

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36

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 1986-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2003-09-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkermannen 43	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 - 1907 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2585 kvadratmeter, varav 2022 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 563 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
6	7	6	0	5	3

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Skidinfo.se	112	3 år
Boxningsförening	400	3 år
Logoped	41	3 år

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Målning av fönster	2002	Gathuset & gårdshuset
Rörstambyte	2004	Gathuset
Renovering av balkonger	2006	Hörnbalkonger gathuset
Värmeislinga i stuprör som förhindrar isbildning	2006	Gathuset & gårdshuset
Brandklassning av glasskiva i ytterdörrar	2006	Gathuset
Högtryckspolning av stammar	2006	Gårdshuset
Fuktindikationskontroll	2006	Gathuset (Ocab)
Nya termostater inkl justering av radiatorer	2006	Trapphusen i gathuset & gårdshuset
Nya balkonger	2007	Gathuset
Tätning med asfalt vid lanternin	2007	Innergården
Byggnation av trall vid sittgrupp	2007	Baksidan av gårdshuset
Sänkning av gårdsbrunn samt tillrättaläggande av plattor	2007	Baksidan av gårdshuset
Byte av cirkulationspump	2007	
Ombyggnad av hiss	2007	Gathuset (bl a ny hissmotor)
Kondensisolering av rör till gårdsbrunnar	2007	
Ny grundvattenpump	2007	
Installation av lampa med rörelsesensor	2007	Gathusets entré till innergården
Reparation av ledstänger	2007	Gathuset
Bortforsling av innergårdens blomsterlådor	2007	
Obligatorisk Ventilations Kontroll	2007	Gårdshuset
Rensning av gårdsbrunnar	2007 - 2008	
Internet, fiberbredband 100 Mbit/s	2008	
Ny fjärrvärmecentral	2008	
Nya kupoler på lanterninen	2008	
Nya balkonger	2008	Gårdshuset
Obligatorisk Ventilations Kontroll planeras	2009	Gathuset
Nya stammar	2009	Källaren

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Föreningen har Fast fibernät 100 Mbit/s (eller genom telejacket alternativt Comhem)-uppkoppling via Ownit.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Ur stadgarna: "§ 17 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan medlem utom i fall som avses i 30 § andra stycket bostadsrättslagen."

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

John Ringström	Ordförande
Lisbeth Schoultz Káplár	Sekreterare
Christian Adlerberth	Kassör
Per Hallberg	Ledamot
Björn Lundgren	Ledamot
István Káplár	Ledamot
Jan Rydén	Ledamot
Olga Belonoschkin	Suppleant
Igor Lishajko	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Jansson	Ordinarie Intern
Arne Ousbäck	Ordinarie Intern
Lars Hortlund	Suppleant Intern
Magdalena Alyhr	Suppleant Intern

Valberedning

Per Olofsson
Malin Gezelius

Stämmor

Ordinarie	2008-06-26
Extra	2008-04-16

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

VINDSBYGGNATIONEN

På föreningsstämman 2005 röstades det för att styrelsen skulle genomföra en försäljning av de båda husens råvindar för ombyggnad till bostäder, för att stärka föreningens ekonomi. Projektet utfördes som totalentreprenad och köpare var VindsProjektering. Likviditetstillskottet från försäljningen var drygt 2 250 000 kr.

Det oberoende besiktningsföretaget WSP Management godkände slutbesiktningen i slutet av april 2007, och garantibesiktningstiden på 2 år började då löpa. En godkänd efterbesiktning skedde också i oktober 2007. I februari 2009 garantifelanmäldes anmärkningar. Styrelsen har också bett om juridisk hjälp från SBC.

FUKTSKADOR I BADRUM

I samband med regnvattensskadorna efter vindsbygget besiktigade två medlemmar i gårdshuset sina lägenheter i juli 2006. Då upptäcktes fuktskador i badrummens golv och väggar som befarades ha samband med bristfälligt yt- och tätskikt. Dessa två medlemmar lät renovera sina badrum, och när föreningens försäkringsbolag besiktigade badrummen i september 2006 rekommenderade besiktningsmannen att föreningen skulle besiktiga alla badrum i gårdshuset. I oktober 2006 utförde Ocab en fuktindikationskontroll som visade på förhöjda fuktindikeringar i flera lägenheter

Styrelsen beslöt att bjuda in en projektledare från SBCs byggnadstekniska förvaltning, och efter diskussion med projektledaren under 2007 anlätades denna för att hålla i badrumsrenoveringarna. Under 2008 renoverade flera medlemmar sina badrum, och under 2009 ska de återstående badrummen renoveras, varav några med hjälp av SBCs projektledning. För fuktskadorna i badrummen är föreningens andel totalt budgeterat till 410 000 kr som en investering.

