

Lgb 1010

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen DROTTNINGHUSET 4

Org. nr 769601-4708

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 1996-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 1996-05-28 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottninghuset 4	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1884 och består av två flerbostadshus i fyra våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 703 kvadratmeter, varav 1 517 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 186 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt tre lokaler med hyresrätt.

(den enda kvarvarande hyresrätten uppläts under året med bostadsrätt)

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
10	9	4	3		

RR
BG
JH
14

Föreningen är frivilligt momsregistrerad med avseende på vissa verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en ny långsiktig underhållsplan som tagits fram 2008 och sträcker sig till och med 2011.

Planen är tänkt att finansieras inom ramen för föreningens fonderade medel samt överlikviditet.

Planen innehåller följande;

- Byte av samtliga fönsterrutor som vetter mot gatusidorna till en mer ljudisolerande och energibesparande typ
- Upprustning av båda trapphusen (målning, el m m)
- Upprustning/byte av yttre fönsterbågar
- Upprustning av tvättstugan
- Upprustning/målning av fasad mot gatusidan
- Upprustning/byte av stuprör
- Förnyad genomgång av ventilationsanläggning i samband med OVK för energideklaration
- Komplettera tak med stegar och snöskyddsstaket
- Ev anslutning/tillkommande installation för stadsnätsutnyttjande

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Indicate Ekonomi AB:

- Ekonomisk redovisning, deklaration, årsbokslut

Följande uppdrag har skötts av LdC system ab:

- Övrig ekonomisk förvaltning som lägenhetsförteckning, pantförskrivning, kapital- och kostnadsuppföljning, avgifts- och hyresdebitering

Teknisk förvaltning har skötts av ;

- Driftia Förvaltnings AB (allm jour)
- Fastighetsägarna Sthlm (styr-och reglersystem fjärrvärme, varmvatten)
- Otis AB (hissar)
- Styrelsen i övrigt samt genom avtal med nödvändiga entreprenörer

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året fem överlåtit samt en hyresrätt upplåtits med bostadsrätt. (Av dessa har två inneburit flyttning inom föreningen). Inga andrahands uthyrningar finns anmälda och registrerade efter årets slut.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Robert Rydholm	Ordförande (mandatperiod: utgår)
Lars Lundin	Kassör (mandatperiod: utgår)
Petra Hahlin	Ledamot (mandatperiod: utgår)
Grete Johansson	Ledamot (mandatperiod: kvarstår 1 år)
Johan Petersen	Ledamot (mandatperiod: kvarstår 1 år)
Anders Granlund	Ledamot (mandatperiod: kvarstår 1 år)
Anna Edfors	Suppleant (mandatperiod: utgår)
Boontariga Pipatanangura	Suppleant (mandatperiod: utgår)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för 5 personer. Nyval/ev omval av ledamöter och/eller suppleanter föreslås ske på 2 år för att fortsättningsvis erhålla den nödvändiga kontinuitet i styrelsen som inleddes genom föregående årsstämmas beslut.

RR
AA
M
H
H

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Persson, Convensia Revision AB (samma revisor men nytt bolag sedan 20081201)

Stämmor

- Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-28.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2008-12-31 uppgick till 9 891 906 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har ej lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket för detta år med anledning av ändrade krav.

	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm				
bostadsrättsyta	607	726	726	716
Lån/kvm bostadsrättsyta	6790	9 338	9338	9455
Elkostnad/kvm totalyta	42	35	29	31
Värmekostnad/kvm totalyta	151	148	141	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	19	10	18

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 9 025
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 2 161 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 68 955
av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt stadgarna	<u>0</u>
	- 2 239 234
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	- 2 239 234

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

Handwritten signatures and initials: KR, AG, and others.

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 322 653	1 420 284
Övriga rörelseintäkter		16 405	19 556
		<u>1 339 058</u>	<u>1 439 840</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-121 801	-44 244
Reparationer		-45 095	-97 114
Periodiskt underhåll		-0	-0
Taxebundna kostnader		-400 123	-371 338
Övriga driftskostnader		-27 691	-26 567
Fastighetsskatt		-69 720	-113 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-64 772	-173 920
Avskrivningar		-95 382	-95 382
		<u>- 824 584</u>	<u>-922 285</u>
RÖRELSERESULTAT		514 474	517 555
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		21 088	5 499
Räntekostnader		-550 521	-508 590
Räntebidrag		11 836	13 389
		<u>-517 597</u>	<u>-489 702</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 123	27 853
SKATT			
Årets skatt		<u>-5 902</u>	<u>0</u>
			0
ÅRETS RESULTAT		-9 025	27 853

RR
 AS
 J. B. S. H.
 11.

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	<u>31 406 693</u>	<u>31 502 075</u>
		31 406 693	31 502 075
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 406 693	31 502 075
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		1 432	22 765
Förutbetalda kostnader	Not 4	5 499	26 579
Upplupna räntebidrag			0
		<u>6 931</u>	<u>49 344</u>
KASSA OCH BANK			
Bank		1 573 596	491 069
SBC klientmedel i SHB		<u>0</u>	<u>0</u>
		1 573 596	491 069
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 580 527	540 413
SUMMA TILLGÅNGAR		32 987 220	32 042 488
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		20 603 540	19 460 963
Upplåtelseavgifter		3 721 967	764 544
Fond för yttre underhåll	Not 6	<u>413 683</u>	<u>344 728</u>
		24 739 190	20 570 235
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 230 209	-2 189 107
Årets resultat		<u>-9 025</u>	<u>27 853</u>
		-2 239 234	-2 161 254
SUMMA EGET KAPITAL		22 499 956	18 408 981
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	<u>10 300 000</u>	<u>13 400 000</u>
		10 300 000	13 400 000

