

Årsredovisning 2008

BF UGNEN 7 U.P.A.
702002-4274

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Markku Partanen (Ordförande), Robert Svanström (Ordinarie), Emil Salling (Ordinarie och fastighetsansvarig), Peter Rhodin (Ordinarie och Vice ordförande), Martin Körlof (Suppleant) och Fredrik Göthe (Suppleant).

Revisorer

Extern revisor har varit Helene Ragnarsson, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers. Föreningens internrevisor har varit Karin Holmqvist och Birgitta Ekblom har varit internrevisorssuppleant.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Teknisk förvaltning har skötts av styrelsen i huvudsak av Emil Salling.

Försäkring

Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda möten.

Medlemmar

Under året har 6 medlemslägenheter överlåtits.

2008-12-31 hade föreningen 40 st medlemmar.

Föreningsinformation

Föreningen består av 31 st medlemslägenheter och 2 st lokaler.

Föreningen har momsregistrerats och får nu dra av moms för kostnader som härrör till lokalerna.

Styrelsen har förutom sedvanliga frågor vad avser administration och förvaltning i huvudsak arbetat med att verkställa beslutet om att rusta upp fastigheten. Upprustningen låg vid årets slut på budget.

Följande av årsstämman styrelsen ålagda uppdrag har inte utförts på grund av tidsbrist:

Ta in flera synpunkter och offerter på huruvida föreningens stadgar skall moderniseras och vad det skulle kosta att verkställa modernisering.

Följande av årsstämman styrelsen ålagda uppdrag utförs med en förskjutning i tiden eftersom senareläggning anses vara mer korrekt utifrån rådande omständigheter:

Ändring av kvartalsavgifterna så att de fr o m 1a oktober endast baserar sig på andelstal (=grundpris)

Styrelsen har uppdaterat städschema och fastighetssysslor.

Fastigheten

Praktisk förvaltning av fastigheten har hanterats av Emil Salling, som vid behov fått assistans av medlemmar i föreningen.

Under året har VVS- och el- delarna av stambytet blivit klara och slutbesiktigats. Elarbetet hade då överskridit estimerad sluttid med flera månader på grund av interna svårigheter hos entreprenören. Föreningen har dock inte genererat några merkostnader för föreningen.

Upprustningsarbeten som kvarstår och som fortsätter under 2009 är:

- Mekanisk frånluft (ventilation)
- Byte av lägenhetsdörrar
- Upprustning av trapphus

Styrelsen har ägnat stor möda åt att säkerställa att så många våtrum som möjligt i fastighetens lägenheter rustats upp till en standard som överensstämmer med gällande normer.

Undervärmecentralen för fjärrvärmens har bytts ut till en ny modern och effektivare central.

Följande större arbeten vars kostnader inte ingick i den ursprungliga budgeten för fastighetsupprustningen har gjorts:

- Fastighetens elservis dvs kabeln från gatan till fastighetens huvudcentral har bytts ut i samband med stambytet. Den gamla var från början av 1900-talet och behövde bytas ut till en kostnad av 127 500 kr. Detta budgeterades det inte initialt för i stambytet.
- Nödvändiga anpassningar av frånluftsventiler i lägenheter till en kostnad av 25 625 kr.
- Båda hyreslokalerna har försatts med varmvattenmätare och tappvarmvatten har dragits in till lokalen på Vikingagatan 3 allt till en kostnad av 18 500 kr.
- Flytt av elcentral till nytt utrymme till en kostnad av 17 500 kr. Den nya elcentralen fick inte plats i samma utrymme som den gamla.

Bygglov har erhållits för takfläktarna som är en avgörande del av upprustningen av fastighetens mekaniska frånluft dvs ventilationen som ingår i den totala upprustningen. Efter upprustningen skall fastighetens ventilation uppfylla gällande myndighetskrav.

Två dörrar i treans trappuppgång har provmålats men inget av alternativen var tillräckligt intressant för att tas vidare.