På informationsmötet hösten 2007 presenterades ett förslag från styrelsen om föreningen med några års mellanrum ska tillhandahålla en besiktning av alla medlemmars badrum. Detta är i syfte att underlätta för medlemmarna att upptäcka eventuella fuktproblem. Förslaget mottogs positivt.

UPPRUSTNING AV FÖRENINGENS INNERGÅRDAR

Det har förts diskussioner kring upprustning av föreningens innergårdar, och en gårdsarbetsgrupp bildades 2006. Under 2007 presenterade en landskapsarkitekt en idéskiss och växtförslag över gårdsplaneringen. En uteplats bestående av trädäck byggdes på gården bakom gårdshuset. Under hösten 2007 upptäcktes att lanterninen på innergården läckte. Därför tätades det kring lanterninen, och den täcktes med presenning. I november 2008 byttes kupolerna på lanterninen mot nya. Investeringsbeloppet för detta är drygt 87 000 kr, vilket skrivs av på 10 år. (Lanterninen kommer att högtryckstvättas och målas under våren 2009). Gårdsgruppen arbetar vidare under 2009 med förslag hur innergårdarna kan upprustas och till vilka kostnader.

LOKALHYRESGÄSTER

I december 2007 sade Logopederna upp sitt hyreskontrakt för omförhandling av hyran inför nästa hyresperiod oktober 2008 - oktober 2011. Hyreskontraktet förlängdes med ytterligare tre år med oförändrade hyresvillkor.

ÖVRIGA STÖRRE UNDERHÅLLSARBETEN

Föreningens tidigare värmeanläggning från 1981 ersattes med en ny fjärrvärmecentral under hösten 2008. Investeringsbeloppet är knappt 247 000 kr, vilket skrivs av på 20 år.

Internetuppkoppling i form av fiberbredband med en hastighet av 100 Mbit/s installerades i november 2008, vilket bedöms öka föreningens värde på sikt. Investeringsbeloppet är drygt 77 000 kr, vilket skrivs av på 10 år.

På grund av undermålig ventilation och problem med mögel i källaren i hyresgästen DIF Boxningsklubbs lokal, så förstärktes deras ventilation i december 2008 till en kostnad av 30 000 kr.

Enligt lagen om energideklaration från 2006 ska alla flerbostadshus ha påbörjat en energideklaration senast 2008. Föreningen har köpt denna tjänst av Anticimex som utförde besiktningen i november 2008, och presenterar den under våren 2009.

Medlemmar i gårdshuset har under 2008 byggt balkonger och altaner till egen kostnad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

FUKTSKADOR I KÄLLAREN

Efter problem med stopp i avloppsrör och flera spolningar i källarstammarna under hösten 2008, gjordes i november 2008 en filmning av våra källarstammar. Då konstaterades svackor/skarvförskjutningar i avloppsrören vilket orsakat läckage, och dessa bilades upp och byttes under början av 2009. I januari 2009 gjordes en filmning av stammarna från Boxningsklubbens duschrum. Duschrummet och dess stammar ligger inte under vår fastighet utan under grannföreningen. På grannföreningens avloppsrör konstaterades brott på stamledningen och helstopp, vilket orsakat vattenskador i Boxningsklubbens lokal. Inga allvarliga skador/sättning i grunden har konstaterats. Föreningens försäkringsbolag har involverats, och föreningen kommer att få ersättning för delar av kostnaderna. Diskussion förs med grannföreningen då Boxningsklubbens duschar ligger under deras fastighet, men hyrs genom oss. Stora investeringar krävs för att Boxningsklubbens verksamhet ska kunna fortsätta.

FÖRENINGENS LÄGENHET SÅLD

Föreningens lägenhet på 33 kvm såldes i februari 2009 som ett renoveringsobjekt för 1 675 000 kr.