RR
 AG
 17 okt 09

	2008-12-31	2007-12-31
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	36 633	81 470
Skatteskulder	7 479	27 645
Övriga kortfristiga skulder	17 266	6 262
Upplupna kostnader	64 378	55 378
Förutbetalda avgifter och hyror	61 508	62 752
	187 264	233 507
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	32 987 220	32 042 488
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	16 691 419	16 691 419
Varav i eget förvar hos publika arkivet Lantmäteriverket	200 000	200 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Not 8

RR
AG
W-DA
G
1/2

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 uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
Byggnader	0,50%	0,50%

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

	2008	2007
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	873 192	1 041 648
Hysesintäkter	449 461	378 636
	<u>1 322 653</u>	<u>1 420 284</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Övriga fastighetskostnader	45 210	0
Städning	36 291	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 879
Hissbesiktning	5 504	1 417
Gård	24 305	26 045
Hiss	6 376	13 071
Förbrukningsmateriel	4 115	1 832
	<u>121 801</u>	<u>44 244</u>

Reparationer

Lokaler	45 095	9 446
Tvättstuga	0	22 452
Trapphus	0	0
Portar	0	38 732
Fasad	0	26 484
VVS	0	0
Ventilation	0	0
Hiss	0	0
Tak	0	0
Gård	0	0
Vattenskada	0	0
Övrigt	0	0
	<u>45 095</u>	<u>97 114</u>

RR
ASB
12-01-11

	2008	2007
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	0
Tak	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Taxebundna kostnader		
El	72 312	59 977
Värme	256 728	251 669
Vatten	30 518	31 969
Återbetalning vatten	0	0
Sophämtning	30 763	24 892
Grovsopor	9 802	2 831
	<u>400 123</u>	<u>371 338</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 081	20 148
Kabel-TV/Satellit-TV	6 610	6 419
	<u>27 691</u>	<u>26 567</u>
Fastighetsskatt	69 720	113 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	0	0
Trycksaker	0	0
Datakommunikation	0	0
Postbefordran	0	0
Juridiska åtgärder	0	0
Inkasso/betalningsföreläggande	0	0
Revisionsarvode extern revisor	9 700	14 776
Styrelseomkostnader	9 896	10 233
Förvaltningsarvode	34 440	54 191
Arvode SBC övrigt	0	0
Fastighetsförvaltning	6 630	90 614
Administration	0	0
Konsultarvode	0	0
Avgift till organisationer	4 106	4 106
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	0	0
	<u>64 772</u>	<u>173 920</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	95 382	95 382
	<u>95 382</u>	<u>95 382</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	824 584	922 285

RR
ASB
12-01-11

	2008	2007
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 294 270	32 294 270
Utgående anskaffningsvärde	32 294 270	32 294 270
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-792 195	-696 813
Årets avskrivningar enligt plan	-95 382	-95 382
Utgående avskrivning enligt plan	-887 577	-792 195
Planenligt restvärde vid årets slut	31 406 693	31 502 075
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 179 912	13 179 912
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 753 000	8 753 000
Taxeringsvärde mark	14 232 000	14 232 000
	22 985 000	22 985 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	18 800 000	18 800 000
Lokaler	4 185 000	4 185 000
	22 985 000	22 985 000

	2008-12-31	2007-12-31
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-tv	3 186	1 594
Försäkring	0	22 673
Hisservice	2 313	2313
	5 499	26 500

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	20 603 540	1 142 577		19 460 963
Upplåtelseavgifter	3 721 967	2 957 423		764 544
Fond för yttre underhåll Not 6	413 683	68 955		344 728
Summa bundet eget kapital	24 739 190	4 168 955		20 570 235
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 230 209	-68 955	27 853	-2 189 107
Årets resultat	-9 025	-36 878	-27 853	27 853
Summa ansamlad förlust	-2 239 234	-105 833	0	-2 161 254
Summa eget kapital	22 499 956			18 408 981

RR
18-11-08

	2008	2007
Not 6		
Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	344 728	275 773
Reservering enligt stadgar	68 955	68 955
Reservering enligt stämmobeslut		
anspråktagande	0	0
Vid årets slut	413 683	344 728

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
SEB	2,20%	3 600 000	4 700 000	Rörligt
SEB	2,20%	3 150 000	4 150 000	Rörligt
SEB	2,20%	3 550 000	4 550 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		10 300 000	13 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	

Not 8


UPPLUPNA KOSTNADER

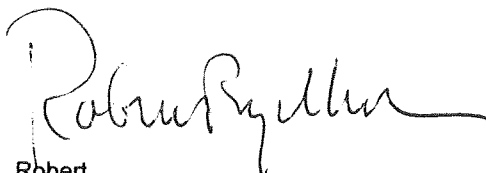
	2008-12-31	2007-12-31
Extern revisor	14 000	14 000
Elkostnad	10 295	10 295
Värme	31 083	31 083
Ekonomiska Förvaltning	6 138	0
Städning	2 862	0
Hissbesiktning	0	0
Trycksaker	0	0
Vattenkostnad	0	0
	64 378	55 378

Stockholm den 28 /5 2009


Johan Petersen


Grete Johansson


Petra Hahlén



Robert
Rydholm

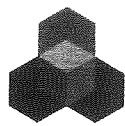

Lars Lundin


Anders
Granlund

Revisionsberättelsen har avgivits den 28/ 5

2009


Stefan Persson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Drottninghuset 4**
Org. nr 769601-4708

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

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 revisions sed 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 de 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 bolaget 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 mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 maj 2009

Stefan Persson
Auktoriserad revisor