

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen STÖREN 19

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 till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug Dykärret som förvaltar gemensam sopsuganläggning för hushållsavfall. Föreningens andel är 16,7%.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stören 19	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 2001-12-17 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till 2013-02-01.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1984 och består av 1 flerbostadshus i 5 till 7 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5459 kvadratmeter, varav 4859 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 600 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

7
SC
ML
AS
KE
OW

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	26	2	25	9

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Förskola	392	t.o.m. 2010-07-31
Förskola	208	t.o.m. 2010-06-30

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Kommentar
Två nya torkskåp samt en ny stor torktumlare har installerats	2007	I tvättstugorna har två gamla torkskåp samt en av torktumlarna bytts ut mot nya effektivare maskiner.
Nya entréer mot Swedenborgsgatan	2007	Två nya entréer mot Swedenborgsgatan har byggts för att underlätta kommunikation till den stora lokalen.
Omfattande renoveringar av lokalerna	2007	Föreningens större lokal har varit föremål för installationer av nya köksenheter, vitvaror etc.
Renovering av gården	2007	Planket mot Bengt Ekehelmsgatan har bytts ut. Staketen inne på gården har också bytts ut. Allt utfört i tryckimpregnerat virke. Dessutom har en del stenläggningsarbeten utförts.
Hustaket har underhållsmålats	2005	Takets falser har målats för att undvika rost.
Ny värmexlaren i undercentralen	2005	Värmexlaren har bytts ut mot en ny. Utrustningen i undercentralen har dessutom moderniserat och optimerats.
Ommålning	2003	Alla trapphus, tvättstugor samt tvättstugegången har målats om.
Upprustning tvättstugorna	2003	Nya klinkergolv i tvättstugorna, ny grovtvättmaskin i tvättstuga 3, ny torktumlare i tvättstuga 2.
Ny trapphusbelysning	2003	Akustiskt styrda armaturer med dimmer.
Nytt styrsystem för värme & ventilation	2004	Datasystem för styrning av reglerutrustning avseende värme och ventilation.

80
MK
AS
CW

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning inkl. lägenhetsförteckning och teknisk förvaltning har skötts av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum.

Föreningen har Bredbands-uppkoppling via Comhem.

Medlemmar

Av föreningens 59 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits.

Under året så har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Styrelsen har som policy att bevilja andrahandsuthyrning om särskilda skäl finns. Dit hör bl.a. studier eller arbete på annan ort.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Palén	Ordförande
Matz Ahlstrand	Sekreterare
Robert Nilsson	Kassör
Nils Erik Engström	Ledamot
Aili Stenvall	Ledamot
Christian Brozowsky	Suppleant
Helena Genberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG.

Ola Wikander, ordinarie internrevisor.

Ola Zika, suppleant internrevisor.

Valberedning

I valberedning har ingått Annika Zika-Viktorsson (sammankallande), Torkel Danielsson och Ann-Louise Mässing.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2007.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "80", "AA", "AS", "K", and "AM".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har fått nya lokalhyresgäster, Trilingua AB, som bedriver förskoleverksamhet med flerspråklig inriktning.

Renoveringar av den mindre lokalen har genomförts vad gäller ytskiktet.

Omfattande renoveringar av den stora lokalen längs Swedenborgsgatan har också genomförts. Gamla köksutrustningen etc. har också bytts ut. Dessutom har två nya entréer från Swedenborgsgatan installerats till den större lokalen.

Arbetet med att rusta upp föreningens gård har också inletts. "Söderplanket" mot Bengt Ekehjelmsgatan har bytts ut helt och ersatts med ett nytt med i stort sätt samma utförande som den tidigare, dock nu i hållbart tryckimpregnerat virke av god kvalitet.

Likaså har flera staket inne på gården bytts ut mot nya i tryckimpregnerat virke. En del stenlägningsarbeten har också utförts

Två gamla torkskåp i två av föreningens tre tvättstugor har bytts ut mot moderna, effektiva maskiner. En av torktumlarna har också ersatt med en ny större modell.

Sopsuganläggningen, där föreningen är delägare tillsammans med Familjebostäder, har försetts med en ny hämtningscontainer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Styrelsen avser att fortsätta med förbättringsarbeten på gården.

Dessutom utreds om det är dags att byta ut entréportarna i uppgångarna Bengt Ekehjelmsgatan 2B samt Högbergsgatan 75A och 75B.

Vidare planeras för en ny entré till den lilla lokalen.

Föreningens ekonomi

År 2006 inkomstbeskattades föreningen för en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster och avräkning av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Underlaget beskattades med 28%

År 2007 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

NYCKELTAL	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	536	536	521
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 810	3 503	3 549	3 993
Elkostnad/kvm totalyta	36	34	31	33
Värmekostnad/kvm totalyta	77	76	82	81
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	21	22

SP
MA
AS
K
OU

Föreningens lån på 16 Mkr har amorterats med 3 Mkr till nuvarande 13 Mkr.