NY UNDERHÅLLSPLAN

Föreningens tidigare underhållsplan från 2002 var inaktuell och de ökande underhållsbehoven föranledde styrelsen att beställa en underhållsplan från SBC. I januari 2009 besiktigades fastigheten och i februari 2009 upprättades en underhållsplan, till en kostnad av drygt 41 000 kr.

PLANERADE UNDERHÅLLSARBETEN

Gathusets ventilation består av självdrag, och behöver besiktigas vart 9:e år. En ny OVK-besiktning (Obligatorisk VentilationsKontroll) ska utföras under våren 2009. Gårdshusets ventilation består av en fläktmotor på taket, och behöver besiktigas vart 6:e år. En OVK-besiktning utfördes 2007. Ombesiktningen har blivit försenad men planeras ske under 2009. Innan ombesiktningen ska anmärkningar inne i lägenheterna åtgärdas av de enskilda medlemmarna på egen bekostnad, och rengöring av ventilationskanalerna ska åtgärdas av föreningen under våren 2009.

Taket på fastigheterna har börjat flagna något och eventuellt behöver någon form av besiktning samt fläckmålning göras.

Föreningens ekonomi

EKONOMISKA LÅGET

Lånebildens på totalt 7 767 000 kr var vid årsskiftet 2008-12-31:

2 884 000 kr, bundet 5 år (löptid 2005-2010), 3,55%
2 883 000 kr, rörlig ränta (7 dagars STIBOR + 0,95 %-enheters påslag)
2 000 000 kr, rörlig ränta (7 dagars STIBOR + 0,95 %-enheters påslag)

I december 2008 lades vårt tidigare bundna lån på 2 883 000 kr om till ett rörligt lån.

Föreningens ekonomi är god. Det ekonomiska målet för föreningen är att över tiden uppnå ett balanserat resultat, utan vare sig större vinster eller förluster. För 2008 visar föreningen ett resultat på ca - 165 000 kr. Samtidigt har föreningen god likviditet och stor kassa.

Föreningens löpande kostnader stiger från år till år. Det gäller inte minst de taxebundna kostnaderna. Fr o m 2004 ökade tomträttsavgälden med ca 50 %, och är nu 184 000 kr/år. Även övriga driftkostnader drabbas av kostnadsökningar. Härtill kommer den ökade låne- och avskrivningskostnaden på grund av stambytet 2004, samt övriga investeringar. Föreningens största kostnadsposter är räntekostnaderna (ca 390 000 kr) och värmekostnaderna (ca 323 000 kr). Kontinuerligt fokus på att begränsa de löpande kostnaderna är nödvändigt.

Likviditetstillskottet 2006 från bl a råvindsförsäljningen har använts för att bekosta vissa långsiktiga underhållsbehov och reducera föreningens lån. Råvindsförsäljningen gav ett likviditetstillskott på drygt 2 250 000 kr, lägenhetsförsäljningen 2007 gav ett likviditetstillskott på 2 225 000 kr, och lägenhetsförsäljningen 2009 gav ett likviditetstillskott på 1 675 000 kr. Det är styrelsens ambition att så långt som möjligt begränsa framtida avgiftshöjningar.

SKATTEFÖRÄNDRINGAR

Inkomstskatten (kallas även schablonskatt eller bostadsrättsskatt) avskaffades fr o m 2007 års bokslut. (Föreningen betalade drygt 86 000 kr i inkomstskatt i 2006 års bokslut.) Fastighetsskatten för bostadsdelen sänktes från 0,5% till 0,4% av taxeringsvärdet. För lokaldelen behålls fastighetsskatten på 1% av taxeringsvärdet. Underlaget för bostadsdelens fryses på 2006 års nivå. De positiva effekterna av förändringarna i fastighetsskatten är inte lika stora som effekterna av inkomstskatten.

I december 2007 beslöt riksdagen att fastighetsskatten ska avskaffas fr o m 2008 års bokslut. Istället ersätts den med en kommunal avgift på 1 200 kr per lägenhet. Detta gäller dock bara bostadsdelen. För lokaldelen sker ingen förändring. Föreningen betalade drygt 95 000 kr i fastighetsskatt på bostadsdelen 2007, och istället betalar föreningen en kommunal avgift på drygt 32 000 kr/år.

