

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NORRA AGNEGATAN 36

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 och föreningen innehar sedan 2000-11-16 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2014-05-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906-1907 och består av 2 flerbostadshus i 5 till 6 våningar. Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 585 kvadratmeter, varav 2 022 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 563 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter 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
Filmproduktion	41	3 år
Skidinfo.se	112	3 år
Boxningsförening	400	3 år

Byggnadens/Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002. SBC presenterade 2006 och 2007 en sk Årlig statusbedömning för fastigheten som fungerar som beslutsunderlag för underhållsbehov.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras, dock inte nödvändigtvis som en följd av underhållsplanen för varje enskild åtgärd.

Åtgärd	År	Kommentar
Målning av fönster	2002	Gathuset & gårdshuset
Rörstamsbyte	2004	Gathuset
Värmeslinga som ska förhindra isbildning	2006	Gathuset & gårdshuset
Renovering av balkonger	2006	Hörnbalkonger gathuset
Värmeslinga i stuprör som förhindrar isbildning	2006	Gathuset & gårdshuset
Nya termostater inkl justering av radiatorer	2006	Trapphusen i gathuset & gårdshuset
Brandklassning av glasskiva i ytterdörrar	2006	Gathuset
Högtryckspolning av stammar	2006	Gårdshuset
Fuktindikationskontroll	2006	Gathuset (Ocab)
Bortforsling av innergårdens blomsterlådor	2007	
Rensning av gårdsbrunnar	2007	
Obligatorisk Ventilations Kontroll	2007	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	
Rengöring av värmexlare	2007	Chemi Clean
Ny grundvattenpump	2007	
Installation av lampa med rörelsesensor	2007	Gathusets entré till innergården
Reparation av ledstänger	2007	Gathuset
Nya balkonger planeras	2008	Gårdshus

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

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:

Christian Adlerberth	Kassör	
Bodil Eriksson	Ledamot	
Daniel Hallberg	Ledamot	Flyttade jan 2008
Istvan Kaplar	Ledamot	Utlandstjänstgöring fr o m nov 2007
John Ringström	Ledamot	
Jan Rydén	Ledamot	
Olga Belonoschkin	Suppleant	
Rita Linde	Suppleant	Avsagt sig styrelsearbetet fr o m sept 2007
Igor Lishajko	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Jansson	Ordinarie Intern
Arne Ousbäck	Ordinarie Intern
Magdalena Alyhr	Suppleant Intern
Henrik Löfgren	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Schoultz Kaplar sammankallande samt Per Olofsson och Malin Gezelius.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-06-18.

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. Likviditetstillskottet från försäljningen av råvindarna var drygt 2 250 000 kr, varifrån det avgick kostnader på ca 42 000 kr (för flytt hjälp och föreningens besiktningsrepresentant). VindsProjektering står för den finansiella risken för vindsprojektet. Byggnationen startade i januari 2006 och i juni 2006 köpte VindsProjektering till ytterligare utnyttjat vindsutrymme i gathusets köksspiraltrappa. Tre lägenheter byggdes, en i gathuset och två i gårdshuset. Under sensommaren 2006 flyttade två nya medlemmar in, och i april 2007 flyttade en tredje medlem in.

Ett antal komplikationer och olägenheter har uppstått i samband med byggnationen. I mars 2006 rann flytspackel från vindsplanet ned till underliggande lägenheters innertak i gathuset. Under våren och sommaren 2006 täcktes inte byggytan tillräckligt för att undvika vatteninläpp vid kraftigt regn, vilket ledde till vattenskador på vägg och innertak i flertalet lägenheter. I augusti 2006 besiktades de fuktskadade lägenheterna. Reparationerna av de drabbade lägenheterna påbörjades i slutet av 2006 och pågår ännu under 2008. Några av de drabbade medlemmarna har riktat krav om ersättning mot föreningen. Enligt upplåtelseavtalet ska dessa krav riktas vidare mot VindsProjektering som svarar för uppkommen ekonomisk skada. Detta ärende fortlöper vidare under 2008.

