

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 och 6

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 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-10 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 4	2001	Stockholm
Räfsan 5	2001	Stockholm
Räfsan 6	2001	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret, Stockholm Stads Brandförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1927 och består av 3 flerbostadshus och 0 småhus. Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10000 kvadratmeter, varav 8197 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1803 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 151 lägenheter med bostadsrätt, 21 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
119	35	8	10	0	0

Verksamhet

	Yta	Löptid
Fotostudio	74	2012-12-31
Hunddagis	195	2009-03-31
Kafe	53	2012-12-31
Bilverkstad	1 432	2009-12-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal

Gemensamhetslokal

ev. kommentar

Disponeras av styrelsen som mötesrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006-04-03 och sträcker sig fram till 2009-04-02. Underhållsplanen uppdaterades 2008.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd

Rörstambyte

Elstambyte

Omputsning av fasad

Nya balkonger

Renovering miljösoptum

Byte av portar

Ommålning trapphus

Hissrenoveringar

Ommålning av fönster

Ommålning av yttertak

År

1987-89

1987-89

1987-89, 2007

1987-89, 2008

2006

2007

2007

2004 (omfattar 6 st hissar)

2003-04, 2007

2003

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Egen regi

Övriga avtal

Föreningen har ADSL-uppkoppling, bredband 100 MBit/s-uppkoppling via Com Hem, Ownit Broadband.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 151 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 28 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Skriftlig ansökan innehållande skäl, hyresgäst och hyrestid. Skäl som godkänns är arbete/studier inom och utom Sverige, sambo provboende. Tillståndet är tidsbegränsat, 12 mån.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Elena Bertolotti Ledamot

Åsa Helena Werner Ledamot

Carl Anders Berlin Ledamot

Tommy Erik Jensen Ledamot

Christoffer Per Martin Svensson Ledamot

Solveig Maria Eriksson Ledamot

Axel Roland Karlsson Ledamot

Monique Mahshid Ghoce Suppleant

Ulf Christer Dahlbäcker Suppleant

Anna Pernilla Tenje Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson

Ralf Toressons Revision AB

Ordinarie Extern

Valberedning

Yara Anttila

Pontus Hellgren

Stämmor

Ordinarie

2008-05-05

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Under 2008 har föreningen investerat i en ny bredbandslösning med 100 MBit/s

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Under 2008 har en renovering av ytskiktet i föreningens hyresrätter påbörjats och kommer fortsätta under 2009
- Arbetet med att genomföra en energideklaration har påbörjats med radonmätning och OVK-besiktning är planerad.
- Planerad renovering av butikspartierna vid fotostudion och kafé.
- Föreningen planerar också att genomföra stamspolning i samtliga fastigheter.
- Renovering av hiss, Katarina Bangata 64

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna kommande år med fr.o.m 20090101 - höjning av avgiften med 4%.

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.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten 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	639	633	624	639
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 506	6 893	7 062	7 197
Elkostnad/kvm totalyta	18	23	15	17
Värmekostnad/kvm totalyta	98	102	102	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	11	22

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

939 833

ansamlad förlust

-2 342 787

reservering till fond för yttre underhåll

-466 503

-1 869 458

Styrelsen föreslår

att i ny räkning överförs

-1 869 458

Beträffande 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	6 523 767	6 448 862
Övriga rörelseintäkter		152 401	175 220
		6 676 168	6 624 082
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-318 641	-332 418
Reparationer		-127 344	-302 998
Periodiskt underhåll		-113 143	-254 274
Taxebundna kostnader		-1 435 264	-1 511 997
Övriga driftskostnader		-121 834	-136 425
Fastighetsskatt		-261 410	-527 010
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-277 353	-233 524
Personalkostnader		-146 977	-146 576
Avskrivningar		-1 093 156	-984 843
		-3 895 122	-4 430 064
RÖRELSERESULTAT		2 781 046	2 194 017
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		339 595	89 026
Räntekostnader		-2 091 443	-1 982 118
Räntebidrag		4 362	9 940
		-1 747 486	-1 883 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 033 560	310 865
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-93 724	-22 850
Skatt ändrad taxering		-3	0
		-93 727	-22 850
ÅRETS RESULTAT		939 833	288 015