RISKER & MÖJLIGHETER

De risker som kan föreligga för föreningen innefattar om de komplikationer som uppstått efter vindsbyggnationen inte löses till föreningens belåtenhet, dels med avseende på renoveringarna efter regnvattenskadorna och dels med avseende på anmärkningarna i garantifelsanmälan. (Entreprenören lämnar två års garanti- samt ansvarstid på utfört arbete från godkända slutbesiktningen i enlighet med ABT.) Renoveringarna efter regnvattenskadorna är nu ett försäkringsärende och en besiktning ska ske efter att försäkringsbolagets hantverkare är klara med arbetet.

De möjligheter som föreligger för föreningen innefattar de möjligheter en stor kassa innebär (drygt 3 milj kr efter lägenhetsförsäljningen), samt en upprustning av innergårdarna, vilket skulle höja både attraktionsvärdet och det ekonomiska värdet, både vid enstaka medlemmars lägenhetsförsäljningar och för föreningen som helhet.

Övrig information

STAMBYTET 2004 OCH TVISTEN MED ENTREPRENÖREN

Stambyte i gathuset genomfördes under 2004. Totalentreprenör var Esse Byggen AB. En oenighet angående färdigställandet av entreprenaden och oklarhet angående tilläggsarbeten förelåg mellan föreningen och entreprenören. I juli 2007 förlorade föreningen detta mål i tingsrätten. Det slutgiltiga beloppet reglerades under våren 2008, och den summa föreningen förlorade i rättegången blev ca 174 000 kr, efter ersättning från vår rättsskyddsförsäkring. Under hösten 2007 hörde Esse Byggens advokat av sig och yrkade på ytterligare ränta. I april 2008 återkom Esse Byggen och stämde föreningen på ränteyrkandet om drygt 26 000 kr. De återkom i augusti 2008 med nya argument. Bland annat med bakgrund av de icke framgångsrika förlikningsdiskussionerna och negativa utsikter att vinna processen, så beslöt styrelsen att medge motpartens stämning i november 2008. Motpartens rättegångskostnader på drygt 27 000 kr fick föreningen också ersätta. Totalt har föreningen förlorat ca 230 000 kr (netto) i ärendet.

UTDELNING I KONKURSEN EFTER FÖRENINGENS FÖRRA FÖRVALTARE

I februari 2008 verkställdes utdelningen i konkursen i ett av dotterbolagen till föreningens förra förvaltare, och vår fordran på 100 000 kr plus yrkad ränta, totalt drygt 122 000 kr, verkställdes och utbetalades.

ENTREPRENÖRAVTAL

Avtal gäller sedan tidigare med plåtslagarföretaget DM Tak HB som på föreningens initiativ vintertid skall hålla taken rena från snö och därmed förhindra olycksfall med fallande istappar.

Föreningen tecknade våren 2007 serviceavtal med S:t Eriks Hiss AB. Då kostnaderna för hissreparationer ökat ska samtliga reparationer av hissar beställas genom styrelsen.

Antartic Ståd Center AB sköter mattvätt och distribution av entrémattorna.

Städpoolen AB sköter städning av trapphusen.

FÖRHYRDA UTRYMMEN

Föreningens avtal med grannföreningen BRF Åkermannen 1 (Norra Agnegatan 38) om särskilt utrymme för hushållssopor gäller tills vidare. Nyttjandet av soputrymmet kostar ca 5 600 kr/år (därutöver tillkommer sophämningsavgiften). Grannföreningen höjde hyran för nyttjandet av tvättstugan från 36 000 kr/år till 48 000 kr/år (med indexering), trots styrelsens bestridande.

FÖRENINGENS HEMSIDA

I november 2006 tillsattes en arbetsgrupp för att bygga upp en hemsida åt föreningen. I mars 2007 lanserades föreningens hemsida där bl a stadgar, årsredovisningar, medlemsregister, viktiga dokument och aktuell information återfinns. Den är uppbyggd med olika åtkomstnivåer för utomstående, för medlemmar och för styrelsen. Det finns också en förhoppning om att hemsidan innebär en möjlighet att öka samarbetet, engagemanget och intresset för föreningens arbete från alla medlemmars sida. Arbetsgruppen underhåller och uppdaterar hemsidan. Adressen till hemsidan är www.sbc.se/norraagnegatan36

Föreningens ekonomi

Det förmögenshetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenshetskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenshetsvärdet 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	519	512	482	588
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 959	3 959	5 558	5 558
Elkostnad/kvm totalyta	41	25	16	19
Värmekostnad/kvm totalyta	125	111	133	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	15	8	13

