

Årsredovisning för

Brf Kulsprutan 2

716425-9223

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2, org. nr 716425-9223, avger härmed berättelse för föreningens förvaltning, 1 jan – 31 dec 2008.

Allmänt om föreningen – styrelse och revisorer

Styrelsen har utgjorts av:

Renate Kalbhenn	Styrelseordförande
Monica Elgemark	Ledamot, sekreterare
Johan Hedström	Ledamot
Björn Strandell	Ledamot, avgick november 2008
Ia Hallberg	Suppleant
Håkan Rampell	Suppleant

Föreningsvald revisor

Hans Claesson

Extern revisor

Karin Westerlund, SET Revisionsbyrå

Stämmor och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2008

Extrastämma hölls den 26 augusti 2008

Extrastämma hölls den 23 september 2008

Styrelsen har haft 11 stycken protokollförda sammanträden under 2008

Viktiga händelser

Fastigheterna

Samtliga lägenheter och hyreslokaler har under året blivit uppmätta av mätbolaget EXACTO. Andelstalen har därefter reviderats genom jurist hos Fastighetsägarna.

För att löpande under året 2008/2009 kommunicera och på styrelsens uppdrag fatta beslut kring de stora renoveringsprojekt som föreningen står inför har en byggprojektgrupp utsetts. Gruppen utgörs av Renate Kalbhenn, Daniel Strömberg och Johan Hedström.

De stora renoveringarna ifråga är, gården, taket och fasaden på Hantverkargatan samt fönsterrenovering på gårdssida samt målning av taket på Drottningholmsvägen.

Gården

Gårdsrenoveringen upphandlades i konkurrens, tre entreprenörer lämnade offert, GW Asfalt var den entreprenör som utsågs av byggprojektgruppen, offert med anbudssumma om 1.875.000 kr exklusive moms antogs. Samtliga anbudsgivare hade reserverat sig för tillkommande arbeten, detta med tanke på osäkerheten beträffande skicket på underliggande stålkonstruktion. Föreningen har budgeterat en renoveringskostnad avseende gården om 3.250.000 kr inklusive moms.

Christer Molin, Byggmiljögruppen AB har anlåtats som vårt ombud och har vid 5 oaviserade besök besiktat arbetet.

Vid friläggandet av bärande stålbalkar visade det sig att ett flertal var i mycket dåligt skick. Dessa balkar kompletterades med armerade balkar av betong.

Den stora lanterninen har bevarats som ljusinsläpp för underliggande hyresgäst.

Gårdsrenoveringen är i det närmaste klar i dag april-09. Det som återstår att försegla lanterninen med polyuretan vilket kräver minst 15 graders värme.

Till mars-09 har gårdsrenoveringen kostat 2.582.612 kr. Ytterligare kostnad om 15 880 kr har tillkommit för återställande av hyresgäst Sun Toys lokal.

Renate Kalbhenn har sedan november -08 haft kontinuerlig dialog med skattemyndigheten gällande momsavdrag för arbetet på gården. Detta görs möjligt då gården utgör tak för en av våra hyresgäster. En representant från Skattverket kommer att besiktiga gården den 14 april för att därefter ta beslut om storleken på eventuellt momsavdrag.

Tak, fasad och fönster

Anbudsfrågan har gjorts genom projektledare från SBC för renoveringar av tak, fasad och fönster. Anbudet inkommer och kommer att öppnas i början av vecka 15.

Ekonomi

Avgifterna har under 2008 höjts vid ett tillfälle, 2008-10-01, med 25%. Under 2008 aviserades också den höjning som trädde in från 2009-01-01 då avgifterna justerades efter de rätta andelstalen. Totalt höjdes avgifterna med 35% under dessa två steg.

Beslut gällande kapitaltillskott fattades enhälligt vid extrastämman den 23 september. Beslutet innebar att medlemmarna fördelat enligt andelstalen kom att tillskjuta 5 miljoner kronor. Föreningens totala budget för gjorda och planerade renoveringar uppgår till 7 miljoner kronor. För de efter kapitaltillskott resterande 2 miljoner kronor upptar föreningen lån.

