

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wirwach

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 köpbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-17.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2002-06-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjälken 24	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1899 - 1929 och består av 2 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3496 kvadratmeter, varav 3255 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 241 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	21	22	3

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löp tid
Frukost	3 år
Livsmedelsbutik	3 år
Skönhetsvård	3 år
Lager	3 år
Livsmedeltillverkning	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Bastu	Fn. obrukbar
Övrigt	Hobbyrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1982	
Elstambyte	1982	
Omputsning av fasad	1982	
Omläggning av tak	1982	Målning under 2009
Nya balkonger	2006	Bygglov mot gård slutgiltigt beviljat 2008, balkonger beräknas uppföras under 2009
Dränering av gårdshus	2005	Fram- och baksida dränerade 2005.
Reglercentral Värme/Varmvatten	2006	Ny reglercentral installerades 2006.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Egen/Valvet

Övriga avtal

Fastighetsskötsel - AB Repus Fastighetsservice, Valvet AB
 Jourmonör - Securitas AB (ej kontorstid, endast akuta åtgärder) Valvet AB
 Städning - Svensk Kvalitets Städ AB, Valvet AB
 Hissar - Otis AB
 Klotterförsäkring - Klotterkonsulten AB

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via Comhem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning följer bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort, då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten upplåtes i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Överläte- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överläteavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Linda Stensdotter-Selin	Ordförande
Malin Alenius	Sekreterare
Leslie Samuel Marsden	Kassör
Dag Erik Lövenvald	Kassör
Dan McCormick	Ledamot
Eva-Charlotte Jonsson	Suppleant
Kersti M Dahlenborg Lundkvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leslie Samuel Marsden
Dag Erik Lövenvald

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Godkänd revisor Annika Åsberg	Ernst & Young AB	Ordinarie Extern
Aukt revisor Marine Gesien	Ernst & Young AB	Suppleant Extern
Leif Ejdeling	Interrevisor	Ordinarie Intern
Helena Evers	Interrevisor	Suppleant Intern

Valberedning

Birgitta Goding
Håkan Lundmark

sammanställande

Stämmor

Ordinarie 2008-05-21

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Stämmingsärendet avseende en av förenings medlemmar avslutades via förlikning.

Bygglov för balkonger mot innergården fastställdes av regeringsrätten.

Uppföljningsmätningar av den tidigare fukskadan i gårdshuset har visat att källaren nu är torr. Ärendet avslutas av miljöförvaltningen med en sista mätning i maj 2009.

Inköp av en ny tvättmaskin.

Byte av teknisk förvaltning, jour samt rondering och städning till Valvet AB.

Föreningen har initierat ett antal intressegrupper för bl.a:

- renovering av trapphus
- fiberbredband
- trivselgrupp
- miljögrupp
- källarenovering

Föreningen initierade en ansökan om bygglov för balkonger mot Brännrikykagatan samt mot den bakre gården.

En av föreningens hyresrätter har sågts upp. Denna kommer säljas under våren 2009.

Brandvarnare har installerats i trapphusen.

För att gardera mot framtida vattenskador liknande de föreningen har haft i gårdshuset gjordes en undersökning av gatuhuset. Inga problem konstaterades.

Intresserade medlemmar fick möjlighet att sätta upp markiser.

Styrelsen har undersökt möjlighet att inreda våra vindar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

En renovering av samtliga fönster i fastigheten har påbörjats under 2009 och kommer slutföras innan sommaren. Vid renoveringen installeras även energiglas.

En målning av taken är upphandlad och kommer att genomföras i maj 2009.

Bygglov för balkong mot gata samt den inre gården mot Lundagatan kommer att sökas.

Föreningens ekonomi

Under mars månad 2009 har en f d hyresrätt ombildats och sålts av föreningen.

