

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sundveda Äng, i Märsta, Sigtuna kommun, får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01–2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

Föreningens verksamhet

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1994 fastigheten Ölsta Soldattorp 1:4 i Sigtuna kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Lägenheter

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett till ett genomsnittspris på 14 282 kr/kvm.

Föreningens fastighet består av 34 st. lägenheter i par- och radhus med en total boyta på 3 190,2 kvm. Adresserna är Karlsborgsvägen nr 3-69.

Taxeringsvärdet var vid räkenskapsårets utgång 21 912 kkr. varav byggnadsvärdet är 14 562 kkr. och markvärdet 7 350 kkr.

Övrigt

Föreningen är delaktig i en samfallighet, Ölsta Soldattorp GA:1. Samfalligheten skoter en gemensamhetsanläggning bestående av gång- och cykelvägar inom området, belysning inom området, lekplatser, grönområden, kabel-TV och förrådsbyggnad.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2008. Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar fördelade på 34 bostadsrätter.

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie

Staffan Persson	ordförande
Johnny Juhlen	sekreterare
Mia Borg	internrevisor
Niklas Dalen	
Patrik Engblad	

Suppleanter

Birgitta Sand Englund
Karlaxel Emanuelsson

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Staffan Persson och Mia Borg samt suppleanterna Birgitta Sand Englund och Karlaxel Emanuelsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening. Styrelsen gav Staffan Persson och Mia Borg fullmakt att var för sig, attestera föreningens driftsfakturor.

Revisor

Stamman har utsett BoRevision AB som revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Catharina Westholm, Thomas Carlsson och Hans Rosendahl med Catharina Westholm som sammankallande.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 26 720 kronor.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med HSB Arlanda från 2007. Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning kkr	2209	2209	2209	2209
Rörelseresultat kukri	253	1 131	1 170	854
Resultat efter finansiella kostnader kkr.	-762	93	238	-339
Balansomslutning kkr	34154	35 158	35672	35850
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	692	692	692	692
Fond för yttre underhåll, kkr.	522	438	440	756

I enlighet med föreningens stadgar skall den årliga avsättningen till fonden för yttre fastighetsunderhåll vara minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvarde.

Da det periodiska underhållet 2008 uppgått till ca 1 000 000 kronor, görs ingen avsättning till fonden delta år.

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll 2001

Byte av pannor har genomförts under 2009 5 st. återstår vid årsskiftet, men är nu utbytta.

Arbetet med energideklarationerna pågår och huvuddelen av kostnaden är hänförlig till 2008.

Avgifter

Årsavgifterna har varit var oförändrade 2008. Den 1 januari 2009 höjdes avgifterna med 2 Dessutom infördes individuell debitering av VA-avgifterna.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2009

Budgeten visar ett resultatutfall efter finansiella kostnader på 0 kkr. I budgeten inryms kostnader för periodiskt underhåll och avsättning till yttre underhållsfond med 212 kkr.

Förslag till resultatdisposition

Stämman bar att ta ställning till:

Balanserat resultat	81 609,14
Årets resultat	<u>-762 197,71</u>
	-680 588,57

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond for yttre underhall	-522 340,00
I ny rakning överförs	<u>-158 248,57</u>
	-680 588,57

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Årets uttag, på hela fondbehållningen, sker alltså genom föreslagen resultatdisposition.

Resultatet for föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

	2008-01-01	2007-01-01
Resultaträkning (kr)	2008-12-31	
<u>Nettoomsättning</u>		
Årsavgifter	2 209 080,00	2 209 080,00
<u>Fastighetskostnader</u>		
Drift	-342 793,52	-367 943,36
Underhåll	-1 018 532,00	-1 129 967,77
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-1 609 19,00	-1 632 00,00
Avskrivningar	-433 981,00	-433 981,00
Summa fastighetskostnader	<u>-1 956 225,52</u>	-1 078 121,13
Rörelseresultat	252 854,48	1 130 958,87
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15 975,81	22 034,27
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 031 028,00	-1 059 609,00
.		
Årets resultat	-762 197,71	93 384,14

Balansräkning (kr)	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	Not 4	
Byggnad	23 156 498,00	23 576 498,00
Ombyggnad, kabel-TV-anläggning	26 690,00	38 443,00
Markanläggning, p-platser	8 907,00	11 135,00
Mark	8 000 000,00	8 000 000,00
Summa	31 192 095,00	31 626 076,00
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Långfristiga värdepappersinnehav Not 5	2 386 181,00	3 186 181,00
Summa anläggningstillgångar	33 578 276,00	34 812 257,00
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Avräkningskonto	104 071,69	261 612,59
Skattekonto	2 402,00	2 082,00
Skattefordringar	3 421,00	0,00
Förutbetalda kostnader	55 963,00	72 475,00
Övriga fordringar		0,00
Summa	165 857,69	336 169,59
<u>Kassa och bank</u>		
Kassa och bank	409 786,74	9 776,55
Summa Omsättningstillgångar	575 644,43	345 946,14
SUMMA TILLGÅNGAR	34 153 920,43	35 158 203,14
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
<u>Insatskapital</u>		
Insatskapital	7 199 998,00	7 199 998,00
Fond för yttre underhåll	522 340,00	438 340,00
Summa bundet eget kapital	7 722 338,00	7 638 338,00
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	81 609,14	72 225,00
Årets resultat	-762 197,71	933 84,14
Summa fritt eget kapital	-680 588,57	165 609,14
Summa eget kapital	7 041 749,43	7 803 947,14
Skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	26 084 674,00	26 532 480,00
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Kortfristig del av fastighetslån	447 806,00	395 715,00
Förutbetalda avgifter och hyror	181 661,00	114 796,00
Avdragen skatt	8016,00	7 200,00
Skatteskulder	164 340,00	163 200,00
Leverantörsskulder	67 700,00	2 671,00
Upplupna kostnader	157 974,00	138 194,00
Summa kortfristiga skulder	1 027 497,00	821 776,00
Summa skulder	27 112 171,00	27 354 256,00
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	34 153 920,43	35 158 203,14
Ställda säkerheter	29 300 000,00	29 300 000,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFN AR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" da föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

Byggnader

Avskrivningar sker på byggnadens anskaffningsvärde enligt upprättad avskrivningsplan med för närvarande 1,5 %. Avskrivningsplanen löper till 2064.

