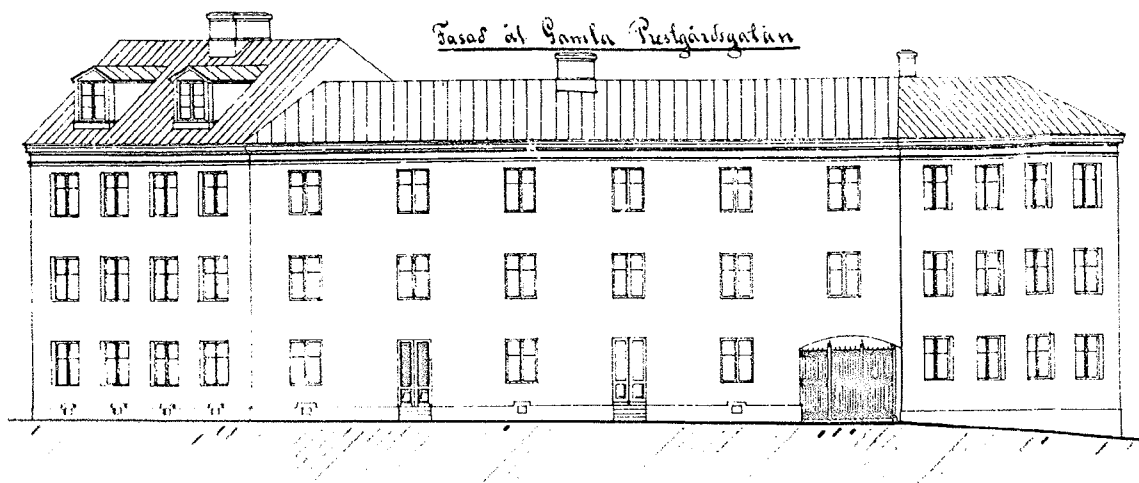


Årsredovisning
för
Brf Smälningen

716416-4860

Räkenskapsåret
2008



Brf Smålänningen
716416-4860

Styrelsen för Brf Smålänningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Dagordning årsstämma 2009

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av sekreterare
4. Val av justeringsmän
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisorns berättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkning
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
11. Fråga om arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och suppleanter
14. Val av valberedning
15. Övriga anmälda ärenden

Styrelsen för Brf Smålänningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Brf Smålänningen äger och förvaltar fastigheten Småland 8, vars taxeringsvärde 2008 uppgick till 34 000 000 varav markvärdet utgjorde 19 400 000.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Bengt Hansson	Ordförande
Maria Fredriksson	Sekreterare
Lennart Jansson	Kassör
Lars Bråthen	Ledamot
Yvette Cirillo	Ledamot (tom december 2008)
Sigridur Kalman	Ledamot (fom januari 2009, suppleant tom december 2008)
Max Samuels	Suppleant
Rickard Dreimanis	Suppleant
Krister Andersson	Valberedning (sammankallande)
Lise-Lott Andersson	Valberedning

Styrelsen har under verksamhetsåret sammanträtt 12 gånger utöver årsstämman 2008.

Ordinarie årsstämma hölls 2008-05-06

Revisor från Allegretto har varit Jan Gustafsson.

Historik

Husen runt gården är byggda i olika omgångar under mitten av 1800-talet. Maria Prästgårdsgata 4 och tvättstugehuset är de äldsta, byggda 1859. På den tiden var tvättstugan förmodligen stall eller vagnsbod. 1860 byggdes Fredmansgatan 9A och under de två följande åren Fredmansgatan 7. 1863 tillkom Fredmansgatan 7A och 1864 länkades längan vid Fredmansgatan ihop genom att Fredmansgatan 9 byggdes. Slutligen blev gården helt runtombyggd då Maria Prästgårdsgata 2A och 2B uppfördes under åren 1876-78. Troligen ingår också byggnader från 1700-talet i de nuvarande husens stomme.


Brf Smålänningen bildades 1983 på initiativ av medlemmarna som förvärvade fastigheten Småland 8 som omfattar Fredmansgatan 7-9 och Maria Prästgårdsgata 2-4 med en egen innergård.

Medlemmar

Under året har sju stycken lägenheter bytt ägare.

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

- 1 rum, 30 st
- 2 rum, 20 st
- 3 rum, 5 st
- 6 rum, 1 st

Utav dessa totalt 56 lägenheter är 4 st lägenheter som av föreningen upplåtes till uthyrning. 

Fastigheten

Under året har arbete pågått för att återställa efter branden som uppstod i en lägenhet i februari 2007. Efter besiktning våren 2008 konstaterades att arbetet inte var fullgott varför arbetet gjordes om under sommar och höst 2008. Endast ett fåtal detaljer återstod vid årsskiftet 2008/2009.