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 170 459 075	167 837 535
Pågående byggnation	Not 4 0	3 251 140
Maskiner och inventarier	Not 5 1 214	3 294
	170 460 289	171 091 970
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	170 465 289	171 096 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 805	105
Övriga fordringar	254 543	296 560
Förutbetalda kostnader	Not 6 85 298	78 583
Upplupna intäkter	8 848	0
Upplupna räntebidrag	1 491	4 437
	356 985	379 685
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7	
Kortfristiga placeringar	0	2 000 005
	0	2 000 005
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 644 064	4 166 971
SBC klientmedel i SHB	1 490 123	1 240 782
	5 134 187	5 407 753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 491 172	7 787 442
SUMMA TILLGÅNGAR	175 956 461	178 884 412

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		120 251 107	120 251 107
Upplåtelseavgifter		7 962 783	7 962 783
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 792 480	1 325 977
		130 006 370	129 539 867
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 809 290	-2 630 803
Årets resultat		939 833	288 015
		-1 869 458	-2 342 787
SUMMA EGET KAPITAL		128 136 912	127 197 080
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	46 102 000	48 870 000
		46 102 000	48 870 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	510 000	510 000
Leverantörsskulder		479 071	270 519
Skatteskulder		105 171	42 737
Övriga kortfristiga skulder		0	1 210 859
Upplupna kostnader	Not 11	312 263	331 872
Förutbetalda avgifter och hyror		311 044	451 345
		1 717 548	2 817 332
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		175 956 461	178 884 412
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	122 115 216	122 115 216
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	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	3,33%	
Hissanläggning	5,00%	5,00%
Fasad	3,33%	3,33%
Fönster	10,00%	10,00%
Inventarier	33,30%	33,30%

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	4 580 850	4 535 074
Hysesintäkter	1 942 917	1 913 788
	6 523 767	6 448 862

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	94 684	92 191
Fastighetsskötsel enl beställn	50 736	39 547
Snöröjning/sandning	7 355	7 156
Städning entreprenad	139 868	139 870
Städning enligt beställning	0	3 753
Hissbesiktning	4 637	4 456
Myndighetstillsyn	0	4 500
Gård	0	6 707
Serviceavtal	5 887	5 718
Hiss	10 740	9 252
Förbrukningsmateriel	4 734	19 268
	318 641	332 418

Reparationer		
Hyreslägenheter	14 545	649
Brf Lägenheter	696	20 405
Lokaler	971	0
Tvättstuga	28 163	36 725
Entré/trapphus	0	1 933
Portar	0	79 807
Lås	14 949	44 906
VVS	5 563	42 413
Ventilation	0	4 434
Elinstallationer	4 253	28 352
Hiss	42 031	28 218
Tak	0	4 770
Fasad	3 394	0
Fönster	2 728	0
Mark/gård/utemiljö	4 371	0
Gård	-1 704	1 704
Garage/parkering	0	4 060
Vattenskada	0	386
Övrigt	7 385	4 234
	127 344	302 998
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	40 000
VVS	0	178 049
Värmeanläggning	46 730	0
Hiss	66 413	0
Garage/parkering	0	36 225
	113 143	254 274
Taxebundna kostnader		
El	184 509	225 802
Värme	982 665	1 021 001
Vatten	157 951	148 875
Sophämtning/renhållning	46 678	41 393
Grovsopor	59 398	74 926
Klottersanering	4 063	0
	1 435 264	1 511 997
Övriga driftskostnader		
Försäkring	82 869	78 678
Självrisk	0	19 800
Kabel-TV	38 965	37 947
	121 834	136 425
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	261 410	527 010

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	446	0
Tele och datakommunikation	450	0
Datakommunikation	304	508
Juridiska åtgärder	10 071	0
Revisionsarvode extern revisor	14 232	16 728
Styrelseomkostnader	6 771	5 720
Stämman	1 138	491
Förvaltningsarvode	173 357	164 806
Arvode SBC övrigt	906	0
Juridik	0	18 874
Administration	12 961	13 007
Korttidsinventarier	11 740	199
Konsultarvode	24 000	0
Föreningsavgifter	0	5 202
Medlemsavgifter ej avdragsgill	5 225	0
Medlemsavgift SBC ek för	7 990	7 990
Övriga driftskostnader	7 762	0
	277 353	233 524