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. Slutbesiktningen var försenad och vite har utgått med 4 000 kr/vecka sedan november 2006 fram till slutbesiktningen blev godkänd.

FUKTSKADOR I BADRUM

I samband med regnvattenskadorna 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 under juli-augusti 2006, 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. Detta ärende fortlöper vidare under 2008.

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.

HISSOMBYGGNAD

I ÅF-Kontrolls besiktningsprotokoll för gathissen i september 2004 anmärktes att "hissmaskineriet är gammalt och sliten, det går ej att täta, ett utbyte av maskineri bör budgeteras." I besiktningen i oktober 2006 påpekades att en ombyggnad till drivskivemaskineri borde ske, och föreningen riskerade vitesföreläggande om ingen åtgärd vidtogs omgående. Klagomål har också framförts på störande stomljud som fortplantar sig till intilliggande lägenheter.

I början av 2007 påbörjades hissombyggnaden och arbetet blev klart under sommaren 2007, till en kostnad av drygt 300 000 kr. I o m ombyggnaden av hissmaskinrummet frigjordes en yta av ca 6 kvm intill en befintlig vindslägenhet, och denna bostadsrättsinnehavare köpte ytan av föreningen för 120 000 kr för att låta integrera med sin lägenhet. Föreningens renoveringskostnad reducerades då till ca 180 000 kr.

HYRESLÄGENHET FALLIT I FÖRENINGENS ÄGO

Föreningen har varit i tvist med en hyresgäst på grund av upprepade förseningar med hyresbetalningar. Ärendet avgjordes i Hyresnämnden våren 2006 till föreningens fördel, och hyresgästen flyttade sommaren 2006. Lägenheten är i föreningens ägo och har under 2007 använts som evakueringslägenhet för de med fuktskadade lägenheter. Den planeras säljas under 2008 efter att badrummet har renoverats.

FÖRENINGENS LÄGENHET SÅLD

En hyresgäst avled under våren 2007, och lägenheten tillföll föreningen som uppförde balkong till lägenheten och sålde den i december 2007. Lägenhetsförsäljningen gav ett likviditetstillskott på 2 225 000 kr.

VENTILATION

Gathusets ventilation består av självdrag, och behöver besiktigas vart 9:e år. Gårdshusets ventilation består av en fläktmotor på taket, och behöver besiktigas vart 6:e år. En OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) utfördes i februari 2007. Ombesiktningen har blivit försenad men planeras ske under våren 2008. Innan ombesiktningen ska anmärkningar inne i lägenheterna åtgärdas av de enskilda medlemmarna på egen bekostnad, samt rengöring av ventilationskanalerna ska åtgärdas av föreningen.

LOKALHYRESGÄSTER

Hyresavtalet med Djurgården IF Boxning förlängdes med tre år till 2010. Föreningen höjde hyran för lokalhyresgästen Linvest (Skidinfo.se) inför hyresperioden oktober 2007 - oktober 2010. Lokalhyresgästen Camp David sade upp sin lokal för att flytta till en större lokal, och i början av sommaren 2007 flyttade den nya lokalhyresgästen Logopederna in. I december 2007 sade Logopederna upp sitt hyreskontrakt för omförhandling av hyran inför nästa hyresperiod oktober 2008 - oktober 2011. Förhandlingar hålls under 2008.

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 bakgården. Under hösten 2007 upptäcktes att lanterninen på innergården läckte. Därför tätades det kring lanterninen, och den täcktes med presenning i avvaktan på att det undersöks om den kan tas bort. Gårdsgruppen arbetar under 2008 med förslag hur innergårdarna kan upprustas och till vilka kostnader.

BALKONGER

Medlemmar i gathuset har under september 2007 byggt balkonger till egen kostnad.

ÖVRIGA STÖRRE UNDERHÅLLSARBETEN

Det har under flera års tid varit problem med vattenavrinning från en av gårdsbrunnarna på bakgården som en följd av att marken kring brunnen sjunkit ned. Under 2007 sänktes därför brunnen.

