Juridiska åtgärder	4 501	0
Hysesförluster	0	17 989
Revisionsarvode extern revisor	21 875	16 750
Föreningskostnader	1 519	1 839
Styrelsemöten	0	2 276
Styrelseomkostnader	0	9 775
Stämma	10 615	4 859
Förvaltningsarvode	102 450	100 181
Arvode SBC övrigt	3 258	3 125
Förvaltningsarvodena övriga	469	0
Administration	3 011	7 247
Konsultarvode	9 077	0
Medlemsavgift SBC ek för	6 590	6 590
Övriga driftskostnader	600	5 463
	186 819	191 837
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	104 001	101 593
Sociala kostnader	31 772	29 041
	135 773	130 634
Avskrivningar		
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	770 779	705 735
Inventarier	5 400	5 399
	826 179	761 134
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 707 002	3 829 066
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 641 146	20 925 283
Nyanskaffningar	335 580	715 863
Utgående anskaffningsvärde	21 976 725	21 641 146
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-6 698 767	-5 943 032
Årets avskrivningar enligt plan	-820 779	-755 735
Utgående avskrivning enligt plan	-7 519 546	-6 698 767
Planenligt restvärde vid årets slut	14 457 180	14 942 379

	2008	2007
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 797 000	21 797 000
Taxeringsvärde mark	13 145 000	13 145 000
	34 942 000	34 942 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	32 800 000	32 800 000
Lokaler	2 142 000	2 142 000
	34 942 000	34 942 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad *)	1 130 788	148 080
	1 130 788	148 080

*) Avser fönstermålning (875 225 samt värmeanläggning (255 563)

Not 5

**LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	Nominellt värde	Bokfört värde 2008-12-31	Verkligt värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
Nordea Likvidinvest	945 020	945 020	1 162 556	1 197 427
		945 020	1 162 556	1 197 427

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	6 030	5 549
Kabel-TV	30 110	30 169
Städning entreprenad	9 101	8 537
Fastighetsskötsel entreprenad	5 628	5 628
Serviceavtal värmeanläggning	0	1 513
Datakommunikation	0	11 559
Bredband	11 934	0
	62 803	62 955

Not 7

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	88 800	0	0	88 800
Fond för yttre underhåll enligt not	524 938	-318 424	0	843 362
Summa bundet eget kapital	613 738	-318 424	0	932 162
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	498 261	318 424	-294 731	474 569
Årets resultat	-306 280	-306 280	294 731	-294 731
Summa fritt eget kapital	191 981	12 144	0	179 837
Summa eget kapital	805 720	-306 280	0	1 112 000

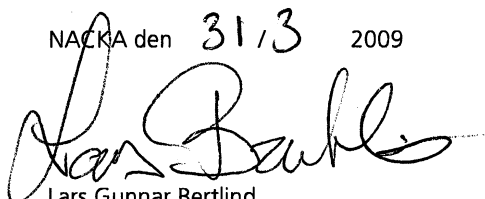
	2008	2007
Not 8		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	843 362	738 536
Reservering enligt stadgar	104 826	104 826
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-423 250	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	524 938	843 362

	Räntesats	2008-12-31	2007-12-31
Not 9			
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit	5,1550 %	1 200 000	0
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	616 125	0
Efter balansdagen har föreningens checkräkningskreditiv utökats med	0,000 %	0	0

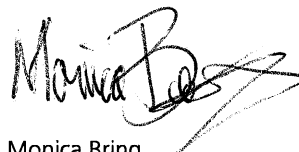
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
Not 10				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
Nordbanken Hypotek	5,410 %	6 651 000	6 798 800	Rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	5,410 %	5 169 420	5 284 296	Rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	5,410 %	2 530 994	2 584 846	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		14 351 414	14 667 942	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-316 528	-316 528	
		14 034 886	14 351 414	

	2008-12-31	2007-12-31
Not 11		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Uppl kostnad El	15 201	0
Uppl kostnad Värme	114 566	0
Uppl kostnad Vatten	0	12 000
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	16 000
Upplupna arvoden	91 408	0
Beräknade upplupna sociala avg	27 689	0
Upplupna räntekostnader	68 022	55 748
Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 875	11 549
Serviceavtal värmeanläggning	0	1 512
Injustering Värmeanläggning	255 563	0
Fastighetsskötsel gård beställning	1 625	0
Myndighetstillsyn	23 000	0
Bankavgift	936	0
Grovsopor	246	0
	631 131	96 809

