

Brf Dykaren nr 12

716417-7136

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

4

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dykaren nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-06-03.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, ombyggdes 1981 till nuvarande skick och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 46 lägenheter (samliga bostadsrätter) och 3 uthyrda lokaler. Dessutom finns 1 garage med 25 p-platser för bilar och 4 platser för motorcyklar.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök
3 st 3,5 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 755 kvm Total lokalyta: 815 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid fr o m</i>
Kungsholmens Stadsdelsförvaltning	475,5	2007-04-01
United Industries Stockholm	116,0	2008-10-01
Caac Restaurang AB	217,5	2008-04-01

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-13 bestått av:

Ordinarie	Kerstin Karlström Sven-Erik Andersson Eric Klintfält Maria Sjölund Ewa Münster	Ordf.
Suppleanter	Hans Falkenhorn Hans Jansson Erik Arfalk Catharina Tillmark	(t.o.m. 2008-12-15)

Revisorer

Ordinarier Eva Andersson Folkesson Råd & Revision AB

Suppleant Gunnar Folkesson Folkesson Råd & Revision AB

Valberedning

Carl Johan Törnros sammankallande
Håkan Jerlström

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa 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 utnyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåller bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Föreningen hade vid årets slut 72 (71) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning. Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.

Information till medlemmarna

Ett informationsblad med Eva Thomson-Roos/Ewa Münster som redaktörer distribueras regelbundet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Årets resultat blev lägre än budgeterat, främst beroende på högre kostnader för renovering och underhåll.

En underhållsplan för fastigheten togs fram med hjälp av Fastighetsägarna i februari 2007. Renoveringen av fönster påbörjades 2007 med ett pilotprojekt, där sju lägenheter ingick. I de sex vindslägenheterna installerades nya fönster till viss del, övriga renoverades och målades. Under 2008 har fönstren i lägenheterna och dagis i uppgång D målats och renoverats. Fönsterrenoveringen kommer att fortsätta under 2009 i lägenheterna i uppgång B. Övriga fönster kommer att renoveras under 2010.

Yttertaget har målats och fasaden har setts över och lagats under 2008.

Husets tre hissar kommer att anpassas i enlighet med nya lagkrav innan utgången av 2010. Fasaden kommer fortsättningsvis att ses över under de närmsta åren. I övrigt finns inga större planerade åtgärder för den kommande tvåårsperioden. Byggandet av ett separat sophus för restaurangen har fortsatt skjutits upp i avvaktan på myndighetsbeslut om s.k. boendenära sopsortering.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2008 är föreningsstämman respektive styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat. Reservering har under året skett med 480 000 kronor enligt beslut på föreningsstämman och ianspråktagande med 739 884 kronor enligt styrelsebeslut.



Löpande reparations- och underhållskostnader fördelas enligt nedan:

	2008	2007
Byggarbeten	22	49
Takarbeten (exkl. målning)	26	--
Värme- och VVS-arbeten	32	53
Hissarna (exkl. serviceavtal)	10	29
Ventilation	76	26
Byte av restaurangfläkt	--	13
Belysning	8	32
Lås och dörrar	25	27
Övrigt	30	31
	<u>229</u>	<u>260</u>

Planerat underhåll har omfattat följande:

	2008	2007
Renoverat och målat fönster (uppgång D)	739	230
Målat yttertak	340	--
Lagat fasadputs	131	--
	<u>1 210</u>	<u>230</u>

Avskrivning på anläggningstillgångar har skett enligt samma principer som föregående år (se även redovisningsprinciper).

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1983.

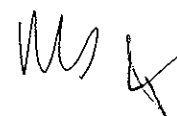
Fastighetens taxeringsvärde har inte förändrats sedan föregående år. Fr o m 2008 har fastighetsskatten avskaffats på bostäder och ersatts med en kommunal fastighetsavgift, som uppgår till 1 200 kr per bostadslägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index. Skatten för bostadsdelen uppgick till 204 tkr under 2007. Detta innebär att "fastighetsskatten" har minskat betydligt. Skatten avseende lokaldelen uppgår till 1% av taxeringsvärdet och belastas lokalhyresgästerna. Föreningen betalar pga underskottsavdrag ingen inkomstskatt på kapitalintäkter.

