

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Haga

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 1988-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-25.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALLENTUNA-ÅBY 1:148	1988	Vallentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians. Ansvarförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus och 54 småhus. Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 613 kvadratmeter, varav 11 246 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 367 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
	70	20	46	8	

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta, kvm	Löptid
Vallentuna kommun	367	2009-02-05

I fastigheten finns även en gemensamhetslokal som kan disponeras av medlemmarna

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av tvättstugor	2004 - 2005	
Ombyggnad (EU-anpassning) av två lekplatser	2007	
Panelbyte och målning av fasader främst i söderlägen.	2007 - 2009	
Omputsning av grunder	2007 - 2009	enligt underhållsplan

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 144 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

10 st

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: styrelsen kan godkänna andrahandsuthyrning om särskilda skäl föreligger

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Larsson	Ordförande	AVGICK H/4
John Samuelsson	Sekreterare	Info kanalen ordf. from. H/4
Tommy Welanders	Ledamot	Bygg/Teknik
Robert Olausson	Ledamot	
Jenny Lidén	Ledamot	Ekonomiansvarig
Malin Gulding	Ledamot	Överlåtelse/försäkring

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Forsberg, KPMG

Valberedning

Siv Nyström

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2008-05-14

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Utöver den underhållsplan som finns, så ska vi göra en stamspolning i hela området.

Har fått bygglov för att sätta upp skyltar i området med husnummer 2st.

Övrig information

Jessica Karlsson avgick från styrelsen den 27:e februari 2009.

Satu Mäkinen har avgått från valberedningen slutet av 2008.

Jenny Lidén, Robert Olausson och John Samuelsson kommer att avgå från styrelsen vid årsstämman. Siw Nyström har fått i uppdrag att söka nya ledamöter.

Föreningens ekonomi

Det förmögensvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögensskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögensvärdet 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.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 000 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark. För föreningen är det lägsta alternativet avseende småhus 0,75 % av taxeringsvärdet.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För föreningen är det lägsta alternativet avseende hyreshus 1 200 kr per lägenhet.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	820	820	820	855
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 480	8 569	8 753	8 913
Elkostnad/kvm totalyta	16	18	17	16
Värmekostnad/kvm totalyta	78	78	86	79
Vattenkostnad/kvm totalyta	42	40	43	44

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-364 933
balanserad vinst före reservering till yttre fond och före ianspråktagande	8 216 224
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-353 000
av fond för yttre underhåll har ianspråktagits enligt beslut föregående stämma	1 012 000
	<hr/>
	8 510 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 430 000
att i ny räkning överförs	9 940 291

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	9 790 368	9 785 876
Övriga rörelseintäkter		1 140	1 138
		9 791 508	9 787 014
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-344 450	-280 123
Reparationer		-1 785 224	-1 430 914
Taxebundna kostnader		-1 863 521	-1 815 478
Övriga driftskostnader		-316 527	-313 458
Fastighetskatt		-379 205	-366 730
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-141 820	-162 204
Personalkostnader		-282 441	-247 379
Avskrivningar		-752 790	-701 725
		-5 865 977	-5 318 012
RÖRELSERESULTAT		3 925 531	4 469 002
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning aktier		900	900
Ränteintäkter		66 418	151 581
Räntekostnader		-4 357 782	-4 181 465
		-4 290 464	-4 028 984
ÅRETS RESULTAT		-364 933	440 018

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	111 359 660	112 075 503
Maskiner och inventarier	20 416	57 364
	111 380 076	112 132 867
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 400	1 400
Långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
	6 400	6 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	111 386 476	112 139 267
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	10 348	0
Skattefordringar	0	130 756
Övriga fordringar	27 037	23 605
Förutbetalda kostnader	44 446	89 714
	81 831	244 075
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	129 614	25 422
SBC klientmedel i SHB	5 753 883	6 252 987
	5 883 496	6 278 408
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 965 328	6 522 483
SUMMA TILLGÅNGAR	117 351 804	118 661 750

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 965 000	7 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	4 421 737	5 080 737
		12 386 737	13 045 737
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		8 875 224	7 776 205
Årets resultat		-364 933	440 018
		8 510 291	8 216 224
SUMMA EGET KAPITAL		20 897 028	21 261 961
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	94 362 624	95 362 624
		94 362 624	95 362 624
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		339 540	124 509
Skatteskulder		24 792	0
Övriga kortfristiga skulder		30 229	30 466
Upplupna kostnader	Not 10	103 775	123 993
Förutbetalda avgifter och hyror		593 817	758 197
		2 092 153	2 037 165
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		117 351 804	118 661 750
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		119 097 000	119 097 000
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. Annuitetsmodell tillämpas för byggnader. Följande avskrivningar uttryckt dels i år för byggnader, dels i procent i övrigt tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	50 år	50 år
Värme/kylanläggning	5,0%	5,0%
Soprum/sophus	10,0%	10,0%
Maskiner	20,0%	20,0%
Inventarier	restbelopp	33,33%

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	9 217 776	9 217 776
Hysesintäkter	572 592	568 100
	9 790 368	9 785 876

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	26 865	24 654
Fastighetsskötsel enl beställning	95 536	27 401
Fastighetsskötsel gård beställning	19 313	0
Snöröjning/sandning	82 694	68 933
Städning enligt beställning	19 880	20 626
Hissbesiktning	4 387	4 111
Gård	16 546	53 688
Serviceavtal	23 884	38 448
Hiss	8 835	17 222
Värmeanläggning	32 771	0
Förbrukningsmateriel	13 740	25 040
	344 450	280 123