Återställandet efter branden har försenat renoveringen av portarna Maria Prästgårdsgata 2A.

Under 2008 har prognosstyrningen från SMHI tagits i drift för värmecentralen och föreningen har tecknat avtal med Elektro Relä AB för maximalt utbyte av systemet.

De senast iordningsställda lägenheterna 59 och 60 har haft problem med klämverkan i ytterdörrarna mot Fredmansgatan. Nya dörrar är beställda och provisoriska åtgärder har vidtagits för att klara vinterkylan.

En av de nya lägenheterna har lukt och ventilationsproblem. Detta handläggs av styrelsen som reklamation av utfört arbete mot entreprenören.

Postboxarna har kommit på plats.

Hyresgästen i lägenhet 7 har avflyttat och återlämnat lägenhet till föreningen. Jan Heidenberg i lägenhet 8 har motsatt sig försäljning av lägenhet 7 av flera skäl. Under året har förhandlingar förts för att lösa upp denna fråga och komma ut med lägenheten på marknaden. Vid årsskiftet var denna fråga ännu ej löst.

Maria Fredrikssons motion till årsstämman är ännu ej färdigbehandlad.

Inför 2009 planeras en översyn och eventuell målning av plåttaken.

Fastigheten är hårt utsatt för intrång från obehöriga. Sannolikt beroende på grannskapets överrepresentation av behandlingshem och vårdinstitutioner.

Ett inbrott inträffade före midsommar i en lägenhet.

Efter nyårshelgen inträffade ytterligare ett inbrott i en annan lägenhet.


Ekonomi

Föreningen har under året haft normala driftsutgifter och begränsade investeringsutgifter.

I samband med att föreningens lån på 1 930 000 i Östgöta Enskilda Bank förföll så tecknades, för att säkra föreningen likviditet, nytt lån om 1 000 000:- med amorteringsfrihet och tre års bindningstid.

Förändringar i fastighets beskattningen har gynnat föreningens ekonomi positivt.

Sammantaget bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är god med större underhåll avklarade samtidigt som skuldsättningen är mycket låg, men att nuvarande intäkter inte helt täcker de rörliga kostnaderna.

Vid årsskiftet (2008-01-01) byttes försäkringsbolag och fastigheten är nu försäkrad via Brandkontoret. 

Nyckeltal i kronor

	081231	071231	061231
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	384	366	366
Lån/ kvm bostadsrättsyta	455	899	911
Elkostnad/ kvm totalyta	13	12	11
Värmekostnad/ kvm totalyta	156	155	161
Vattenkostnad/ kvm totalyta	18	14	13
Internet/ bredband lgh/ år	1 926		

Baserat på ytor 2008-12-31

Totalyta: 2 372 kvm (bostadsrättsyta + hyresrättsyta)

Bostadsrättsyta: 2 197 kvm

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-2 389 190
årets förlust	-95 945
	-2 485 135

behandlas så att

avsättes fond för yttre underhåll	- 35 000
i ny räkning överföres	-2 485 135

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Avgifter		824 763	755 259
Hysesintäkter		177 373	343 422
Övriga rörelseintäkter		6 315	4 600
		1 008 451	1 103 281
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-762 174	-937 826
Övriga externa kostnader	2,3	-224 823	-124 501
Styrelsearvoden	4	-68 660	-69 546
Avskrivningar och nedskrivningar av materi- ella och immateriella anläggningstillgångar	5	-58 620	-64 275
		-1 114 277	-1 196 148
Rörelseresultat		-105 826	-92 867
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga intäkter och liknande resultatposter		29 820	39 327
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 782	882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 721	-152 766
Resultat efter finansiella poster		-95 945	-205 424
Årets resultat		-95 945	-205 424

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	13 742 835	13 699 751
Inventarier, verktyg och installationer	7	34 480	0
		13 777 315	13 699 751
Summa anläggningstillgångar		13 777 315	13 699 751
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		0	2 893 500
Skattefordringar		6 395	236 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 778	54 146
		64 173	3 183 703
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kassa och bank		1 486 025	182 880
Summa omsättningstillgångar		1 550 198	3 366 584
Summa tillgångar		15 327 513	17 066 334