Föreningen har tre lån som kommer att omförhandlas eller lösas under 2009 samt ytterligare ett lån som löper till 2011, för mer information se not 14.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	740 664
årets resultat	4 895
	745 559
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	740 000
i ny räkning överföres	5 559
	745 559



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

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2009. Styrelsen utesluter dock inte att man under 2009 kan tvingas till en viss ökning om kostnadsökningarna (bl a för reparationer och värme) blir högre än vad som förväntas

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 800 kr. Vid pantsättning uttas en expeditionsavgift på 375 kr. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke ending in a hook.

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	3 868 815	3 686 848
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 438 649	-490 332
Driftskostnader	3	-1 195 367	-1 383 896
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-165 890	-234 521
Personalkostnader	5	-6 239	-2 334
Avskrivningar	6	-248 035	-271 044
Resultat före finansiella poster		814 635	1 304 721
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 329	24 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-835 069	-849 236
Resultat efter finansiella poster		4 895	479 845
Årets resultat		4 895	479 845

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	16 516 688	16 764 723
Mark		7 384 000	7 384 000
		23 900 688	24 148 723
Summa anläggningstillgångar		23 900 688	24 148 723
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		24 992	94 166
Övriga fordringar	11	2 602	30 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 540	19 611
		60 134	143 933
<u>Kassa och bank</u>			
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		1 362 897	1 259 119
Summa omsättningstillgångar		1 423 031	1 403 052
Summa tillgångar		25 323 719	25 551 775



Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		5 662 380	5 662 380
Upplåtelseavgifter		385 306	385 306
Yttre reparationsfond		904 425	1 164 309
Summa bundet eget kapital		6 952 111	7 211 995
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		740 664	934
Årets resultat		4 895	479 845
Summa fritt eget kapital		745 559	480 779
Summa eget kapital		7 697 670	7 692 774
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	16 583 265	16 878 357
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 924	128 956
Övriga skulder	15	385 232	328 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	633 628	523 329
Summa kortfristiga skulder		1 042 784	980 644
Summa eget kapital och skulder		25 323 719	25 551 775
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Pantbrev		23 488 800	23 488 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Aktiverade ombyggnader	10 - 20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är föreningsstämman vad gäller reservering och styrelsen vad gäller i anspråkande enligt beslut på föreningsstämman, i maj 2008.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



Noter

1 Föreningens intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Hysesintäkter	3 253	0
Hysesintäkter lokaler	1 315 542	1 186 006
Hysesintäkter garage	203 250	207 750
Hysesintäkter p-platser	42 300	41 925
Rabatt årsavg bostad	0	-1 470
Årsavgifter bostäder	2 171 316	2 120 701
Fastighetsskatt	3 499	0
Trappstädning	4 500	8 588
Övriga ersättningar/intäkter	10 903	17 643
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 900	15 550
Fakt fastighetsskatt	108 352	90 155
	3 868 815	3 686 848

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	1 438 649	490 332
----------------------	-----------	---------

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	145 240	185 777
Sotning	0	5 179
Obl vent kontr	0	40 173
Hissbesiktning	1 780	13 132
Yttre renhållning och snöröjning	0	10 591
Fastighetsel	116 247	97 586
Uppvärmning	534 129	534 215
Vatten	74 594	77 197
Sophämtning	54 830	5 442
Fastighetsförsäkringar	44 476	44 879
Kabel-TV	49 596	47 236
Internet	439	439
Fastighetsskatt	163 770	312 570
Övriga Driftskostnader	10 266	9 480
	1 195 367	1 383 896