	2008	2007
Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 432 737	1 012 319
Brf Lägenheter	7 653	10 070
Gemensamma utrymmen	14 195	0
Tvättstuga	15 474	9 480
Portar	0	6 459
Lås	7 044	0
VVS	78 796	0
Värmeanläggning/undercentral	24 348	19 880
Ventilation	0	44 948
Elinstallationer	2 796	2 472
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 352	0
Kabel/satellit-TV	0	2 064
Hiss	14 628	2 454
Mark/gård/utemiljö	10 592	0
Gård	150 263	311 885
Garage/parkering	14 389	0
Vattenskada	3 956	0
Övrigt	0	8 883
	1 785 224	1 430 914
Taxebundna kostnader		
El	185 348	212 310
Värme	911 594	902 622
Vatten	491 954	469 154
Sophämtning/renhållning	213 793	188 172
Grovsopor	60 831	43 219
	1 863 521	1 815 478
Övriga driftskostnader		
Försäkring	114 617	124 492
Självrisk	8 200	0
Kabel-TV	192 984	185 445
Bredband	727	3 521
	316 527	313 458
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	379 205	366 730
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 476	1 678
Tele och datakommunikation	464	0
Telefon	1 392	1 403
Datakommunikation	3 557	3 222
Revisionsarvode extern revisor	19 880	21 123
Föreningskostnader	149	0
Stämma	8 406	7 929
Föreningsverksamhet	6 219	7 867
Förvaltningsarvode	23 909	0
Förvaltningsarvode	59 248	76 845
Juridik	0	2 500
Administration	9 770	29 493
Korttidsinventarier	0	2 794
Medlemsavgift SBC ek för	7 350	7 350
	141 820	162 204

	2008	2007
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	213 292	188 000
Sociala kostnader	69 149	59 379
	<u>282 441</u>	<u>247 379</u>
Avskrivningar		
Byggnad	705 520	646 725
Förbättringar	10 323	10 323
Maskiner	36 947	44 677
	<u>752 790</u>	<u>701 725</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 865 977	5 318 012
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	118 333 341	118 376 900
Nyanskaffningar	0	-43 559
Utgående anskaffningsvärde	<u>118 333 341</u>	<u>118 333 341</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-6 257 838	-5 600 790
Årets avskrivningar enligt plan	-715 843	-657 048
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-6 973 681</u>	<u>-6 257 838</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	111 359 660	112 075 503
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 500 000	1 500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 968 000	55 968 000
Taxeringsvärde mark	19 126 000	19 126 000
	<u>75 094 000</u>	<u>75 094 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	71 894 000	71 894 000
Lokaler	3 200 000	3 200 000
	<u>75 094 000</u>	<u>75 094 000</u>
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	382 500	382 500
Utgående anskaffningsvärde	<u>382 500</u>	<u>382 500</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-325 136	-280 459
Årets avskrivningar enligt plan	-36 947	-44 677
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-362 083</u>	<u>-325 136</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	20 417	57 364

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA		2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV		5 000	3 300	5 000
SBC 200 st aktier		<u>5 000</u>	<u>3 300</u>	<u>5 000</u>

Not 6		2008-12-31	2007-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Fastighetsförsäkring		37 666	37 716
Serviceavtal TAC Svenska AB		6 319	6 213
Kabel-TV		0	45 321
Telia		462	464
		<u>44 447</u>	<u>89 714</u>

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 965 000	0	0	7 965 000
Fond för yttre underhåll enligt not 8	4 421 737	353 000	-1 012 000	5 080 737
Summa bundet eget kapital	12 386 737	353 000	-1 012 000	13 045 737
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	8 875 224	-353 000	1 452 018	7 776 205
Årets resultat	-364 933	-364 933	-440 018	440 018
Summa fritt eget kapital	8 510 291	-717 933	1 012 000	8 216 224
Summa eget kapital	20 897 028	-364 933	0	21 261 961
		2008	2007	

Not 8			
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		5 080 737	4 727 737
Reservering enligt stadgar		353 000	353 000
ianspråktagande enligt stämmobeslut		-1 012 000	0
Vid årets slut		4 421 737	5 080 737

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
SBAB	5,66 %	21 750 000	21 750 000	
SBAB	4,30 %	21 750 000	21 750 000	2010-06-01
SBAB	4,44 %	21 750 000	21 750 000	2014-04-09
SBAB	4,47 %	19 750 000	20 750 000	2016-12-09
SBAB	5,48 %	10 362 624	10 362 624	2009-03-03
Summa skulder till kreditinstitut		95 362 624	96 362 624	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
		94 362 624	95 362 624	

Not 10

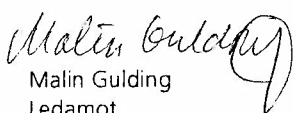
UPPLUPNA KOSTNADER

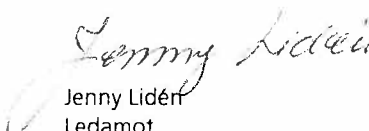
	2008-12-31	2007-12-31
Upplupen kostnad värme	101 628	101 593
Upplupen kostnad för el	0	22 400
Upplupen kostnad för sophämtning	2 147	0
	<hr/>	<hr/>
	103 775	123 993

Vallentuna den 4/14 2009

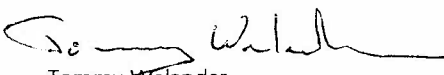
Anders Larsson
Ordförande


John Samuelsson
Sekreterare


Malin Gulding
Ledamot


Jenny Lidén
Ledamot


Robert Olausson
Ledamot


Tommy Welander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2009

Lars Forsberg
KPMG