

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7

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 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2008 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svärdlången 7	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2046.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 - 1949 och består av 4 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5508 kvadratmeter, varav 4918 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 590 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
2	40	22	12	1	0

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1999-11-29 och sträcker sig fram till 2014-11-29.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År
Rörstambyte	2000
Elstambyte	2000
Fönster	2003

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Föreningen har Bredband-uppkoppling via Com Hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 70 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Magnus Christer Falk	Ordförande	
Sofie Helena Christina Engström	Sekreterare	
Annika Birgitta Sjögren	Kassör	
Per Ola Kwang-Sung Boberg	Ledamot	Vice kassör
Jeanette Patricia Carin Dahlkvist	Ledamot	
Ewa Birgitta Lindström	Ledamot	Vice ordförande
Lars Mikael Christensen	Suppleant	
Peter Henry Kalström	Suppleant	
Berit Regina Jalvemyr	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Birgitta Sjögren
Peter Henry Kalström
Berit Regina Jalvemyr

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åke Hellstadius

Revisions AB Åke Hellstadius

Ordinarie Extern



Valberedning

Niclas Sjöberg
Jenny Eilfors
Linda Andersson
Hanna Asplint

sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2008-05-14

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Energideklaration genomförd under 2008

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

renovering av hissar, isolering av vindar på Bränningevägen 1-7 samt Byte av portar på Skedviksvägen 1 och Årstavägen 6

Föreningens ekonomi

Föreningen hade avgiftsfri månad för medlemmarna i december.

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	578	600	578	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 323	2 596	4 543	0
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	19	0
Värmekostnad/kvm totalyta	127	127	130	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	11	0

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	128 534
balanserad vinst	1 340 534
reservering till fond för yttre underhåll	-167 484
av fond för yttre underhåll inanspråkats enligt stadgarna	50 480
	<hr/>
	1 352 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

1 352 064

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



RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 377 021	3 533 104
Övriga rörelseintäkter		<u>17 476</u>	<u>34 998</u>
		3 394 497	3 568 102
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-294 265	-291 331
Reparationer		-46 578	-69 842
Periodiskt underhåll		-50 480	-43 054
Taxebundna kostnader		-983 585	-1 017 349
Övriga driftskostnader		-482 873	-433 542
Fastighetskostnader		-108 680	-174 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-156 560	-147 787
Personalkostnader		-72 259	-130 783
Avskrivningar		<u>-631 430</u>	<u>-627 481</u>
		-2 826 710	-2 935 850
RÖRELSERESULTAT		567 787	632 252
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 687	12 835
Räntekostnader		<u>-448 121</u>	<u>-625 819</u>
		-436 434	-612 984
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		131 353	19 268
SKATT			
Statlig inkomstskatt		<u>-2 819</u>	<u>-3 418</u>
		-2 819	-3 418
ÅRETS RESULTAT		128 534	15 850

Handwritten mark

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	58 287 466	58 918 896
	58 287 466	58 918 896
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 287 466	58 918 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 860	0
Skattefordringar	0	54 183
Övriga fordringar	1 763	36 228
Förutbetalda kostnader Not 4	149 262	120 391
	154 885	210 802
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 729	3 729
SBC klientmedel i SHB	1 415 197	443 234
	1 418 925	446 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 573 811	657 765
SUMMA TILLGÅNGAR	59 861 277	59 576 661

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		38 351 339	38 351 339
Upplåtelseavgifter		11 834 888	10 731 288
Egna bostadsrätter		-3 468 472	-3 895 361
Fond för yttre underhåll	Not 6	739 347	622 343
		<u>47 457 102</u>	<u>45 809 609</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 223 530	1 324 684
Årets resultat		128 534	15 850
		<u>1 352 064</u>	<u>1 340 534</u>
SUMMA EGET KAPITAL		48 809 166	47 150 143
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 382 400	11 560 000
		<u>10 382 400</u>	<u>11 560 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	248 800	320 000
Leverantörsskulder		66 582	179 787
Skatteskulder		579	0
Övriga kortfristiga skulder		12 275	9 705
Upplupna kostnader	Not 8	114 403	71 917
Förutbetalda avgifter och hyror		227 072	285 109
		<u>669 711</u>	<u>866 518</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		59 861 277	59 576 661
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	30 250 000	30 250 000
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		
Ryggnader	1,00	1,00
Öpprum/sophus	10,00	10,00

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 645 845	2 744 136
Hysesintäkter	731 176	788 968
	3 377 021	3 533 104

	2008	2007
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	236 256	238 469
Fastighetsskötsel enl beställn	28 454	26 299
Snöröjning/sandning	8 001	1 751
ÖVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 163
Hissbesiktning	2 163	3 234
Serviceavtal	1 191	0
Hiss	6 486	6 336
Värmeanläggning	6 351	1 580
Förbrukningsmateriel	5 363	9 499
	294 265	291 331