Föreningens lån hos Nordea fördelar sig enligt följande:

2 Mkr med rörlig ränta, f n ca 4,3%

5 Mkr med bunden ränta 4,15% till 2008-11-19

6 Mkr med bunden ränta 4,4% till 2011-11-16

Eftersom föreningens ekonomi fortsätter att utvecklas på ett positivt och stabilt sätt har styrelsen beslutat att årsavgifterna fr. o m januari 2008 sänks med 12%.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

årets resultat	-129 125:82
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 899 603:27
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 9 236:00</u>
	-1 037 965:09

Styrelsen föreslår

att i ny räkning överföres **-1 037 965:09**

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

Handwritten signatures and initials, including "JP" and "OW".

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2007	2006
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 632 178	3 669 901
Övriga rörelseintäkter		3 565	85 821
		<u>3 635 743</u>	<u>3 755 722</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-140 339	-210 483
Reparationer		-236 152	-173 452
Taxebundna kostnader		-806 977	-764 316
Övriga driftskostnader		-403 691	-403 124
Fastighetsskatt		-325 600	-385 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-364 786	-226 449
Personalkostnader		-103 584	-75 324
Avskrivningar		-762 429	-539 767
		<u>-3 143 558</u>	<u>-2 778 804</u>
RÖRELSERESULTAT		492 185	976 918
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 562	3 973
Räntekostnader		-629 537	-654 331
Rantebidrag		4 837	9 038
		<u>-620 138</u>	<u>-641 320</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-127 953	335 598
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 173	-309 419
		<u>-1 173</u>	<u>-309 419</u>
ÅRETS RESULTAT		-129 126	26 179

3
SP
MA
As
all

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad Not 3	83 578 926	83 529 403
Maskiner och inventarier Not 4	83 872	36 820
	<u>83 662 798</u>	<u>83 566 223</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 666 298	83 569 723
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	741 991	687 599
Förutbetalda kostnader Not 5	126 663	125 581
	<u>868 654</u>	<u>813 180</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 6		
Kortfristiga placeringar	1 178 643	853 642
	<u>1 178 643</u>	<u>853 642</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 816	3 901
SBC klientmedel i SHB	776 016	1 430 042
	<u>779 832</u>	<u>1 433 942</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 827 128	3 100 764
SUMMA TILLGÅNGAR	86 493 426	86 670 487

AS
MAK
AS

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		66 943 266	66 032 084
Upplåtelseavgifter		5 599 554	3 353 457
Fond för yttre underhåll	Not 8	219 181	209 945
		<u>72 762 001</u>	<u>69 595 486</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-908 839	-925 782
Årets resultat		-129 126	26 179
		<u>-1 037 965</u>	<u>-899 603</u>
SUMMA EGET KAPITAL		71 724 036	68 695 883
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	13 000 000	16 000 000
		<u>13 000 000</u>	<u>16 000 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		113 810	104 485
Skatteskulder		1 022 082	1 340 334
Övriga kortfristiga skulder		63 194	38 596
Upplupna kostnader	Not 10	75 700	71 475
Förutbetalda avgifter och hyror		494 604	419 714
		<u>1 769 390</u>	<u>1 974 604</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 493 426	86 670 487
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	24 600 000	24 600 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

88
MA TE
AS AW

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 tillämpas:

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	6,67%(15år)	6,67%(15år)
Fastighetsförbättringar	33,3%(3 år)	-
Fastighetsförbättringar	10%	-
Värmeanläggning	10%	10%
Inventarier	20%	20%

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.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 453 726	2 448 096
Hysesintäkter	1 178 452	1 221 805
	3 632 178	3 669 901

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställning	10 263	8 488
Snöröjning	10 204	57 629
Städning entreprenad	75 766	66 344
Städning enligt beställning	11 400	0
Mattvätt/Hyrmattor	2 099	11 368
OVK	0	46 000
Hissbesiktning	0	2 321
Gård	13 120	3 100
Hiss	8 900	8 366
Förbrukningsmateriel	8 586	6 867
	140 339	210 483

Handwritten signatures and initials, including "MA", "AS", and "QU".