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	111 800	111 800
Sociala kostnader	35 177	34 776
	146 977	146 576

Avskrivningar

Byggnad	584 700	584 700
Förbättringar	506 375	398 063
Inventarier	2 080	2 080
	1 093 156	984 843

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 895 122 **4 430 064**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	172 383 574	168 821 177
Nyanskaffningar	3 712 615	3 562 397
Utgående anskaffningsvärde	176 096 190	172 383 574

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 546 039	-3 563 276
Årets avskrivningar enligt plan	-1 091 075	-982 763
Utgående avskrivning enligt plan	-5 637 114	-4 546 039

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

170 459 075 **167 837 535**
50 117 304 50 117 304

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	87 166 000	87 166 000
Taxeringsvärde mark	68 335 000	68 335 000
	155 501 000	155 501 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	150 000 000	150 000 000
Lokaler	5 501 000	5 501 000
	155 501 000	155 501 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	3 251 140
	0	3 251 140

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	6 241	6 241
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 241	6 241

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 947	-867
Årets avskrivningar enligt plan	-2 080	-2 080
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 027	-2 947

Redovisat restvärde vid årets slut	1 214	3 294
---	--------------	--------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Serviceavtal hiss	0	770
Fastighetsförsäkring	75 258	67 817
Kabel-TV	10 040	9 996
	85 298	78 583

Not 7

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Nordea Likviditetsinvest 15 907,1034 andelar	0	0	2 000 005
	0	0	2 000 005

Not 8

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	120 251 107	0	0	120 251 107
Upplåtelseavgifter	7 962 783	0	0	7 962 783
Fond för yttre underhåll enligt not	1 792 480	466 503	0	1 325 977
Summa bundet eget kapital	130 006 370	466 503	0	129 539 867
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 809 290	-466 503	288 015	-2 630 803
Årets resultat	939 833	939 833	-288 015	288 015
Summa	-1 869 458	473 330	0	-2 342 787
Summa eget kapital	128 136 912	939 833	0	127 197 080

2008

2007

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

1 325 977

466 503

1 792 480

859 474

466 503

1 325 977

Not 10

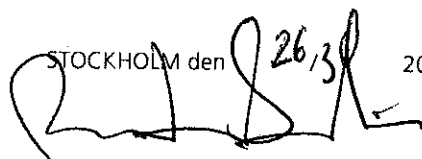
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	5,036 %	7 393 480	7 793 480	Rörligt
Nordea	4,130 %	10 453 260	10 453 260	2011-06-15
Nordea	5,036 %	7 645 260	9 903 260	Rörligt
Nordbanken Hypotek	3,550 %	10 670 000	10 780 000	2009-09-16
Nordea	4,020 %	10 450 000	10 450 000	2010-06-16
Summa skulder till kreditinstitut		46 612 000	49 380 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-510 000	-510 000	
		46 102 000	48 870 000	

Not 11

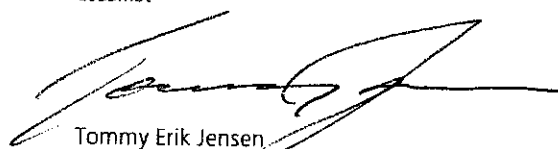
UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Städning entreprenad	11 655	11 656
Uppl kostnad El	17 745	14 019
Uppl kostnad Värme	123 249	121 995
Uppl kostnad Vatten	9 513	8 220
Uppl kostnad Sophämtning	0	18 598
Uppl kostnad Extern revisor	14 500	15 000
Upplupna arvoden	64 000	64 000
Beräknade upplupna sociala avg	19 631	20 700
Upplupna räntekostnader	51 970	52 130
Uppl. kostnader avloppsrensning	0	3 850
Upplupna kostnader hissreparation	0	1 704
	312 263	331 872