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 inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetskatten 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	642	642	642	639
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 980	6 409	5 965	5 523
Ekostnad/kvm totalyta	28	24	32	27
Värmekostnad/kvm totalyta	130	142	135	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	19	22	25

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	-39 836
ansamlad förlust före reservering/lanspråkstagande	-2 042 007
reservering till fond för yttre underhåll	-156 000
av fond för yttre underhåll lanspråkta enligt stadgarna	130 393
	<hr/>
	-2 107 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs

-2 107 450

Beaktande 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	2 569 167	2 573 422
Övriga rörelseintäkter		12 839	0
		<u>2 582 006</u>	<u>2 573 422</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-273 292	-163 752
Reparationer		-136 233	-139 984
Taxebundna kostnader		-669 119	-709 312
Övriga driftskostnader		-48 805	-45 807
Fastighetskatt		-90 010	-202 410
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-211 726	-119 829
Personalkostnader		-4 858	0
Avskrivningar		-368 836	-368 836
		<u>-1 802 879</u>	<u>-1 749 930</u>
RÖRELSERESULTAT		779 127	823 492
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntesintäkter		4 261	10 839
Räntekostnader		-821 522	-732 544
		<u>-817 261</u>	<u>-721 705</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-38 134	101 787
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 702	-2 226
		<u>-1 702</u>	<u>-2 226</u>
ÅRETS RESULTAT		-39 836	99 561

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	54 018 237	54 387 074
	<u>54 018 237</u>	<u>54 387 074</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 021 737	54 390 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 046	20 808
Övriga fordringar	204 687	475 502
Förutbetalda kostnader Not 4	49 027	18 625
	<u>256 760</u>	<u>514 935</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	579 938	1 795 890
	<u>579 938</u>	<u>1 795 890</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	836 699	2 310 825
SUMMA TILLGÅNGAR	54 858 436	56 701 398

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		35 327 213	35 327 213
Upplysningsavgifter		2 088 973	2 088 973
Fond för yttre underhåll	Not 6	333 003	307 396
		<u>37 749 189</u>	<u>37 723 582</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 067 614	-2 141 568
Årets resultat		-39 836	99 561
		<u>-2 107 450</u>	<u>-2 042 007</u>
SUMMA EGET KAPITAL		35 641 739	35 681 575
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	18 357 207	19 681 671
		<u>18 357 207</u>	<u>19 681 671</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	126 900	127 680
Leverantörsskulder		108 060	81 958
Skatteskulder		296 348	682 021
Övriga kortfristiga skulder		81 000	81 000
Upplysningskostnader	Not 8	142 452	167 977
Förutbetalda avgifter och hyror		104 730	197 517
		<u>859 490</u>	<u>1 338 153</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		54 858 436	56 701 398
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	20 700 000	20 700 000
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 anskaffningsvärdet 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
Standardförbättringar	5,0	5,0
Tvättstuga	10,0	10,0
Värmeanläggning	5,0	5,0
Port/säkerhetsdörr	5,0	5,0

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 985 952	1 985 952
Hysesintäkter	583 215	587 470
	2 569 167	2 573 422

	2008	2007
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	50 025	22 031
Fastighetsskötsel enl beställn	77 161	36 111
Städning entreprenad	17 284	51 852
Matvärt/hyrmattor	0	923
Sotning	0	3 665
OVK Obl. Ventilationskontroll	34 113	23 144
Hissbesiktning	3 579	3 135
Myndighetstillfylln	32 325	0
Bevakning	1 307	2 863
Gård	7 118	7 001
Serviceavtal	4 175	0
Hiss	5 949	11 899
Värmeanläggning	4 000	0
Förbrukningsmateriel	36 257	1 129
	273 292	163 752

Reparationer		
Tvättstuga	41 520	0
Lås	1 594	8 763
VVS	37 950	33 335
Ventilation	7 015	0
Einstillationer	0	12 724
Hiss	44 679	44 102
Gård	0	2 500
Vattenskada	3 475	3 461
Övrigt	0	35 099
	136 233	139 984
Taxebundna kostnader		
El	97 647	83 872
Värme	454 910	497 271
Vatten	59 401	67 373
Sophämtning/renhållning	31 156	28 764
Grovsopor	21 652	26 481
Klottersanering	4 353	5 551
	669 119	709 312
Övriga driftskostnader		
Försäkring	34 465	30 450
Kabel-TV	14 104	15 121
Bredband	236	236
	48 805	45 807
Fastighetskatt/Kommunal avgift		
	90 010	202 410
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	3 375
Tele och datakommunikation	0	735
Datakommunikation	1 128	0
Juridiska åtgärder	104 375	7 089
Inkassering avgift/hyra	0	-160
Revisionsarvode extern revisor	19 000	18 500
Föreningskostnader	975	0
Styrelsemöten	0	3 798
Stämma	7 375	6 625
Trivselkostnader (inne)	209	0
Förvaltningsarvode	70 860	69 162
Arvode SBC övrigt	313	963
Förvaltningsarvodet övriga	693	0
Administration	1 818	4 762
Medlemsavgift SBC ek för	4 980	4 980
	211 726	119 829
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och interrevisor	-5	0
Sociala kostnader	4 863	0
	4 858	0