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 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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

KONKURSEN EFTER FÖRENINGENS FÖRRA FÖRVALTARE

PSP var föreningens förra förvaltare mellan 2000 - 2005, och denne förskingrade ett flertal miljoner kr från flera bostadsrättsföreningar. Från oss förskingrades 200 000 krm, uppdelat på 100 000 kr via ett av dotterbolagen och 100 000 kr via ett annat dotterbolag. I februari 2008 verkställdes utdelningen i konkursen i ett av dessa dotterbolag, PSP Konsult HB, och där fastställdes hela vår fordran på 100 000 kr plus yrkad ränta, totalt drygt 122 000 kr.

PLANERADE UNDERHÅLLSARBETEN

Det finns planer på att ersätta föreningens nuvarande värmeanläggning från 1981.

Det finns eventuella planer på att ta bort lanterninen på innergården eller att bygga om den. Alternativen är beroende på vilket skick resten av gårdsbjälklaget är i, om lanterninen är en bärande del av gårdens valvkonstruktion, och kostnaderna.

Det finns planer på att installera internetuppkoppling i form av fiberbredband med en hastighet av 100 Mbit/s. Denna investering skulle öka föreningens värde på sikt. Om föreningen står för installationskostnaderna och anslutningsavgifterna kostar det ca 80 000 kr. Därefter tecknat medlemmarna sig enskilt för 3-åriga abonnemang.

Enligt lagen om energideklaration från 2006 ska alla flerbostadshus ha påbörjat en energideklaration senast 2008. Föreningen har köpt denna tjänst av Anticimex som planerar utföra detta under våren 2008.

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

Föreningens ekonomi

EKONOMISKA LÄGET

Lånebildens på totalt 7 767 000 kr var vid årsskiftet 2007-12-31:

2 884 000 kr, bundet 5 år (löptid 2005-2010) - 3,55%

2 883 000 kr, bundet 5 år (löptid 2003-2008) - 5,40%

2 000 000 kr, rörlig ränta

Försäljningen av bl a råvindarna medförde att föreningen våren 2007 kunde amortera ett rörligt lånet på 2 883 000 kr.

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 2007 visar föreningen ett minusresultat på ca - 236 000 kr. Samtidigt har föreningen god likviditet, och planerar sälja en lägenhet under 2008.

Föreningens löpande kostnader stiger från år till år. Det gäller inte minst de taxebundna kostnaderna, såsom fjärrvärmens. Fr o m 2004 ökade tomträttsavgälden med ca 62 000 kr/år (en ökning 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. Föreningens största kostnadsposter är räntekostnaderna (ca 353 000 kr) och värmekostnaderna (ca 286 000 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, och lägenhetsförsäljningen 2007 gav ett likviditetstillskott på 2 225 000 kr. Det är styrelsens ambition att så långt som möjligt begränsa framtida avgiftshöjningar.

SKATTEFÖRÄNDRINGAR

2006 fattade Riksdagen beslut om förändringar som påverkar bostadsrättsföreningars ekonomi, och dessa förändringar började gälla fr o m 2007 års bokslut. Inkomstskatten (kallas även schablonskatt eller bostadsrättsskatt) avskaffas. 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. Istället ska den ersättas med en kommunal avgift på 1 200 kr per lägenhet. Detta gäller dock bara bostadsdelen. För lokaldelen sker ingen förändring. Föreningen betalade ca 119 000 kr i fastighetsskatt på bostadsdelen 2006, och istället kommer föreningen betala en kommunal avgift på 32 400 kr/år.

RISKER & MÖJLIGHETER

De risker som kan föreligga för föreningen innefattar om de komplikationer som uppstått efter vindsbyggnationen inte löses till föreningens belåtenhet, och framförallt då med avseende på renoveringarna efter regnvattenskadorna. En garantibesiktningstid på 2 år löper också. (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. För fuktskadorna i badrummen är föreningens andel budgeterat till 410 000 kr som en investering.