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	12 618	16 133
Revisionsarvode	9 715	12 680
Förvaltningsarvode	46 348	45 136
Övriga externa tjänster	97 209	160 572
	165 890	234 521

5 Personalkostnader

Lagst arbetsgivaravg	1 440	2 334
Övriga personalkostnader	4 799	0
	6 239	2 334

Brf Dykaren nr 12
716417-7136

10(12)

6 Avskrivningar

Byggnad 1%	206 009	206 009
Om/tillbyggnad	42 026	42 026
Maskiner	0	23 009
	248 035	271 044

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	24 320	24 108
Överskatteränta ej skattepliktig	1 009	252
	25 329	24 360

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	835 069	849 236
----------------	---------	---------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	21 547 456	21 158 881
Nyanskaffningar, fönsterrenovering	0	388 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	21 547 456	21 547 456

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-4 782 733	-4 534 698
Årets avskrivningar enligt plan	-248 035	-248 035
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 030 768	-4 782 733

Utgående bokfört värde

16 516 688 16 764 723

Taxeringsvärden byggnader

41 200 000 41 200 000

Taxeringsvärden mark

33 657 000 33 657 000
74 857 000 74 857 000

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	0	115 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	115 041

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	0	-92 032
Årets avskrivningar enligt plan	0	-23 009
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-115 041

Utgående bokfört värde

0 0

11 Övriga fordringar

Skattefordran	0	24 536
Avräkn skattekonto	2 602	5 620
	2 602	30 156

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	7 271	7 212
Förutbetald kabel-tv	13 131	12 399
Övriga interimfordringar	12 138	0
	32 540	19 611

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 662 380	385 306	1 164 309	934	479 845
Årets ianspråktagande			-739 884	739 884	
Disposition av föregående års resultat			480 000	-154	-479 845
Årets resultat					4 895
Belopp vid årets utgång	5 662 380	385 306	904 425	740 664	4 895

14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek 0246673749917 - 4,86% - 2009-03-01	10 130 389	10 354 265
Stadshypotek 0246673841164 - 4,02% - 2009-03-30	1 393 700	1 408 180
Stadshypotek 0246673662286 - 5,29% - 2011-03-01	5 064 518	5 118 254
Stadshypotek 0246673862499 - 3,30% - 2009-06-30	289 750	292 750
Kort del av långfristigsuld	-295 092	-295 092
	16 583 265	16 878 357

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	295 092	295 092
Källskatt	0	1 350
Moms	90 140	31 917
	385 232	328 359

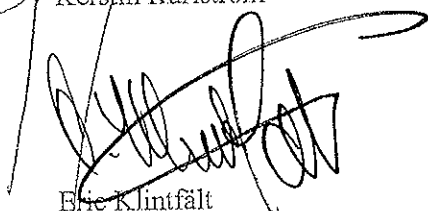
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	1 459
Förutbetalda hyror och avgifter	568 400	467 506
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Upplupna va-avgifter	9 598	0
Upplupen uppvärmning	67 254	66 729
Upplupna elavgifter	18 981	9 733
Upplupen renhållning	6 937	2 880
Upplupna reparationer/underhåll	18 112	24 403
Upplupna övriga kostnader	10 412	4 743
Förutbetald moms	-77 066	-65 124
	633 628	523 329

Stockholm den 20 april 2009



Kerstin Karlström



Eric Klintfält



Ewa Münster



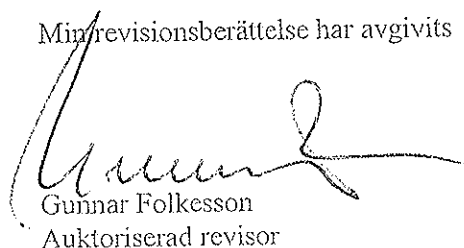
Sven-Erik Andersson



Maria Sjölund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-05-01



Gunnar Folkesson
Auktoriserad revisor