Avskrivningar		
Byggnad	166 436	166 436
Förbättringar	202 401	202 400
	<u>368 836</u>	<u>368 836</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 802 879	1 749 930
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56 012 038	53 615 215
Nyanskaffningar	0	2 396 823
Utgående anskaffningsvärde	<u>56 012 038</u>	<u>56 012 038</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 624 964	-1 256 128
Årets avskrivningar enligt plan	-368 836	-368 836
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 993 801</u>	<u>-1 624 964</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	54 018 237	54 387 074
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 712 785	18 712 785
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 494 000	31 494 000
Taxeringsvärde mark	25 867 000	25 867 000
	<u>57 361 000</u>	<u>57 361 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	3 361 000	3 361 000
	<u>57 361 000</u>	<u>57 361 000</u>
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2008-12-31	2007-12-31
Vatten	10 338	0
Försäkring	14 202	12 886
Kabel TV	3 289	2 926
Tidningsinsamling	3 094	2 813
Fastighetskötsel	18 104	0
	<u>49 027</u>	<u>18 625</u>

Not 5

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	35 327 213	0	0	35 327 213
Upplätebeavgifter	2 088 973	0	0	2 088 973
Fond för yttre underhåll enligt not	333 003	25 607	0	307 396
Summa bundet eget kapital	37 749 189	25 607	0	37 723 582
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 067 614	-25 607	99 561	-2 141 568
Årets resultat	-39 836	-39 836	-99 561	99 561
Summa fritt eget kapital	-2 107 450	-65 443	0	-2 042 007
Summa eget kapital	35 641 739	-39 836	0	35 681 575

2008

2007

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2008	2007
Vid årets början	307 396	291 379
Reservering enligt stadgar	156 000	156 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
anspråktagande enligt stadgar	0	0
anspråktagande enligt stämmobeslut	-130 393	-139 983
Vid årets slut	333 003	307 396

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,230 %	2 764 649	2 790 665	2011-10-30
Stadshypotek AB	3,370 %	2 762 213	2 790 665	2010-10-30
Stadshypotek AB	3,750 %	2 762 213	2 790 665	2015-10-30
Stadshypotek AB	4,050 %	750 000	750 000	2009-07-30
Stadshypotek AB	4,350 %	750 000	750 000	2011-07-30
Stadshypotek AB	3,850 %	7 195 032	8 437 356	öbrigt
Stadshypotek AB	4,260 %	1 500 000	1 500 000	2012-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		18 484 107	19 809 351	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	-126 900	-127 680
	18 357 207	19 681 671


Not 8

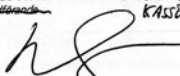
UPPLUPNA KOSTNADER


	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad El	6 809	5 766
Uppl kostnad Värme	54 469	57 357
Uppl kostnad Extern revisor	12 650	13 650
Uppl räntekostnader	68 524	63 783
Uppl kostn städ entreprenad	0	4 321
Uppl kostn vatten	0	7 100
Uppl kostn löner	0	16 000
	142 452	167 977

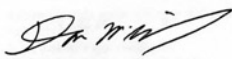
STOCKHOLM den 15/4 2009


Linda Stensdötter Selin DAG LÖFVENVALD
Ordförande KASSÖR


Malin Alenius
Sekreterare

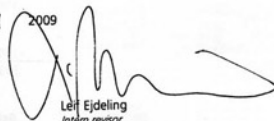

Dag Erik Löfvenvald LINDA STENS DÖTTER SELIN
Kassör ORDFÖRANDE


Leslie Samuel Marsden
Kassör


Dan McCormick
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2009


Godk. Annika Åsberg
Extern revisor


Lef Ejdeling
Intern revisor