Om och tillbyggnader

Avskrivning sker enligt beräknad ekonomisk livslängd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition där Föreningens underhållsbehov enligt underhållsplan är vägledande.

övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 9 443 kkr. (9 459 kkr.). Från 2007 upphör schablonbeskattningen, men ränteintäkterna kommer att beskattas när Föreningens underskottsavdrag är slut.

Föreningen har tills vidare valt att i redovisning av underskottsavdrag från gå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den s.k. rättvisande bilden.

	Revisionsarvode	9 450,00	9 625,00
	Arvoden förtroendevalda*)	34 458,00	31 780,00
	Gemensamhetsanläggning	53 967,00	61 427,00
	Ventilation	0,00	35 526,00
	Vatten	83 708,00	75 428,00
	EI	10661,00	10425,00
	Kabel-TV	33 396,00	31 804,00
	Övriga förvaltningskostnader	4 425,20	4 706,00
<i>Not 1</i>	Övriga administrationskostnader	4 538,32	3 860,36
Drift	Summa	342 793,52	367 943,36
	Fastighetsförsäkring	64126,00	60 862,00
	Förvaltningsarvoden	44 064,00	42 500,00

***) Arvoden förtroendevalda**

	Styrelsearvode	24 000, 00	24 000, 00
	Övriga arvoden	2 720, 00	0, 00
	Arbetsgivaravgifter	7 738, 00	7 780, 00
	Summa34458, 00 31780, 00

Not 2

Underhåll

	Löpande underhåll	17732, 00	29778, 77
	Periodiskt underhåll	1 000 800, 00	83218, 00
	Summa	1018532, 00	112996, 77

Noter

Not 3

Avskrivningar	2008	2007
Byggnader	420 000,00	420 000,00
Markanläggning, p-platser	2 228,00	2 228,00
Ombyggnad, kabel-TV-anläggning	1 1753,00	1 1753,00
Summa	433981,00	433981,00

Not 4

Materiella anläggningstillgångar

Föreningen äger fastigheten Ölsta Soldattorp 1:2 i Sigtuna kommun

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	28 000 000,00	28 000 000,00
Mark	8 000 000,00	8 000 000,00
Markanläggning, p-platser	22 275,00	22 275,00
Ombyggnad, kabel-TV-anläggning	117528,00	117528,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36139803,00	36139803,00
Ingående avskrivningar, byggnader	4 423 502,00	4 003 502,00
Arets avskrivningar, byggnader	420 000,00	420 000,00
Ingående avskrivningar, markanläggning	11 140,00 2	8912,00
Arets avskrivningar, markanläggning	228,00	2 228,00
Ingående avskrivningar, ombyggnad	79 085,00 1	67 332,00
Arets avskrivning ombyggnad	1 753,00	1 1753,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 947 708,00	4513727,00
Utgående restvärde	31 192095,00	31 626 076,00
Bokförda värden byggnader	23156498,00	23 576 498,00
Bokförda värden markanläggning	8 907,00	11 135,00
Bokförda värden ombyggnad	26 690,00	38 443,00
Bokförda värden mark	8 000 000,00	8 000 000,00

Taxeringsvärde

Bostäder, byggnader	14562000	14562000
Bostäder, mark	7 350 000	7 350 000
Summa	21 912000	21 912000

Not 5

Värdepappersinnehav	Bokfört värde	Marknadsvärde
Swedbank Robur, MEGA	541 181	612477
SPAX Europa, 2009-04-08	670 000	700150
SPAX Pacific, 2011-04-13	335 000	317647
SPAX Europa, 2010-10-13	840 000	898 900
Summa	2386181	2529174

Not 6

Förutbetalda kostnader

Comhem 1 :a kv	8841,00	8 349,00
Försäkringspremie	47122,00	64126,00
Summa	55 963,00	72 475,00

Not 7

Kassa och bank

Handkassa	561,02	1 074,64
Swedbank	409 225,72	8701,91
Summa	409 786,74	9 776,55

Noter

Not a

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital.	7199998	438 340	72 225,00	93384,14
Disp av föregå års resultat		84000	9384,14	-93384,14
Årets resultat				-762197,71
Belopp vid årets slut	7199998	522 340	81 609,14	-762 197,71

Not 9

Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Bundet till	Belopp 2008	Belopp 2007
Swedbank Hypotek	3,53%	2009-01-12	15385424	15385424
Swedbank Hypotek	4,290%	2011-01-25	11 147056	11 542 771
Summa			26 532 480	26928195
Varav kortfristig del av lanen			447 806	395715

Årets amortering uppgick till 396 kkr. Under kommande 5 åren beräknas 4 290 kkr. amorteras.

Not 10

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Upplupna kostnader		
Upplupna rev.arvoden	9 450,00	9 000,00
Upplupna soc.avgift	8 338,00	7 780,00
Upplupna räntekostnader	119201,00	120380,00
Upplupna driftskostnader	985,00	0,00
Övriga upplupna kostnader	20 000,00	1 034,00
Summa	157974,00	138 194,00

Märsta 2009-02-17

Staffan Persson

Mia Borg

Johnny Juhlen

Niklas Dalen

Patrik Engblad

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-02-20