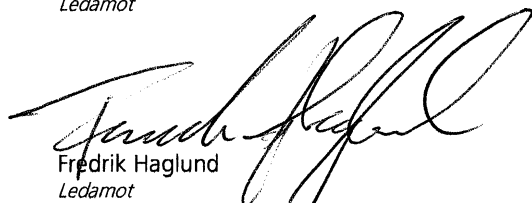
NACKA den 31/3 2009



Lars Gunnar Bertlind
Ledamot



Monica Bring
Ledamot



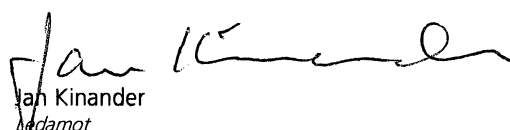
Fredrik Haglund
Ledamot



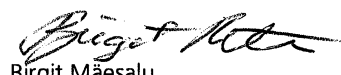
Mattias Johansson
Ledamot



Aron Juhlin
Ledamot

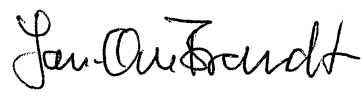


Jan Kinander
Ledamot



Birgit Mäesalu
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2009



Jan-Ove Brandt
Extern revisor



Anna-Karin Boréus
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nackahus i Ekängen

Org nr 714000-1079

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nackahus i Ekängen 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 ersättningsskyldig 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.

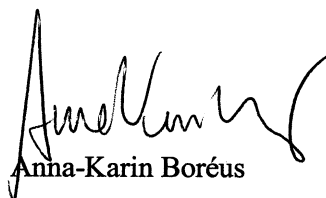
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 1 april 2009

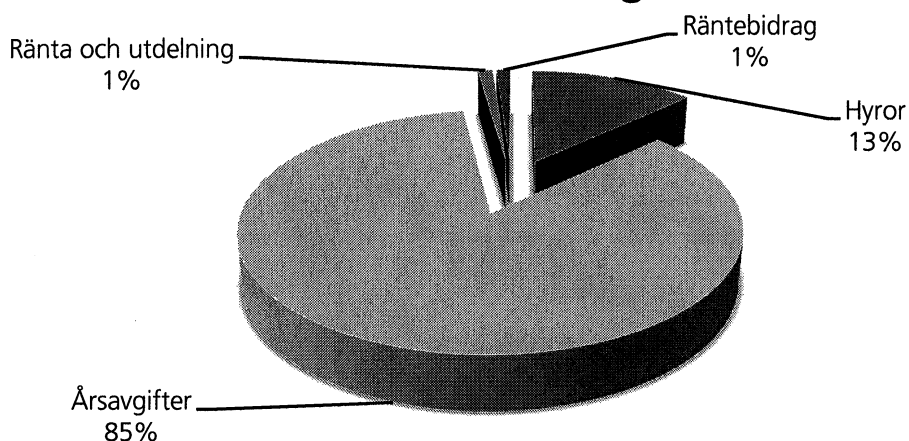


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Anna-Karin Boréus

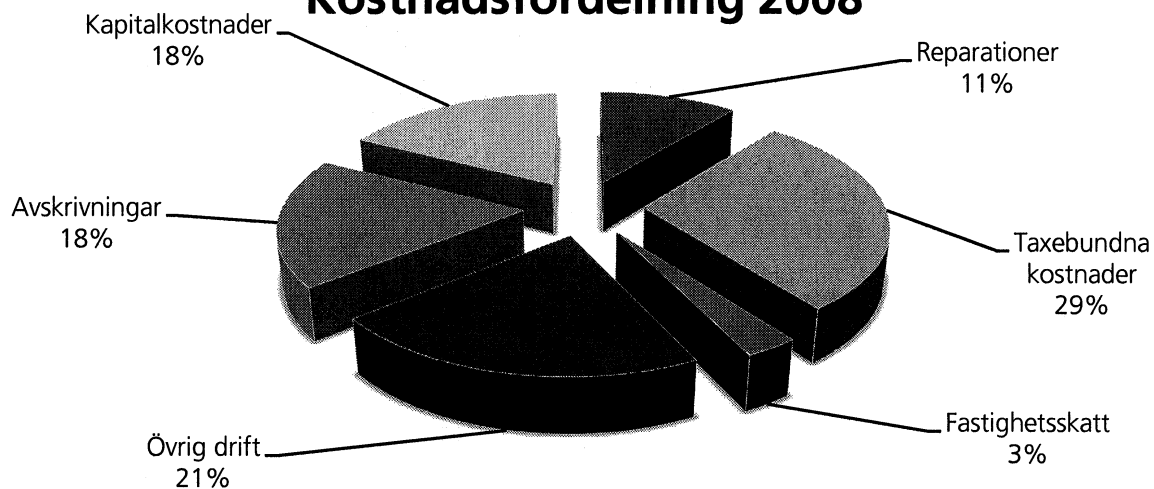
Intäktsfördelning 2008



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	898 kr	Årsavgifter	769 kr
Ränta och utdelning	9 kr	Räntebidrag	9 kr