	2007	2006
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	880
Lokaler	1 784	0
Gemensamma utrymmen	0	16 588
Tvättstuga	4 594	13 807
Soprum/sophus	36 750	-3 733
Portar	0	8 013
Lås	6 478	4 927
VVS	13 118	0
Värmeanläggning	9 427	0
Ventilation	18 920	32 353
Elinstallationer	10 282	0
Hiss	92 881	89 967
Tak	0	6 188
Fönster	0	3 603
Vattenskada	34 456	9 237
Övrigt	7 462	0
Skattereduktion	0	-8 378
	236 152	173 452
Taxebundna kostnader		
El	195 309	187 775
Värme	418 815	412 657
Vatten	102 182	99 564
Sophämtning	34 762	26 600
Grovsopor	49 528	34 626
Klottersanering	6 381	3 094
	806 977	764 316
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 587	33 204
Tomträttsavgäld	355 800	355 800
Kabel-TV/Satellit-TV	14 304	14 120
	403 691	403 124
Fastighetsskatt	325 600	385 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 025	1 575
Datakommunikation	13 308	12 042
Revisionsarvode extern revisor	9 625	9 500
Styrelseomkostnader	5 603	0
Stämma	900	1 244
Föreningsverksamhet	2 302	834
Förvaltningsarvode	60 914	64 206
Arvode SBC övrigt	0	3 125
Fastighetsförvaltning	98 641	94 636
Juridik	21 500	26 625
Administration	11 425	7 262
Korttidsinventarier	2 744	0
Konsultarvode	130 400	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 400	5 400
	364 786	226 449

9
88
MA
K
K
OU

	2007	2006
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	80 600	59 500
Sociala kostnader	22 984	15 824
	<u>103 584</u>	<u>75 324</u>
Avskrivningar		
Byggnad	423 454	423 454
Förbättringar	314 502	106 145
Inventarier	24 473	10 168
	<u>762 429</u>	<u>539 767</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 143 558	2 778 804
Not 3	2007-12-31	2006-12-31
BYGGNAD		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	86 000 102	86 000 102
Nyanskaffningar	787 479	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>86 787 581</u>	<u>86 000 102</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 470 699	-1 941 100
Årets avskrivningar enligt plan	-737 956	-529 599
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-3 208 655</u>	<u>-2 470 699</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	83 578 926	83 529 403
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 200 000	35 065 000
Taxeringsvärde mark	42 160 000	35 024 000
	<u>92 360 000</u>	<u>70 089 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	85 000 000	63 000 000
Lokaler	7 360 000	7 089 000
	<u>92 360 000</u>	<u>70 089 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2007-12-31	2006-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 838	19 250
Nyanskaffningar	71 525	0
Utgående anskaffningsvärde	122 363	50 838
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 018	-3 850
Årets avskrivningar enligt plan	-24 473	-10 168
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 491	-14 018
Redovisat restvärde vid årets slut	83 872	36 820

Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	3 672	3 576
Bredband	0	2 183
Tomträttsavgäld	88 950	88 950
Försäkringspremie	34 041	30 437
Telefoni	0	435
	126 663	125 581

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Nordea Likviditetsinvest	9069,2428	1 178 643	1 242 746	853 642
		1 178 643	1 242 746	853 642

Not 7			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	66 943 266	911 182	0	66 032 084
Upplåtelseavgifter	5 794 675	2 441 218	0	3 353 457
Ack kostnad för nyupplåtelse	-195 121	-195 121	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not 8	219 181	9 236	0	209 945
Summa bundet eget kapital	72 762 001	3 166 515	0	69 595 486
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-908 839	-9 236	26 179	-925 782
Årets resultat	-129 126	0	-26 179	26 179
Summa ansamlad förlust	-1 037 965	-9 236	0	-899 603
Summa eget kapital	71 724 036	3 157 279	0	68 695 883

Handwritten signatures and initials, including "SR", "ME", and "all".

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

2007-12-31

2006-12-31

209 945

202 945

9 236

7 000

219 181

209 945

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nordea

Nordea

Nordea

Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats
2007-12-31

Belopp
2007-12-31

Belopp
2006-12-31

Villkors-
ändringsdag

4,26 %

2 000 000

10 000 000

4,40 %

6 000 000

6 000 000

4,15 %

5 000 000

0

13 000 000

16 000 000

rörligt

2011-11-16

2008-11-19

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

Uppl. kostnad el

Uppl. kostnad extern revisor

Uppl. räntekostnader

Uppl. kostnad grovsopor

Uppl. kostnad vatten

Uppl. kostnad bankavgift

Uppl. kostnad styrelseomkostnader

2007-12-31

2006-12-31

12 000

17 851

10 000

10 000

35 528

15 021

0

3 005

0

7 469

664

621

17 508

17 508

75 700

71 475

Handwritten signatures and initials:
AS, HA, K, am

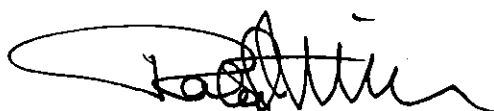
STOCKHOLM den 12 / 4 2008.



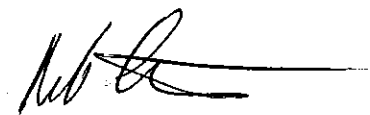
Johan Palén
Ordförande



Matz Ahlstrand
Sekreterare



Robert Nilsson
Kassör



Nils Erik Engström
Ledamot



Aili Stenvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2008.



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor, KPMG



Ola Wikander
Intern revisor