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		4 420 726	4 420 726
Upplåtelseavgifter		12 210 108	12 210 108
		16 630 834	16 630 834
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	9	-2 389 190	-2 183 766
Årets resultat		-95 945	-205 424
		-2 485 135	-2 389 190
Summa eget kapital		14 145 699	14 241 644
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder		1 000 000	1 974 880
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	0	380 758
Leverantörsskulder		0	184 211
Skatteskulder		579	0
Övriga skulder		0	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 235	284 361
		181 814	849 810
Summa eget kapital och skulder		15 327 513	17 066 334
Ställda säkerheter	12		
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		6 055 000	6 055 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ↓

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Fastighetskostnader

	2008	2007
Elektricitet	29 894	28 188
Städning trapphus m.m	25 828	59 724
Fastighetsskötsel	37 289	52 880
Fjärrvärme	371 151	367 880
Vatten och avlopp	41 718	33 697
Renhållning	39 383	21 810
Fastighetsskatt	67 200	102 400
TV avgifter	12 380	12 052
Gården, blommor mm	4 474	680
Försäkringspremier	33 045	64 737
Arvode Sthlm Fast.ägarförening	5 526	3 845
Föreningsavgifter	5 746	516
Reparation och underhåll	88 540	184 298
Bevakningstjänster	0	5 119
	762 174	937 826

2 Övriga externa kostnader

	2008	2007
Administrativ kostnad	22 500	22 500
Konsultarvoden	28 032	16 145
Internet/ bredband	107 880	31 970
Övriga kostnader	43 411	38 885
	201 823	109 500

3 Arvode och kostnadsersättning

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2008	2007
Revisionsuppdrag	23 000	23 750

4 Styrelsearvode

	2008	2007
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	88 000	45 900
Övriga sociala kostnader	28 050	13 336
Övriga kostnader	5 578	10 311
	121 628	69 547

Vid årsstämman 2008 beslutades om ett extra arvode till styrelsen för ombyggnaden på 40 000 kr ex. sociala avgifter. Summa 52 968 kr är aktiverat mot lägenhetsombyggnad.

5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

20 %



6 Byggnader och mark

Fastighetens beteckning är Småland 8. Taxeringsvärdet uppgår till 34 000 000 varav markvärdet 19 400 000. Avskrivning sker med 50 000 per år.

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	14 449 905	8 568 914
Årets fastighetsförbättringar	0	2 362 764
Lägenhetsombyggnad	93 084	3 518 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 542 989	14 449 905
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-750 154	-700 154
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-800 154	-750 154
Utgående redovisat värde	13 742 835	13 699 751

7 Inventarier, verktyg och installationer

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	103 320	103 320
Postboxar	43 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 420	103 320
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-103 320	-89 045
Årets avskrivningar enligt plan	-8 620	-14 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 940	-103 320
Utgående redovisat värde	34 480	0

8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Fond yttre underhåll
Belopp vid årets ingång	4 420 726	12 210 108	-2 389 190	
Avsätt. fond yttre underhåll				-35 000
Årets resultat			-95 945	
Utnyttjat årets reparationer från fond yttre underhåll				35 000
Belopp vid årets utgång	4 420 726	12 210 108	-2 485 135	0

9 Avsättningar

Avsättning fond för yttre underhåll ingår i det balanserade resultatet.

	2008-12-31	2007-12-31
Belopp vid årets ingång	0	119 002
Årets reparationer	-35 000	-154 002
Årets avsättning	35 000	35 000
	0	0

Årets reparationer, se not 1, fastighetskostnader.

10 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Lån ÖEB 1255-01-05826	-1 000 000	-1 930 000
Stdshyp 2	0	-44 880
	-1 000 000	-1 974 880

11 Checkräkningskredit

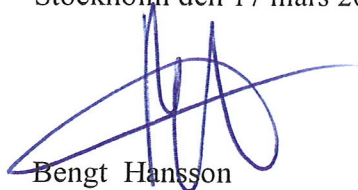
Finns en beviljad men ej utnyttjad kredit på 2 000 000 kr.

12 Ställda säkerheter

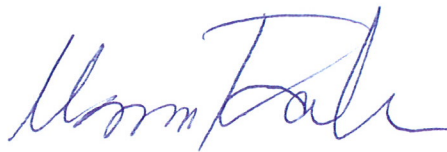
Fastighetsinteckningar i Småland 8 utgör säkerhet för banklån samt checkkredit.



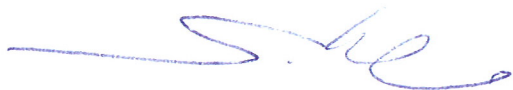
Stockholm den 17 mars 2009



Bengt Hansson



Maria Fredriksson



Sigridur Kalman



Lennart Jansson



Lars Bråthen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2009.



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smälänningen

Org nr 716416-4860

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Smälänningen för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2009



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Totalkostnad 2008