Kostnadsfördelning 2008



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	93 kr	Taxebundna kostnader	248 kr
Fastighetsskatt	26 kr	Övrig drift	184 kr
Avskrivningar	158 kr	Kapitalkostnader	150 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4624 kvm bostäder och 607 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	3 775 000	3 556 863	3 560 000
Hyror lokaler	493 000	481 325	493 000
Hyror parkering	52 900	50 683	50 000
Hyror garage	13 900	13 320	13 000
Öresutjämning	0	0	0
Övriga intäkter	0	160	0
	4 334 800	4 102 351	4 116 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-71 000	-68 867	-67 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-30 000	-46 495	-20 000
Fastighetsskötsel gård entrepr	-146 000	-135 765	-132 000
Fastighetsskötsel gård beställ	-30 000	-62 706	-20 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-37 463	-100 000
Städning entreprenad	-109 000	-106 452	-105 000
Städning enligt beställning	-10 000	-6 200	-10 000
Sotning	0	0	-5 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-23 000	-23 000
Värmeanläggning	0	1 512	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 169	-4 000
	-461 000	-490 605	-486 000
Reparationer			
Brf Lägenheter	0	-6 975	0
Lokaler	0	-10 013	0
Gemensamma utrymmen	0	-48 250	0
Tvättstuga	0	-4 506	0
Källare	0	-17 775	0
Lås	0	-1 325	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 723	0
Ventilation	0	-20 763	0
Övrigt	-136 000	-338	-40 000
	-136 000	-112 668	-40 000
Periodiskt underhåll			
Tak	-56 000	0	0
Fönster	0	-375 000	0
	-56 000	-375 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-126 000	-140 981	-115 000
Värme	-962 000	-789 726	-1 050 000
Olja	0	-104 381	0
Vatten	-158 000	-168 721	-150 000
Sophämtning/renhållning	-84 000	-70 959	-81 000
Grovsopor	-26 000	-20 956	-35 000
	-1 356 000	-1 295 724	-1 431 000

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-73 000	-70 714	-70 000
Kabel-TV	-52 000	-51 899	-48 000
Bredband	-171 600	-25 000	0
	-296 600	-147 614	-118 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-140 000	-136 620	-137 000
	-140 000	-136 620	-137 000
Administrativa kostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-5 341	0
Tele och datakommunikation	-17 000	0	0
Telefon	0	-3 789	-2 000
Datakommunikation	0	-13 724	-14 000
Juridiska åtgärder	0	-4 501	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-21 875	-21 000
Föreningskostnader	-14 000	-1 519	0
Styrelsemöten	0	0	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	0
Stämma	0	-10 615	-15 000
Förvaltningsarvode	-105 500	0	0
Förvaltningsarvode	0	-102 450	-107 000
Arvode SBC övrigt	0	-3 258	0
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-469	0
Administration	-8 000	-3 011	-10 000
Konsultarvode	0	-9 077	0
Medlemsavgift SBC ek för	-7 000	-6 590	-7 000
Övriga driftskostnader	-1 000	-600	0
	-181 500	-186 819	-179 000
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-25 000	0	-25 000
Styrelsearvode	-82 000	-103 001	-82 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 000	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-34 000	-31 772	-34 000
	-142 000	-135 773	-142 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 000	-50 000	-50 000
Förbättringar	-892 000	-770 779	-899 000
Inventarier	-900	-5 400	-5 000
	-942 900	-826 179	-954 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 712 000	-3 707 002	-3 487 000
RÖRELSERESULTAT	622 800	395 349	629 000

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Vinst försäljn långa värdep	0	47 593	0
Ränteintäkter	1 000	1 165	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	577	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-227	0
Låneräntor	-645 000	-749 709	-665 000
Ränta checkräkning	0	-15 920	0
Räntekostnader skattekonto	0	-135	0
Övriga räntekostnader	0	-3 149	0
Räntebidrag	23 000	45 051	33 000
Övriga finansiella kostnader	-4 000	-13 225	0
	-625 000	-687 979	-630 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-2 200	-292 630	-1 000
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-13 650	1 000
	0	-13 650	1 000
RESULTAT	-2 200	-306 280	0

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min _____

namnteckning _____

Förening _____ lägenhet nr _____