Reparationer		
Tvättstuga	14 364	3 555
Sophantering/återvinning	250	0
Lås	6 412	1 947
VVS	0	12 263
Undercentral	8 073	0
Elinstallationer	0	19 063
Hiss	7 707	15 922
Tak	2 288	13 548
Gård	5 440	0
Vattenskada	2 044	3 544
	46 578	69 842



Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	40 480	0
Källare	0	7 429
Ventilation	0	35 625
Elinstallationer	10 000	0
	50 480	43 054
Taxebundna kostnader		
El	123 728	126 859
Värme	701 137	698 017
Vatten	88 091	97 439
Sopphämtning/renhållning	37 908	45 027
Grovsopor	28 841	48 882
Klottersanering	3 880	1 125
	983 585	1 017 349
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 355	47 007
Tomträttsavgäld	358 950	315 925
Kabel-TV	72 936	68 376
Bredband	1 632	2 234
	482 873	433 542
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	108 680	174 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 574	2 216
Tele och datakommunikation	439	0
Telefon	0	955
Inkassering avgift/hyra	160	0
Revisionsarvode extern revisor	14 000	16 000
Föreningskostnader	1 061	1 047
Styrelseomkostnader	889	0
Stämma	4 704	1 000
Förvaltningsarvode	90 598	88 256
Arvode SBC övrigt	1 751	2 438
Juridik	4 350	8 000
Administration	10 532	10 616
Korttidsinventarier	8 090	0
Konsultarvode	7 361	0
Föreningsavgifter	4 171	10 879
Medlemsavgift SBC ek för	5 880	5 880
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	0	500
	156 560	147 787
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	54 892	100 000
Sociala kostnader	17 367	30 783
	72 259	130 783



Avskrivningar

Byggnad	624 660	624 660
Förbättringar	6 770	2 821
	<u>631 430</u>	<u>627 481</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 826 710** **2 935 850**

Not 3

BYGGNADER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	62 533 721	62 466 021
Nyanskaffningar	0	67 700
Utgående anskaffningsvärde	<u>62 533 721</u>	<u>62 533 721</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 614 825	-2 987 344
Årets avskrivningar enligt plan	-631 430	-627 481
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-4 246 255</u>	<u>-3 614 825</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **58 287 466** **58 918 896**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	34 370 000	34 370 000
Taxeringsvärde mark	21 458 000	21 458 000
	<u>55 828 000</u>	<u>55 828 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	54 200 000	54 200 000
Lokaler	1 628 000	1 628 000
	<u>55 828 000</u>	<u>55 828 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	16 427	15 817
Kabel-TV	0	17 949
Fastighetsägarna	4 880	4 706
Tidningsinsamling	9 281	0
Tomträttsavgäld	92 425	81 675
Bredband	19 006	244
Vatten	7 243	0
	<u>149 262</u>	<u>120 391</u>



**Not 5
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	38 351 339	0	0	38 351 339
Upplåtelseavgifter	11 834 888	1 103 600	0	10 731 288
Egna bostadsrätter	-3 468 472	426 889	0	-3 895 361
Fond för yttre underhåll enligt not	739 347	117 004	0	622 343
Summa bundet eget kapital	47 457 102	1 647 493	0	45 809 609
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 223 530	-117 004	15 850	1 324 684
Årets resultat	128 534	128 534	-15 850	15 850
Summa fritt eget kapital	1 352 064	11 530	0	1 340 534
Summa eget kapital	48 809 166	1 659 023	0	47 150 143

2008

2007

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Vid årets början**

Reservering enligt stadgar	622 343	374 967
Reservering enligt stämmobeslut 2006	167 484	167 484
anspråktagande enligt stadgar	0	122 946
anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	739 347	622 343

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken BoLån	4,100 %	3 151 200	4 240 000	2009-12-28
SE-Banken BoLån	3,400 %	7 480 000	7 640 000	2010-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 631 200	11 880 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-248 800	-320 000	
		10 382 400	11 560 000	

**Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	17 000
Upplupna räntekostnader	3 152	3 100
El	7 893	0
Arvoden	0	39 131
Sociala avgifter	0	12 686
Värme	87 358	0
	114 403	71 917

ÅRSTA den 7, 4 2009



Johan Magnus Christer Falk
Ordförande



PETER KALSTRÖM

Sofie Helena Christina Engström
Sekreterare



Annika Birgitta Sjögren
Kassör



Per Ola Kwang-Sung Boberg
Ledamot



Jeanette Patricia Carin Dahlkvist
Ledamot



Ewa Birgitta Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22, 4 2009



Åke Hellstadius
Extern revisör