De möjligheter som föreligger för föreningen innefattar den tidigare hyreslägenhet som är i föreningens ägo efter tvisten. Det är en 1:a på ca 33 kvm som planeras säljas under 2008. En upprustning av innergårdarna 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. Föreningen har därför innehållit en del av fakturerat belopp, drygt 300 000 kr, i avvaktan på slutlig uppgörelse. Föreningen har reserverat 400 000 kr för detta ärende, med hänsyn taget till rättsskydds försäkringen (detta belopp ingår i övriga kortfristiga skulder i balansräkningen). I juli 2007 förlorade föreningen målet i tingsrätten. Det slutgiltiga beloppet regleras via rättsskydds försäkringen under våren 2008, men den summa föreningen har förlorat uppskattas preliminärt till ca 174 000 kr.

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 Städ 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 nyttjande av deras tvättstuga och särskilt utrymme för hushållssopor gäller tills vidare. Nyttjandet av tvättstugan kostar 36 000 kr/år och nyttjandet av soputrymmet kostar ca 5 600 kr/år (därutöver tillkommer sophämningsavgiften).

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 236 400
ansamlad förlust före reservering	- 654 374
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 54 766
	- 945 539
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	- 945 539

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 566 769	1 452 782
Övriga rörelseintäkter		143 603	265 862
		1 710 372	1 718 644
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-144 507	-97 945
Reparationer		-153 564	-119 751
Periodiskt underhåll		-22 250	-6 125
Taxebundna kostnader		-440 642	-403 548
Övriga driftskostnader		-221 987	-218 919
Fastighetsskatt		-128 680	-172 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-225 793	-269 905
Avskrivningar		-199 684	-172 222
		-1 537 107	-1 460 544
RÖRELSERESULTAT		173 265	258 100
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		12 514	8 554
Räntekostnader		-418 902	-388 845
		-406 388	-380 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-233 124	-122 190
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-3 276	-86 242
		-3 276	-86 242
ÅRETS RESULTAT		-236 400	-208 432

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad Not 3	35 109 838	34 815 106
Pågående byggnation Not 4	0	90 546
Maskiner och inventarier Not 5	6 180	7 305
	35 116 018	34 912 957
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 116 018	34 912 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	18 195	18 195
Skattefordringar	16 374	0
Övriga fordringar	77 295	204 983
Förutbetalda kostnader Not 6	96 850	77 980
	208 714	301 158
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	405 506	4 003 378
SBC klientmedel i SHB	177 479	115 464
	582 984	4 118 842
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	791 698	4 420 000
SUMMA TILLGÅNGAR	35 907 716	39 332 957

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		27 043 148	26 951 073
Upplåtelseavgifter		1 377 612	1 298 353
Fond för yttre underhåll	Not 8	335 337	280 571
		28 756 097	28 529 997
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-709 140	-445 941
Årets resultat		-236 400	-208 432
		-945 539	-654 374
SUMMA EGET KAPITAL		27 810 558	27 875 624
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	7 767 000	10 650 000
		7 767 000	10 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		104 455	67 546
Skatteskulder		0	119 777
Övriga kortfristiga skulder		0	400 000
Upplupna kostnader	Not 10	65 746	74 395
Förutbetalda avgifter och hyror		159 958	145 616
		330 159	807 334
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 907 716	39 332 957
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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	5,0%	
Hissanläggning	5,0%	
Stambyte	2,0%	2,0%
Balkong/terrass	5,0%	
Tak	10,0%	10,0%
Inventarier	10,0%	10,0%

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

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 005 488	924 002
Hysesintäkter	561 281	528 780
	1 566 769	1 452 782

	2007	2006
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	1 901	3 703
Snöröjning	18 750	14 625
Städning entreprenad	39 828	38 042
Städning enligt beställning	0	8 550
Mattvätt/Hyrmattor	8 986	7 125
Sotning	2 651	0
OVK	740	0
Hissbesiktning	0	1 420
Bevakning	2 883	0
Gemensamma utrymmen	54 000	0
Hiss	11 318	2 545
Tvättstuga	0	18 000
Förbrukningsmateriel	3 450	3 935
	144 507	97 945

