

BRF BIRKAGÅRD

ÅRSREDOVISNING 2008



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Birkagård

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 1933-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2002-06-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ELDAREN 8	1933	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 - 1909 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3078 kvadratmeter, varav 2827 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 251 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	22	6	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Galeri - Keramikverkstad	30	070201-120131
Kontor - Visningscenter	120	070701-100630
Bokhandel	81	060301-090228
Förvaring	20	080228-090228

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal **ev. kommentar**

Bastu

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1984	avloppsrör, kall- & varmvattenrör
Elstambyte	1984	elstigare (enfas)
Hiss	1990	hissarna renoverades
Omputsning av fasad	1990 / 2002	1990 fasad bakre gård, 2002 mot gatan
Omläggning av tak	1989 - 1990	i samband med försäljning av råvindar
Nya balkonger	2001 / 2005	Balcona
Rörstambyte	2005	köksstam flygel (källaranslutning), rör gårdsbrunn, avloppskällarledning
Barnvagnsramp	2006	Rampus Aluminium AB
OVK & Brandskyddskontroll	2006	Ventilation & Sotningstjänst AB
Renovering/Målning av tak	2006	Ahlins Plåt
Gårdsbesiktning	2007	CBI Betonginstitutet
Målning trapphus samt dörrar	2007	Åke Sundman
Nya Kodlås	2007	AB Begelås
Ny Värmecentral & Vattenberedare	2007	T.A.C Underhållsavtal
Energideklaration	2008	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Föreningen

Övriga avtal

- Vatten, Stockholm Vatten AB
- Fjärrvärme, Fortum Värme AB
- El, Fortum Markets AB
- Trappstädning, Mickes Fönsterputs & Städ
- Hissunderhåll, Hissjouren Ekmans AB
- Värmeanläggning, TAC Svenska AB
- Tidningsinsamling, SITA Sverige AB

Föreningen har Bredbanduppkoppling via ComHem Stockholm AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har fem överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat tre andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eric Wilhelm Westerstad	Ordförande
Gerhard Ulrik Sebastian Baginski	Ledamot
Johan Gabriel Bielke	Ledamot
Johan Jonker	Ledamot
Malin Ulfvik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit tolv protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Rodebrandt	Ordinarie Intern
Nils Petter Palmefors	Suppleant Intern

Valberedning

Petter Fandén
Lina Nilsson

Stämmor

Ordinarie 2008-04-23

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Fönstermålning
- Renovering av Tvättstuga

Föreningens ekonomi

Föreningen är skuldfri och har fortsatt god likviditet.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av Riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får heller inte någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet, eftersom värdet inte längre skall tas upp till beskattning.

Beräkningen av fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Bostadsdelen beskattas med det lägsta av värdet 0,4% av taxeringsvärde eller 1200 kr per lägenhet. För lokaldelen är beräkningsgrunden oförändrat en % av taxeringsvärdet.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	399	399	443	403
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	51	747
Elkostnad/kvm totalyta	17	16	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	112	113	106	108
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	16	16	19

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	489 113
ansamlad förlust före årets reservering till underhållsfond	-1 813 730
årets reservering till underhållsfond enligt stadgar	-148 779
årets ianspråkstagande av fond för underhåll	21 769
	<hr/>
	-1 451 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

-1 451 627

Beloppen i dispositionsförslaget samt i resultat- och balansräkning med noter, är utjämnade avseende ören, varför i vissa fall summering kan skilja på en krona.

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 502 868	1 497 690
Övriga rörelseintäkter		6 063	15 819
		1 508 931	1 513 509
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-83 355	-64 531
Reparationer		-33 811	-40 813
Periodiskt underhåll		-21 769	-305 446
Taxebundna kostnader		-489 297	-493 560
Övriga driftskostnader		-40 376	-37 056
Fastighetsskatt		-80 330	-175 530
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-149 941	-75 846
Personalkostnader		-91 994	-93 002
Avskrivningar		-36 015	-36 016
		-1 026 889	-1 321 800
RÖRELSERESULTAT		482 042	191 709
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 836	3 624
Finansiella kostnader		-733	-6 901
		10 103	-3 277
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		492 145	188 431
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-3 032	-887
		-3 032	-887
ÅRETS RESULTAT		489 113	187 544