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

ansamlad förlust

reservering till fond för yttre underhåll

-164 801

-945 539

-54 766

-1 165 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

-1 165 106

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	1 580 983	1 566 769
Övriga rörelseintäkter		106 000	143 603
		<u>1 686 983</u>	<u>1 710 372</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-129 847	-144 507
Reparationer		-63 803	-153 564
Periodiskt underhåll		-68 000	-22 250
Taxebundna kostnader		-497 136	-440 642
Övriga driftskostnader		-231 770	-221 987
Fastighetsskatt		-65 880	-128 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-237 182	-225 793
Avskrivningar		-200 011	-199 684
		<u>-1 493 629</u>	<u>-1 537 107</u>
RÖRELSERESULTAT		193 354	173 265
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		44 229	12 514
Räntekostnader		-390 120	-418 902
		<u>-345 891</u>	<u>-406 388</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-152 537	-233 124
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-12 264	-3 276
		<u>-12 264</u>	<u>-3 276</u>
ÅRETS RESULTAT		-164 801	-236 400

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad	Not 3	35 442 872	35 109 838
Pågående byggnation	Not 4	12 438	0
Maskiner och inventarier	Not 5	5 055	6 180
		<u>35 460 365</u>	<u>35 116 018</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 460 365	35 116 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		18 195	18 195
Skattefordringar		0	16 374
Övriga fordringar		77 721	77 295
Förutbetalda kostnader	Not 6	70 176	96 850
		<u>166 092</u>	<u>208 714</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 283 247	405 506
SBC klientmedel i SHB		350 465	177 479
		<u>2 633 712</u>	<u>582 984</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 799 804	791 698
SUMMA TILLGÅNGAR		38 260 169	35 907 716

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		27 600 770	27 043 148
Upplåtelseavgifter		3 044 990	1 377 612
Fond för yttre underhåll	Not 8	390 103	335 337
		<u>31 035 863</u>	<u>28 756 097</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 000 305	-709 140
Årets resultat		-164 801	-236 400
		<u>-1 165 106</u>	<u>-945 539</u>
SUMMA EGET KAPITAL		29 870 757	27 810 558
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	7 767 000	7 767 000
		<u>7 767 000</u>	<u>7 767 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		302 426	104 455
Skatteskulder		13 992	0
Övriga kortfristiga skulder		7 125	0
Upplupna kostnader	Not 10	185 284	65 746
Förutbetalda avgifter och hyror		113 585	159 958
		<u>622 412</u>	<u>330 159</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		38 260 169	35 907 716
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	10 650 000	10 650 000
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		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	5,0%	5,0%
Hissanläggning	5,0%	5,0%
Stambyte	2,0%	2,0%
Balkong/terrass	5,0%	5,0%
Tak	10,0%	10,0%
Inventarier	10,0%	10,0%

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 017 364	1 005 488
Hysesintäkter	563 619	561 281
	<u>1 580 983</u>	<u>1 566 769</u>

Not 2
RÖRELSENS KOSTNADER
Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	10 929	1 901
Snöröjning/sandning	3 750	18 750
Städning entreprenad	51 591	39 828
Mattvätt/Hyrmattor	6 078	8 986
Sotning	0	2 651
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	740
Hissbesiktning	1 528	0
Bevakning	2 115	2 883
Gemensamma utrymmen	46 000	54 000
Hiss	3 530	11 318
Förbrukningsmateriel	4 326	3 450
	<u>129 847</u>	<u>144 507</u>