	2007	2006
Reparationer		
Byggnad	0	20 156
Hyreslägenheter	0	7 133
Lokaler	2 398	0
Soprum/sophus	0	7 660
Trapphus	5 784	1 129
Portar	2 696	8 138
Lås	2 336	4 920
VVS	6 891	35 248
Värmeanläggning	35 375	0
Ventilation	0	1 543
Elinstallationer	6 704	3 955
Hiss	2 985	29 869
Gård	88 395	0
	153 564	119 751
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	22 250	0
Kabel-TV	0	6 125
	22 250	6 125
Taxebundna kostnader		
El	63 689	36 828
Värme	286 341	312 373
Vatten	38 684	31 753
Vatten fast kostnad	0	-12 520
Sophämtning	46 713	17 382
Grovsopor	5 215	16 607
Klottersanering	0	1 125
	440 642	403 548
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 951	31 057
Tomträttsavgäld	184 000	184 000
Kabel-TV/Satellit-TV	6 036	3 862
	221 987	218 919
Fastighetsskatt	128 680	172 130

	2007	2006
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Postbefordran	0	500
Hysesförluster	0	23 400
Föreningskostnader	2 557	0
Styrelseomkostnader	722	938
Stämma	13 575	2 676
Studieverksamhet	0	625
Förvaltningsarvode	49 118	33 130
Arvode SBC övrigt	51 354	26 438
Fastighetsförvaltning	74 340	71 330
Juridik	0	55 968
Administration	5 251	29 558
Konsultarvode	19 500	11 560
Föreningsavgifter	4 171	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	4 030	4 030
Övriga driftskostnader	1 175	5 582
	225 793	269 905

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	91 276	91 276
Förbättringar	105 449	79 821
Markanläggning	1 834	0
Inventarier	1 125	1 125
	199 684	172 222

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 537 107	1 460 544
------------------	------------------

Not 3

BYGGNAD

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	35 560 641	35 414 580
Nyanskaffningar	493 291	146 061
Utgående anskaffningsvärde	36 053 932	35 560 641

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-745 535	-574 438
Årets avskrivningar enligt plan	-198 559	-171 097
Utgående avskrivning enligt plan	-944 094	-745 535

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 451 926	13 451 926
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 086 000	13 653 000
Taxeringsvärde mark	17 262 000	15 460 000
	38 348 000	29 113 000

	2007	2006
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	35 000 000	23 800 000
Lokaler	3 348 000	5 313 000
	38 348 000	29 113 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	90 546
	0	90 546

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	11 250	11 250
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	11 250	11 250

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 945	-2 820
Årets avskrivningar enligt plan	-1 125	-1 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 070	-3 945

Redovisat restvärde vid årets slut	6 180	7 305
---	--------------	--------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Årsavgift SBC	0	4 030
Tomträttsavgäld	46 000	46 000
Kabel-TV	1 549	1 509
Försäkring	27 551	26 441
Snöröjning	3 750	0
Tvättstuga	18 000	0
	96 850	77 980

**Not 7
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	27 043 148	92 075	0	26 951 073
Upplåtelseavgifter	1 377 612	79 259	0	1 298 353
Fond för yttre underhåll enligt not	335 337	54 766	0	280 571
Summa bundet eget kapital	28 756 097	226 100	0	28 529 997
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-709 140	-54 766	-208 432	-445 941
Årets resultat	-236 400	-236 400	208 432	-208 432
Summa fritt eget kapital	-945 539	-291 166	0	-654 374
Summa eget kapital	27 810 558	-65 066	0	27 875 624