Ia Hallberg har under året sett över föreningens lånebild och har genom omplaceringar lyckats sänka räntenivåerna.

Lånen under not nr ?

Låneinstitut	Ränta per 081231	Bundet till	Ing skuld	Nya lån	Amort	Utg skuld
Swedbank Rörelsekredit *	2,130			500.000		390.424
Swedbank Byggnadskredit **	3,60			4.125.000		1.042.875
Swedbank Hypotek	5,50	2009-02-28 3-mån	5.500.000		0	5.500.000
Swedbank Hypotek	3,99	2009-10-09	2.000.000		0	2.000.000
Swedbank Hypotek	4,16	2011-10-11	6.000.000		0	6.000.000
			13.500.000			14.933.299

* Rörelsekredit 500.000 kr

** Byggnadskredit 7.000.000 kr beviljat, initialt kontrakterat 4.125.000 kr för att undvika uttag och därmed kostnad för nytt pantbrev.

Förslag till vinstdisposition 2008

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-395 900
Balanserat resultat	-1 452 137
	<u>-1 848 037</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	100 377
Balanserat resultat	-1 948 414
	<u>-1 848 037</u>

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	1 607 552	1 615 893
		<u>1 607 552</u>	<u>1 615 893</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-937 445	-945 197
Avskrivningar		-476 666	-405 402
Rörelseresultat		<u>193 441</u>	<u>265 294</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 119	16 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-595 909	-542 361
Resultat efter finansiella poster		<u>-393 349</u>	<u>-260 592</u>
Resultat före skatt		<u>-393 349</u>	<u>-260 592</u>
Skatt på årets resultat		-2 551	31 560
Årets resultat		<u>-395 900</u>	<u>-229 032</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	42 752 668	40 750 862
Maskiner och inventarier	6	23 206	30 941
Pågående till- och ombyggnad		1 394 251	1 648 584
		<u>44 170 125</u>	<u>42 430 387</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 170 125</u>	<u>42 430 387</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 000	-
Skattefordringar		227 765	-
Övriga fordringar	7	234 121	130 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 794	26 211
		<u>510 680</u>	<u>157 001</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	308 022	956 975
Summa omsättningstillgångar		<u>818 702</u>	<u>1 113 976</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 988 827</u>	<u>43 544 363</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>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillkott		1 623 773	1 623 773
Insatser		28 971 824	28 971 824
Överkursfond		1 800	1 800
Fond för yttre underhåll		275 894	175 517
		<u>30 873 291</u>	<u>30 772 914</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 452 137	-1 122 728
Årets resultat		-395 900	-229 032
		<u>-1 848 037</u>	<u>-1 351 760</u>
Summa eget kapital		<u>29 025 254</u>	<u>29 421 154</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit, beviljad kredit 500 000 kr		394 316	-
Byggnadskreditiv, beviljad byggnadskreditiv 4 125 000 kr		1 042 875	-
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 500 000	13 500 000
		<u>14 937 191</u>	<u>13 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		641 948	58 360
Skatteskulder		-	78 506
Övriga skulder		-	89 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	384 434	397 265
		<u>1 026 382</u>	<u>623 209</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 988 827</u>	<u>43 544 363</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter för Skulder till kreditinstetut		18 125 000	18 125 000
Summa		<u>18 125 000</u>	<u>18 125 000</u>

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

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	1,50
-Stambyte	1,50
-Lokal	2,50
-Balkonger	3,00
-Tvättmaskin	20,00

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- 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 befärade 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	869 277	767 422
Hyror	719 962	832 810
Panter & Överlåtelse	12 433	10 831
Övriga intäkter	5 880	4 830
Summa	1 607 552	1 615 893