	2008	2007
Reparationer		
Hyreslägenheter	10 191	0
Lokaler	0	2 398
Entré/trapphus	0	5 784
Portar	0	2 696
Lås	129	2 336
VVS	30 628	6 891
Värmeanläggning/undercentral	0	35 375
Elinstallationer	2 119	6 704
Hiss	20 736	2 985
Gård	0	88 395
	63 803	153 564
Periodiskt underhåll		
VVS	5 000	0
Värmeanläggning	0	22 250
Ventilation	63 000	0
	68 000	22 250
Taxebundna kostnader		
El	105 148	63 689
Värme	322 932	286 341
Vatten	28 116	38 684
Sophämtning/renhållning	30 016	46 713
Grovsopor	10 924	5 215
	497 136	440 642
Övriga driftskostnader		
Försäkring	30 828	31 951
Tomträttsavgäld	184 000	184 000
Kabel-TV	6 196	6 036
Bredband	10 746	0
	231 770	221 987
Fastighetskatt/Kommunal avgift	65 880	128 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	43 941	0
Föreningskostnader	0	2 557
Styrelseomkostnader	0	722
Stämma	7 200	13 575
Samlingslokal	1 200	0
Förvaltningsarvode	50 320	49 118
Arvode SBC övrigt	6 563	51 354
Fastighetsförvaltning	76 160	74 340
Administration	4 920	5 251
Korttidsinventarier	295	0
Konsultarvode	38 382	19 500
Föreningsavgifter	4 171	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	4 030	4 030
Övriga driftskostnader	0	1 175
	237 182	225 793

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2008	2007
Avskrivningar		
Byggnad	91 276	91 276
Förbättringar	105 776	105 449
Markanläggning	1 834	1 834
Inventarier	1 125	1 125
	<u>200 011</u>	<u>199 684</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 493 629 1 537 107

Not 3

BYGGNAD

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	36 053 932	35 560 641
Nyanskaffningar	531 920	493 291
Utgående anskaffningsvärde	<u>36 585 852</u>	<u>36 053 932</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-944 094	-745 535
Årets avskrivningar enligt plan	-198 886	-198 559
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 142 980</u>	<u>-944 094</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

35 442 872 35 109 838
13 451 926 13 451 926

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 086 000	21 086 000
Taxeringsvärde mark	17 262 000	17 262 000
	<u>38 348 000</u>	<u>38 348 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	3 348 000	3 348 000
	<u>38 348 000</u>	<u>38 348 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	12 438	0
	<u>12 438</u>	<u>0</u>

	2008	2007
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 250	11 250
Utgående anskaffningsvärde	<u>11 250</u>	<u>11 250</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 070	-3 945
Årets avskrivningar enligt plan	-1 125	-1 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 195</u>	<u>-5 070</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	<u>5 055</u>	<u>6 180</u>

	2008-12-31	2007-12-31
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Tomträttsavgäld	46 000	46 000
Kabel-TV	1 611	1 549
Försäkring	6 446	27 551
Snöröjning	0	3 750
Bredband	16 119	
Tvättstuga	0	18 000
	<u>70 176</u>	<u>96 850</u>

Not 7			Disposition av	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets	Förändring under	föregående års	Belopp vid årets
	utgång	året	resultat enl	ingång
			stämans beslut	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 600 770	557 622	0	27 043 148
Upplåtelseavgifter	3 044 990	1 667 378	0	1 377 612
Fond för yttre underhåll enligt not	390 103	54 766	0	335 337
Summa bundet eget kapital	<u>31 035 863</u>	<u>2 279 766</u>	<u>0</u>	<u>28 756 097</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 000 305	-54 766	-236 400	-709 140
Årets resultat	-164 801	-164 801	236 400	-236 400
Summa fritt eget kapital	<u>-1 165 106</u>	<u>-219 567</u>	<u>0</u>	<u>-945 539</u>
Summa eget kapital	29 870 757	2 060 199	0	27 810 558

	2008	2007
Not 8		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	335 337	280 571
Reservering enligt stadgar	54 766	54 766
Vid årets slut	<u>390 103</u>	<u>335 337</u>

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
Stadshypotek AB	3,490 %	2 884 000	2 884 000	2010-10-30
Stadshypotek AB	0,000 %	0	2 883 000	
Stadshypotek AB	0,000 %	0	2 000 000	
Östgöta Enskilda Bank	4,950 %	4 883 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		7 767 000	7 767 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 767 000	7 767 000	

Not 10	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	3 000	2 800
Värme	140 858	33 347
Vatten	1 500	1 700
Räntekostnader	29 926	27 899
Hyra tvättstuga	10 000	0
	185 284	65 746

STOCKHOLM den 31 / 5 2009



John Ringström
Ordförande



Lisbeth Schoultz Káplár
Sekreterare



Christian Adlerberth
Kassör



Per Hallberg
Ledamot



István Káplár
Ledamot

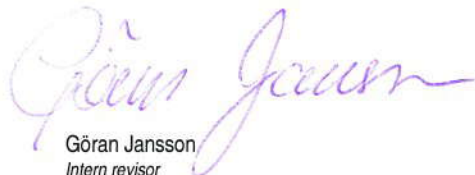


Björn Lundgren
Ledamot



Jan Rydén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2009



Göran Jansson
Intern revisor



Arne Ousbäck
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2008

Till ordinarie föreningsstämma juni 2009 i Bostadsrättsföreningen N. Agnegatan 36 med organisationsnummer 716419-7100.

