

Årsredovisning för

Brf Skrovet 8

769608-6425

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har utgjorts av:

Daniel Golabiewski	Ordförande
Elsa Smeds	Ledamot
Kaj Sievert	Ledamot
Lisa Lundgren	Ledamot
Maria Andersson	Ledamot
Susanna Idman	Ledamot
Jenny Sivervik	Suppleant
Mattias Elm	Suppleant

Revisorer har varit:

Bernt Eriksson, BoRevision
Jörgen Götehed, BoRevision

Valberedning:

Fredrik Backnert Sammankallande
Lovisa Ringstad

Ordinarie föreningsstämma hölls 29/5 2008

Styrelsen har haft 15 protokollförda sammanträden.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Fastighetsägarna AB i Stockholm.
Teknisk förvaltning har utförts av Frakka AB.
Städning har utförts av Evident Clean AB

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:
Lgh 43, 46, 66

Under året har följande hyreslägenheter sålts:
Lgh 35

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 43 stycken

Ø

Resultat och ställning:

	2008	2007
Nettoomsättning tkr	1 540	1 541
Rörelseresultat tkr	124	139
Resultat efter finansiella poster tkr	-662	-447
Balansomslutning tkr	47 698	45 712
Årsavgifter kr/kvm	710	710

Framtida utveckling:

Postboxar är beställda till entreplan, med anledning av nya krav på placering från posten AB. Vi har även tagit in offerter på säkerhetsdörrar och intresseanmälan kommer att gå ut under 2009, tanken är att var och en själva får bekosta sin säkerhetsdörr om man vill ha en.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-813 179
Årets resultat	-664 655
	-1 477 834

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll	80 472
Balanseras i ny räkning	-1 558 306

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	1 540 197	1 540 769
		<u>1 540 197</u>	<u>1 540 769</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 061 136	-1 242 036
Underhåll	3	-123 031	-
Avskrivningar		-232 412	-159 972
Rörelseresultat		<u>123 618</u>	<u>138 761</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	10 140	44 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-795 574	-629 717
Resultat efter finansiella poster		<u>-661 816</u>	<u>-446 649</u>
Resultat före skatt		<u>-661 816</u>	<u>-446 649</u>
Skatt på årets resultat		-2 839	-11 897
Årets resultat		<u>-664 655</u>	<u>-458 547</u>

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	46 982 908	45 183 557
		<u>46 982 908</u>	<u>45 183 557</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 982 908</u>	<u>45 183 557</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	8 664
Övriga fordringar	7	123 077	307 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 177	6 393
		<u>134 254</u>	<u>322 644</u>
Kassa och bank	9	580 487	205 336
Summa omsättningstillgångar		<u>714 741</u>	<u>527 980</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 697 649</u>	<u>45 711 537</u>

Ø

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 950 442	28 000 199
Upplåtelseavgifter		3 065 820	1 016 063
Fond för yttre underhåll		218 868	138 396
		32 235 130	29 154 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-813 179	-274 160
Årets resultat		-664 655	-458 547
		-1 477 834	-732 707
Summa eget kapital		30 757 296	28 421 951
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 550 000	13 750 000
		16 550 000	13 750 000
Kortfristiga skulder			
Kortfrist del av långfr skuld		-	2 500 000
Leverantörsskulder		79 547	152 529
Skatteskulder		72 279	298 527
Övriga skulder	12	14 639	12 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	223 888	576 394
		390 353	3 539 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 697 649	45 711 537

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		17 750 000	17 750 000
Summa		17 750 000	17 750 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5
-Ombyggnader	2,0

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- 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 befarade 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

	2008-12-31	2007-12-31
Årsavgifter	1 038 671	1 017 421
Hyrer	492 968	509 654
Övriga intäkter	8 558	13 694
Summa	1 540 197	1 540 769

Not 2 Driftskostnader

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsskötsel och städning	58 381	58 124
Reparationer	211 357	151 928
El	44 663	32 109
Uppvärmning	292 091	292 830
Vatten	56 702	48 120
Sophämtning	45 467	44 179
Försäkringspremier	17 949	15 213
Fastighetsskatt	69 440	104 240
Övriga fastighetskostnader	93 865	261 215
Kabel TV och it-kostnader	12 933	10 603
Styrelsearvoden	41 000	79 982
Sociala avgifter	12 105	24 136
Revisionsarvoden	14 375	10 500
Förvaltningsarvode	62 500	61 752
Övr externa tjänster	8 814	9 244
Övriga driftskostnader	19 494	37 861
Summa	1 061 136	1 242 036

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

	2008-12-31	2007-12-31
Planerat underhåll	123 031	0
	123 031	0

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008-12-31	2007-12-31
Resultat värdeökning fond	-	36 843
Ränteintäkter	10 140	5 646
Ränteintäkter skattefria	-	1 818
Summa	10 140	44 307