2007

2006

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

280 571

225 805

54 766

54 766

335 337

280 571

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats
2007-12-31

Belopp
2007-12-31

Belopp
2006-12-31

Villkors-
ändringsdag

3,49 %

5,40 %

4,50 %

0

2 884 000

2 883 000

2 000 000

2 883 000

2 884 000

2 883 000

2 000 000

2010-10-30

2008-12-01

rörlig ränta

7 767 000

10 650 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0

0

7 767 000

10 650 000

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

El

Värme

Vatten

Räntekostnader

2007-12-31

2006-12-31

2 800

2 848

33 347

32 627

1 700

2 380

27 899

33 040


65 746

70 895

STOCKHOLM den 9 16 2008



Christian Adlerberth
Kassör



Bodil Eriksson
Ledamot



John Ringström
Ledamot

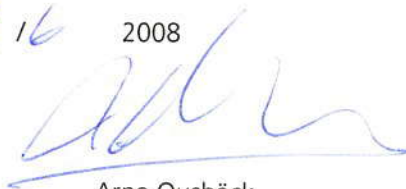


Jan Rydén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 16 2008



Göran Jansson
Intern revisor



Arne Ousbäck
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2008-06-02

Till ordinarie föreningsstämma 2008 i Bostadsrättsföreningen N. Agnegatan 36

Organisationsnummer 716419-7100

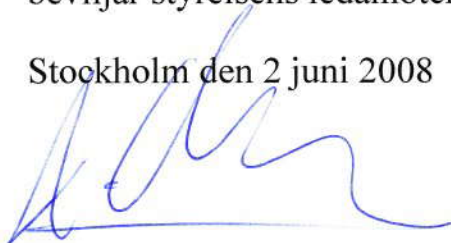
Vi revisorer, Arne Ousbäck och Göran Jansson, har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36 för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att föreningens stadgar och 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 extra föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2007.

Stockholm den 2 juni 2008

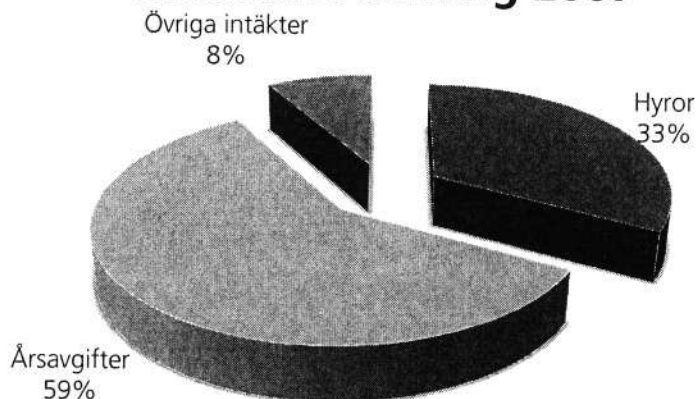


Arne Ousbäck



Göran Jansson

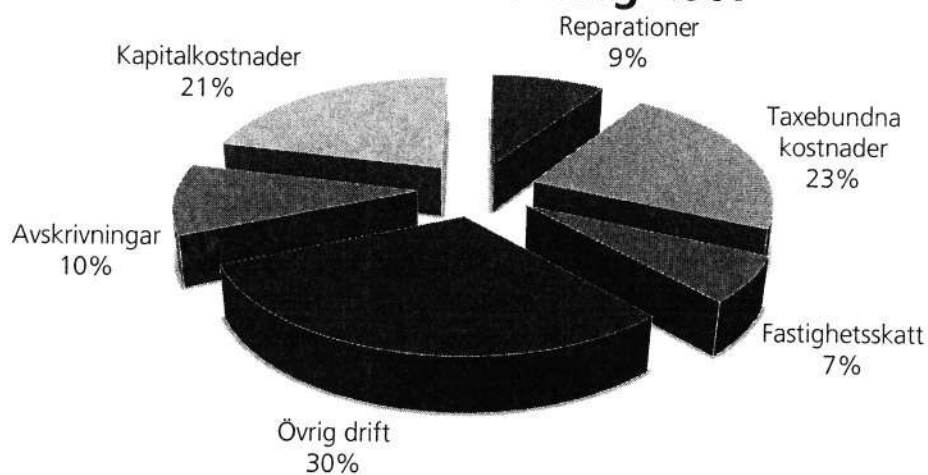
Intäktsfördelning 2007



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	997 kr	Årsavgifter	497 kr
Ränta och utdelning	5 kr	Övriga intäkter	56 kr