Under ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen N. Agnegatan 36 den 26 juni 2008 valdes Arne Ousbäck och Göran Jansson till ordinarie revisorer och Magdalena Alyhr och Lars Hortlund till revisorssuppleanter.

Vi revisorer, Arne Ousbäck och Göran Jansson, har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36 för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att föreningens stadgar och tillämplig lagstiftning i Bostadsrättslag (1991:614) och Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar har tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även efter bästa förmåga granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och bokföringslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en rättvisande bild av föreningen resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att den ordinarie föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2008.

Stockholm den 12 maj 2009

Arne Ousbäck

Göran Jansson

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 018 900	1 017 364	1 006 500
Hyror bostäder	44 400	48 003	44 000
Hyror lokaler	515 600	515 616	515 500
Övriga intäkter	0	106 000	122 639
	1 578 900	1 686 983	1 688 639
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel enl beställn	-15 000	-10 929	-2 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 750	-20 000
Städning entreprenad	-52 000	-51 591	-41 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 500	-6 078	-9 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	-6 500	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 528	-2 000
Bevakning	0	-2 115	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-46 000	-36 000
Serviceavtal	-65 000	0	0
Hiss	0	-3 530	-12 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-4 326	-3 500
	-165 000	-129 847	-129 000
Reparationer			
Hyreslägenheter	0	-10 191	0
Lås	0	-129	0
VVS	0	-30 628	0
Elinstallationer	0	-2 119	0
Hiss	0	-20 736	0
Övrigt	-75 000	0	-90 000
	-75 000	-63 803	-90 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-5 000	0
Ventilation	0	-63 000	0
	0	-68 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-105 148	-66 000
Värme	-250 000	-322 932	-302 368
Vatten	-27 500	-28 116	-40 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-30 016	-26 471
Grovsopor	-12 000	-10 924	-6 000
	-424 500	-497 136	-440 839
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-30 828	-33 000
Tomträttsavgäld	-184 000	-184 000	-184 000
Kabel-TV	-6 500	-6 196	-7 000
Bredband	0	-10 746	0
	-210 500	-231 770	-224 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-68 000	-65 880	-67 000
	-68 000	-65 880	-67 000

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
Administrativa kostnader			
Juridiska åtgärder	0	-43 941	0
Föreningskostnader	0	0	-3 000
Styrelseomkostnader	-12 000	0	-1 000
Stämman	0	-7 200	-10 000
Samlingslokal	0	-1 200	0
Förvaltningsarvode	-140 000	0	0
Förvaltningsarvode	0	-50 320	-50 000
Arvode SBC övrigt	0	-6 563	-30 000
Fastighetsförvaltning	0	-76 160	-76 000
Administration	-5 000	-4 920	-6 000
Korttidsinventarier	0	-295	0
Konsultarvode	-10 000	-38 382	0
Föreningsavgifter	0	-4 171	-4 500
Medlemsavgift SBC ek för	-4 000	-4 030	-4 500
Övriga driftskostnader	-30 000	0	-2 000
	-201 000	-237 182	-187 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-91 300	-91 276	-104 350
Förbättringar	-102 300	-105 776	-105 500
Markanläggning	-1 800	-1 834	0
Inventarier	-1 125	-1 125	-1 000
	-196 525	-200 011	-210 850
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 340 525	-1 493 629	-1 348 689
RÖRELSERESULTAT	238 375	193 354	339 950
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	20 822	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	342	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	426	0
Övriga ränteintäkter	0	22 639	0
Låneräntor	-370 300	-362 736	-340 000
Övriga räntekostnader	0	-25 414	0
Övriga finansiella kostnader	-3 000	-1 970	-6 000
	-372 800	-345 891	-336 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-134 425	-152 537	3 950
SKATT			
Statlig inkomstskatt	-150	-12 264	-2 800
	-150	-12 264	-2 800
RESULTAT	-134 575	-164 801	1 150