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	143 273	50 642
Reparationer	108 070	42 521
El	32 317	28 650
Uppvärmning	315 401	305 792
Vatten	33 195	37 914
Sophämtning	20 829	18 039
Försäkringspremier	21 021	34 398
Övriga förvaltningskostnader	5 360	-
Fastighetsskatt	-23 200	146 030
Fastighetsavgift Bostäder	25 200	-
Fastighetsavgift Lokaler	50 590	-
Övriga fastighetskostnader	4 769	7 107
Kabel TV	21 393	16 598
Styrelsearvoden	-	30 000
Sociala avgifter	-625	7 665
Revisionsarvoden	11 433	11 873
Kostn styrelsemöten/årsstämma	360	-
Förvaltningsarvode	57 146	74 463
Övr externa tjänster	44 104	4 784
Konsult	61 254	124 309
Övriga driftskostnader	5 555	4 412
Summa	937 445	945 197

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	9 119	14 506
Ränteintäkter skattefria	-	1 969
Summa	9 119	16 475

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	594 173	542 361
Övriga finansiella kostnader	1 736	-
Summa	595 909	542 361

Not 5 Byggnader och mark

	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	20 121 822	20 121 822
-Mark	15 810 003	15 810 003
	<u>35 931 825</u>	<u>35 931 825</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-1 282 765	-980 938
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-301 827	-301 827
	<u>-1 584 592</u>	<u>-1 282 765</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Ombyggnad	6 389 322	6 389 322
-Nyanskaffning	2 470 737	-
	<u>8 860 059</u>	<u>6 389 322</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-287 520	-191 680
-Årets avskrivning ombyggnad	-167 104	-95 840
	<u>-454 624</u>	<u>-287 520</u>
	<u>42 752 668</u>	<u>40 750 862</u>
Pågående om och tillbyggnad	1 394 251	1 648 584
Redovisat värde vid årets slut	<u>44 146 919</u>	<u>42 399 446</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 315 000	16 315 000
Mark	17 144 000	17 144 000
	<u>33 459 000</u>	<u>33 459 000</u>
Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	5 059 000	5 059 000
	<u>33 459 000</u>	<u>33 459 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	38 676	-
-Inventarier	-	38 676
	<u>38 676</u>	<u>38 676</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 735	
-Årets avskrivning Inventarier	-7 735	-7 735
	<u>-15 470</u>	<u>-7 735</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>23 206</u>	<u>30 941</u>

Not 7 Övriga fodringar

	2008	2007
PG Hyror	-	24 934
Skattekonto	32 670	68 850
Momsfodran	199 351	12 262
Övrigt	2 100	24 744
	234 121	130 790

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	28 293	20 863
Övrigt	10 560	5 348
DM Tak dubbelbetalt	941	
	39 794	26 211

Not 9 Kassa och bank

Kassa	2 000	2 000
Bank	-	155 094
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	306 022	799 881
	308 022	956 975

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	28 971 824	-	175 517	-1 122 728	-229 032	29 421 154
Disposition enligt stämmobeslut			100 377	-329 409	229 032	
Årets resultat	-	-			-395 900	-395 900
Belopp vid årets utgång	28 971 824	-	275 894	-1 452 137	-395 900	29 025 253

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta %	Skuldbelopp 2008-12-31	Nytt lån	Skuldbelopp 2007-12-31
Swedbank Hyp	2011-10-11	4,16	6 000 000		6 000 000
Swedbank Hyp		rörlig	5 500 000		5 500 000
Swedbank Hyp	2009-10-19	3,99	2 000 000		2 000 000
			13 500 000	-	13 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008	2007
Förutbetalda hyror och avgifter	189 352	211 883
Räntor	106 494	99 767
Brf Baggen 2	11 026	-
Deposition Harriet Bergvall	18 000	18 000
Sociala avgifter	-	8 615
El	4 000	6 000
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Fjärrvärme	38 000	38 000
Vatten	-	4 000
Städ	-	1 000
Snöskotning	7 562	-
	<u>384 434</u>	<u>397 265</u>

Underskrifter

2009 - 05-05


Renate Kalbhenn

AVGICK NOVEMBER-09
Björn Strandell


Johan Hedström


Monica Elgenmark

Min revisionsberättelse har 2009-05-05 avgivits beträffande denna årsredovisning


Hans Classon


Karin Westerlund
Godkänd revisor