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	4 293 373	4 329 388
	4 293 373	4 329 388
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 296 173	4 332 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	7 622	88 677
Förutbetalda kostnader Not 4	43 303	36 576
	50 925	125 253
KASSA OCH BANK		
Bank	455 576	0
SBC klientmedel i SHB	871 770	764 336
	1 327 346	764 336
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 378 272	889 589
SUMMA TILLGÅNGAR	5 674 444	5 221 777

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, RESERVERINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		204 326	204 326
Upplåtelseavgifter		6 045 724	6 045 724
Fond för yttre underhåll	Not 6	437 256	310 246
		6 687 306	6 560 296
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 940 740	-2 001 275
Årets resultat		489 113	187 544
		-1 451 627	-1 813 730
SUMMA EGET KAPITAL		5 235 679	4 746 566
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 7	54 024	43 859
		54 024	43 859
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		67 291	115 163
Skatteskulder		8 229	5 197
Övriga kortfristiga skulder		8 421	213
Upplupna kostnader	Not 8	104 260	93 014
Förutbetalda avgifter och hyror		196 540	217 765
		384 741	431 352
SUMMA EGET KAPITAL, RESERVERINGAR OCH SKULDER		5 674 444	5 221 777
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 469 000	5 469 000
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	0,70	0,70

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

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	1 126 852	1 127 118
Hysesintäkter	376 016	370 572
Övriga intäkter	6 063	15 819
	1 508 931	1 513 509

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Städning entreprenad	42 000	42 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 500
Hissbesiktning	2 178	2 110
Myndighetstillsyn	18 753	0
Gård	4 156	4 530
Serviceavtal	15 003	11 055
Förbrukningsmateriel	1 266	3 336
	83 355	64 531

Reparationer

Tvättstuga	2 896	6 226
Portar	1 375	0
Lås	6 209	14 621
VVS	3 567	2 088
Elinstallationer	6 361	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 994	0
Hiss	2 397	0
Tak	3 250	15 688
Fönster	762	0
Vattenskada	0	2 190
	33 811	40 813

	2008	2007
Periodiskt underhåll		
Byggnad	9 500	0
Lägenhet	0	2 208
Entré/trapphus	0	44 725
VVS	12 269	0
Värmeanläggning	0	258 513
	21 769	305 446
Taxebundna kostnader		
El	51 657	50 684
Värme	343 333	347 446
Vatten	43 255	49 472
Sophämtning/renhållning	46 120	37 424
Grovsopor	4 932	8 534
	489 297	493 560
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 628	30 070
Kabel-TV	8 748	6 986
	40 376	37 056
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 330	175 530
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Datakommunikation	0	5 041
Tvist	86 881	0
Föreningskostnader	4 701	1 688
Förvaltningsarvode	47 800	46 276
Administration	1 598	2 545
Konsultarvode	0	11 335
Föreningsavgifter	4 171	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	4 790	4 790
	149 941	75 846
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har heller inte detta år haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått eller reserverats		
Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	23 002
	91 994	93 002
Avskrivningar		
Byggnad	36 015	36 016
	36 015	36 016
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 026 889	1 321 800

	2008	2007
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 880 815	6 880 815
Utgående anskaffningsvärde	6 880 815	6 880 815
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 551 427	-2 515 411
Årets avskrivningar enligt plan	-36 015	-36 016
Utgående avskrivning enligt plan	-2 587 442	-2 551 427
Planenligt restvärde vid årets slut	4 293 373	4 329 388
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	464 000	464 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 762 000	23 762 000
Taxeringsvärde mark	25 831 000	25 831 000
	49 593 000	49 593 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	46 600 000	46 600 000
Lokaler	2 993 000	2 993 000
	49 593 000	49 593 000

	2008-12-31	2007-12-31
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Serviceavtal värmeanläggning	3 802	5 076
Com Hem	2 570	2 560
Övrigt		410
Brandkontoret	33 383	28 530
Vatten	3 548	
	43 303	36 576