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008-12-31	2007-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	791 710	629 717
Räntekostnader skattekonto	2 298	-
Övriga finansiella kostnader	1 566	-
Summa	795 574	629 717

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Fastigheten Skrovet 8		
Redovisat värde vid årets slut	46 982 908	45 183 557
Taxeringsvärde		
Byggnader	12 513 000	12 513 000
Mark	14 311 111	14 311 111
	<u>26 824 111</u>	<u>26 824 111</u>
Bostäder	24 800 000	24 800 000
Lokaler	2 024 000	2 024 000
	<u>26 824 000</u>	<u>26 824 000</u>

Specifikation Byggnader och mark

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde byggnad	19 150 023	19 150 023
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 279 271	- 183 521
Årets avskrivningar	- 95 750	- 95 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 375 021	- 279 271

Bokfört värde byggnad	18 775 002	18 870 752
-----------------------	------------	------------

Ombyggnad

Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	4 801 317	3 211 079
Nyanskaffningar ombyggnad värmesystem 07/08	0	0
Nyanskaffningar ombyggnad elarbeten 08	2 031 763	0
Pågående ombyggnationer värmesystem 07/08	0	1 590 238

Ingående ackumulerade avskrivningar	- 128 443	- 64 222
Årets avskrivningar	- 136 662	- 64 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 265 105	- 128 443

Bokfört värde ombyggnad	6 567 975	4 672 874
-------------------------	-----------	-----------

Ingående anskaffningsvärde mark	21 639 932	21 639 932
Bokfört värde fastigheten Skrovet 8	46 982 908	45 183 557

Not 7 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Skattekontot	206	184 894
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	122 871	122 693
	<u>123 077</u>	<u>307 587</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	1 478	1 696
It-kostnader	2 602	2 342
ComHem	2 449	2 355
Vatten	4 648	-
	<u>11 177</u>	<u>6 393</u>

Not 9 Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Bankkonton	580 487	205 336
	580 487	205 336

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	28 000 199	1 016 063	138 396	-274 160	-458 547	28 421 951
Disposition enligt stämmobeslut			80 472	-539 019	458 547	
Årets förändring	950 243	2 049 757				
Årets resultat					-664 655	-664 655
Belopp vid årets utgång	28 950 442	3 065 820	218 868	-813 179	-664 655	
Summa Eget kapital			32 235 130		-1 477 834	30 757 296

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2008-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2007-12-31
Nordea Hyp	2011-08-26	4,100%	24,00	4 000 000		4 000 000
Nordea Hyp	2009-11-18	3,700%	36,00	6 000 000		6 000 000
Nordea Hyp	rörligt	3,778%	40,00	6 550 000		6 250 000
Kortfristig del lån				-		-2 500 000
			100,00	16 550 000		13 750 000

Not 12 Övriga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Källskatt	0	12 086
Skuld till förvaltningen, aviavgift	0	50
Avräkning diverse skulder	2 742	0
Diverse skulder SKV	11 897	0
	14 639	12 136

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	100 020	60 888
Upplupna kostnadsräntor	40 110	47 248
Upplupna sociala avgifter	-	12 261
Ombyggnader, Frakka	-	392 520
Kostnader pant och överlåtelse	5 535	9 070
Revisionsarvode	14 000	13 000
Styrelsearvode	41 000	-
Sociala kostnader	13 000	-
Reparationer	1 875	-
El	7 878	-
Vatten	-	4 143
Fjärrvärme	-	35 076
Fastighetsskötsel	-	2 188
Övrigt	470	-
	223 888	576 394

Underskrifter

Stockholm 2009-05-13



→ Daniel Golabiewski



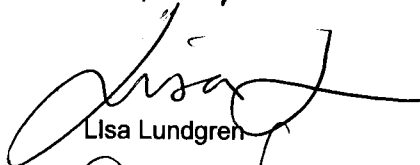
→ Elsa Smeds



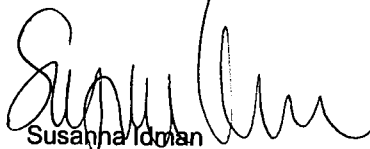
Maria Andersson



Kaj Sivert

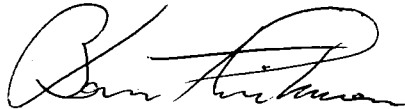


Lisa Lundgren



Susanna Idman

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-05-15



Bernt Eriksson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 org nr 769608-6425

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 för räkenskapsår 2008-01-01 – 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

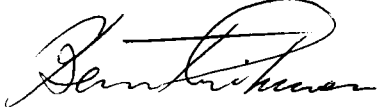
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-05-15



Bernt Eriksson
BoRevision AB