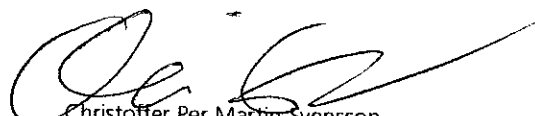
STOCKHOLM den 26/3 2009

Carl Anders Berlin
Ledamot


Elena Bertolotti
Ledamot


Solveig Maria Eriksson
Ledamot

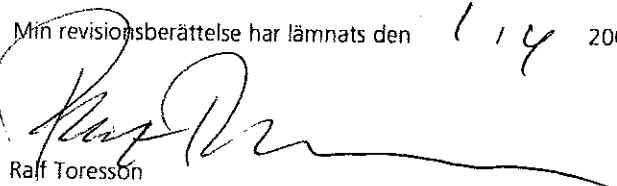

Tommy Erik Jensen
Ledamot


Axel Roland Karlsson
Ledamot


Christoffer Per Martin Svensson
Ledamot


Asa Helena Werner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2009


Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 & 6

Org nr 716422-0381

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 & 6 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

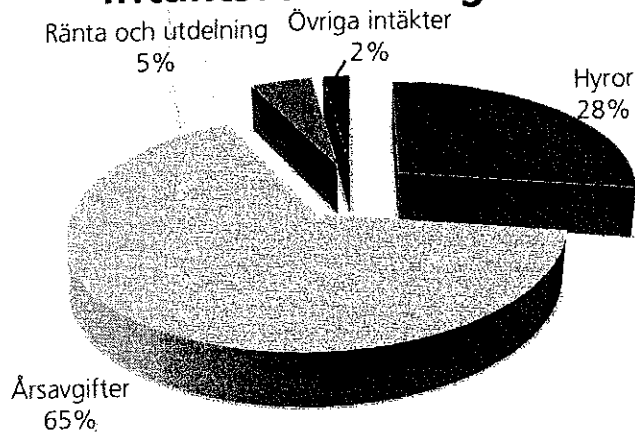
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 1 april 2009


Ralf Toresson

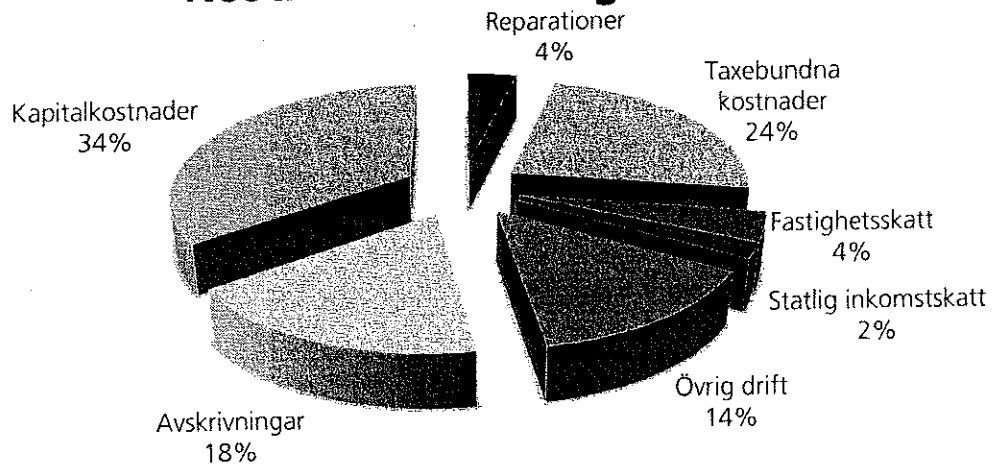
Intäktsfördelning 2008



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 078 kr	Årsavgifter	559 kr
Ränta och utdelning	34 kr	Övriga intäkter	15 kr

Kostnadsfördelning 2008



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	24 kr	Taxebundna kostnader	144 kr
Fastighetsskatt	26 kr	Statlig inkomstskatt	9 kr
Övrig drift	86 kr	Avskrivningar	109 kr
Kapitalkostnader	209 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8197 kvm bostäder och 1803 kvm lokaler