Kostnadsfördelning 2007



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	68 kr	Taxebundna kostnader	170 kr
Fastighetsskatt	50 kr	Övrig drift	229 kr
Avskrivningar	77 kr	Kapitalkostnader	162 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2022 kvm bostäder och 563 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 006 500	1 005 488	996 000
Hyror bostäder	44 000	104 043	89 000
Hyror lokaler	515 500	457 238	443 100
Övriga intäkter	122 639	143 603	0
	1 688 639	1 710 372	1 528 100
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel enl beställn	-2 000	-1 901	0
Snöröjning	-20 000	-18 750	-16 000
Städning entreprenad	-41 000	-39 828	-41 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 500	-8 986	-8 000
Sotning	0	-2 651	0
OVK	0	-740	0
Hissbesiktning	-2 000	0	-2 000
Bevakning	-3 000	-2 883	0
Gemensamma utrymmen	-36 000	-54 000	0
Serviceavtal	0	0	-19 000
Hiss	-12 000	-11 318	-5 500
Förbrukningsmateriel	-3 500	-3 450	-3 000
	-129 000	-144 507	-94 500
Reparationer			
Lokaler	0	-2 398	0
Trapphus	0	-5 784	0
Portar	0	-2 696	0
Lås	0	-2 336	0
VVS	0	-6 891	0
Värmeanläggning	0	-35 375	0
Elinstallationer	0	-6 704	0
Hiss	0	-2 985	0
Gård	0	-88 395	0
Övrigt	-90 000	0	-90 000
	-90 000	-153 564	-90 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-22 250	0
	0	-22 250	0
Taxebundna kostnader			
El	-66 000	-63 689	-40 000
Värme	-302 368	-286 341	-345 000
Vatten	-40 000	-38 684	-34 000
Sophämtning	-26 471	-46 713	-18 000
Grovsopor	-6 000	-5 215	-17 000
Klottersanering	0	0	-2 500
	-440 839	-440 642	-456 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-31 951	-32 000
Tomträttsavgäld	-184 000	-184 000	-184 000
Kabel-TV/Satellit-TV	-7 000	-6 036	-5 300
	-224 000	-221 987	-221 300

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-67 000	-128 680	-164 300
	-67 000	-128 680	-164 300
Administrativa kostnader			
Föreningskostnader	-3 000	-2 557	0
Styrelseomkostnader	-1 000	-722	0
Stämma	-10 000	-13 575	0
Förvaltningsarvode	-50 000	-49 118	-46 200
Arvode SBC övrigt	-30 000	-51 354	0
Fastighetsförvaltning	-76 000	-74 340	-72 000
Administration	-6 000	-5 251	-8 000
Konsultarvode	0	-19 500	0
Föreningsavgifter	-4 500	-4 171	-4 300
Medlemsavgift SBC ek för	-4 500	-4 030	-4 400
Övriga driftskostnader	-2 000	-1 175	-1 000
	-187 000	-225 793	-135 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-104 350	-91 276	-91 300
Förbättringar	-105 500	-105 449	-105 000
Markanläggning	0	-1 834	0
Inventarier	-1 000	-1 125	-1 100
	-210 850	-199 684	-197 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 348 689	-1 537 107	-1 359 900
RÖRELSERESULTAT	339 950	173 265	168 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	11 677	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	812	0
Låneräntor	-340 000	-352 837	-340 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 391	0
Övriga räntekostnader	0	-58 468	-500
Övriga finansiella kostnader	-6 000	-6 206	-5 500
	-336 000	-406 388	-343 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	3 950	-233 124	-174 800
SKATT			
Statlig inkomstskatt	-2 800	-3 276	0
	-2 800	-3 276	0
RESULTAT	1 150	-236 400	-174 800