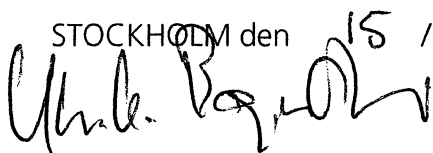
Not 5 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av	Belopp vid årets ingång
			föregående års resultat enl stämmans beslut	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	204 326	0	0	204 326
Upplåtelseavgifter	6 045 724	0	0	6 045 724
Fond för yttre underhåll enligt not 6	437 256	127 010	0	310 246
Summa bundet eget kapital	6 687 306	127 010	0	6 560 296
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 940 740	-127 010	187 544	-2 001 275
Årets resultat	489 113	489 113	-187 544	187 544
Summa fritt eget kapital	-1 451 627	362 103	0	-1 813 730
Summa eget kapital	5 235 679	489 113	0	4 746 566

Not 6	2008	2007
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	310 246	466 913
Reservering enligt stadgar	148 779	148 779
lansspråktagande för underhåll	-21 769	-305 446
Vid årets slut	437 256	310 246

Not 7		
Övriga fonder		
Vid årets början	43 859	33 017
Årets reservering	10 165	10 842
Vid årets slut	54 024	43 859

Not 8	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna arvoden	72 000	70 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	29 937	22 694
Bankavgifter	323	320
Förlikningsavtal	2 000	
	204 260	93 014

STOCKHOLM den 15 / 4 2009



Gerhard Ulrik Sebastian Baginski
Ledamot

Johan Jonker
Ledamot

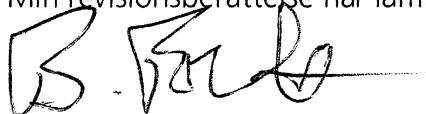


Johan Gabriel Bielke
Ledamot



Eric Wilhelm Westerstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2009



Bo Rodebrandt
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Birkagård

Org.nr 702000-1744

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Birkagård för år 2008. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag anser att min revision gett mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens medlemmar ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i april 2009



Bo Rodebrant

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 126 852	1 126 852	1 127 000
Hyror lokaler	383 500	376 016	380 000
Återbäring Allframtid	4 000	4 980	4 000
Övriga intäkter	0	1 083	6 000
	1 514 352	1 508 931	1 517 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-43 000	-42 000	-43 000
Hissbesiktning	-2 300	-2 178	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-18 753	0
Gård	-4 300	-4 156	-4 000
Serviceavtal	-13 100	-15013	-12000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 266	-3 000
	-65 700	-83 355	-64 000
Reparationer			
Tvättstuga	0	-2 896	0
Portar	0	-1 375	0
Lås	0	-6 209	0
VVS	0	-3 567	0
Elinstallationer	0	-6 361	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 994	0
Hiss	0	-2 397	0
Tak	0	-3 250	0
Fönster	0	-762	0
Övrigt	-40 000	0	-40 000
	-40 000	-33 811	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-190 000	-9 500	0
VVS	0	-12 269	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-55 000
Övrigt	0	0	-45 000
	-190 000	-21 769	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-51 657	-53 000
Värme	-360 000	-343 333	-326 000
Vatten	-45 000	-43 255	-50 000
Sophämtning/renhållning	-48 000	-46 120	-39 000
Grovsopor	-4 600	-4 932	-8 000
	-509 600	-489 297	-476 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 300	-31 628	-31 000
Kabel-TV	-6 300	-8 748	-7 000
	-39 600	-40 376	-38 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 800	-80 330	-80 000
	-81 800	-80 330	-80 000

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
Administrativa kostnader			
Tvistigt belopp	0	-86 881	0
Föreningskostnader	0	-4701	-5000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-52300	-47800	-47 000
Administration	-3 000	-1 598	-3 000
Föreningsavgifter	-4 200	-4 171	-4 000
Medlemsavgift SBC ek för	-4 800	-4 790	-5 000
	-69 300	-149 941	-69 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-70 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-21 994	-21 000
	-90 000	-91 994	-91 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-36 000	-36 015	-36 000
	-36 000	-36 015	-36 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 122 000	-1 026 889	-994 000
RÖRELSERESULTAT	392 352	482 042	523 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	20 000	9 700	7 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 136	0
Övriga finansiella kostnader	-1 000	-733	-1 000
	19 000	10 103	6 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	411 352	492 145	529 000
SKATT			
Statlig inkomstskatt	-5 400	-3 032	-2 000
	-5 400	-3 032	-2 000
RESULTAT	405 952	489 113	527 000