Delar av gasledningarna i treans trappuppgång har avvecklats.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 1480 kvm varav 1340 kvm utgör lägenhetsyta och 140 kvm utgör lokalyta. Dessa uppgifter kommer att ändras i 2009 års fastighetsdeklaration eftersom andelstalen ändrats efter försäljning av torkvinden och en del av lokalen på Vikingagatan 3 tagits i anspråk av föreningen för nytt elrum för fastighetens nya elcentral.

Fastigheten skall energideklareras snarast efter upprustningen.

Utförda underhåll

Reparationsarbeten på fasaden har under året utförts till en kostnad av 8 413 kr.

Planerade underhåll

Flytt av huvudvattenmätare från treans lokal in till dedikerat utrymme i elrummet.

Nedmontering av utanpåliggande plåtkanal mot gården.

Ekonomi

Föreningen lyfte en offererad checkkredit från Handelsbanken i början av året för att finansiera fastighetsupprustningen och denna checkkredit skall göras om till lån när arbetet med fastigheten börjar närma sig sitt slut. Detta har inte varit aktuellt att göra under 2008.

Föreningens kostnader för fastighetsupprustningen har under det gångna året uppgått till 7 756 741 kr.

Avgifterna till föreningen har höjts med 25% under 2008 och per den 1 juli 2009 höjs dessa med ytterligare ca 8% vilket då ger en total höjning på ca 33% dvs detsamma som angivits i underlaget för beslutet om fastighetsupprustningen. Rådande ränteläge ger utrymme för en aggressiv amorteringsplan och det är i medlemmarnas intresse att föreningen snarast amorterar ner lånet som lyfts för fastighetsupprustningen till en nivå där en höjning av låneräntan på lång sikt upp till 5-6% inte kräver ytterligare avgiftshöjningar.

Varmvattenavgifterna redovisas fortfarande separat eftersom det skulle ge en felaktig bild av avgiftshöjningen om dessa slås samman samtidigt som avgiften höjs. På sikt kommer dock varmvattenavgifterna att uppgå i den totala kvartalsavgiften och inte längre redovisas separat. Lämplig tidpunkt för detta är ej ännu fastställt.

Under året har samtliga medlemmar Vikingagatan 5 fakturerats påförda återställningskostnader och även betalat desamma. Vikingagatan 3s medlemmar har fakturerats återställningskostnaderna samtidigt med kvartalsavgiften för kvartal 1, 2009.

Lägenheternas andelstal har uppdaterats eftersom lägenhet 35 (Peter Rhodin) har fått ett större andelstal efter sammanslagning av lägenhet med torkvind. Övriga lägenheters andelstal minskas i motsvarande grad.

Utfallet för prognostiserade besparingar avseende skatt (sänkning) och momsregistrering (avdragsrätt) gjorda i beslutsunderlaget för fastighetsupprustningen.

Posttyp	Prognos 2006	Utfall 2008	Kommentar
Fastighets- och statlig inkomstskatt	170 kkr	160 kkr	Omfattar år 2007 och 2008
Avdrag för moms 2008	188 kkr	160 kkr	Ytterligare avdrag kommer att göras under 2009

Nytt omförhandlat hyreskontrakt har tecknats med Arne Strömberg Kontorsmaskiner HB angående uthyrning av lokalen på Vikingagatan 3. Hyran har marknadsanpassats enligt en hyresbedömning gjord av Densia 2005 och kontraktet är nu mera reglerande än tidigare kontrakt.

Föreningen har under året efterskönt hyror till hyresgästerna i båda lokalerna eftersom dessa haft störningar i sin verksamhet på grund av stambytet i fastigheten enligt följande:

- Arne Strömberg har kompenserats med 26 146 kr för månaderna maj t o m september när arbete pågick med bland annat elservisen och golvet i lokalen var uppbrutet.
- Boris Wolynski har kompenserats med 5 419 kr för februari månad.

Hyresgästerna har i samband med detta skrivit under ett avtal med föreningen där man är överens om att inga ytterligare krav på ersättning kommer att resas i samband med aktuell upprustning av fastigheten.

Upphandling av föreningens fastighetsförsäkring bör göras 2009 för att få bättre villkor i och med att fastigheten rustats upp. Idag ligger självriskerna på dubbla basbeloppet.

Föreningen har under året bytt revisor från Håkan Berggren, Ekudden Revisor till Helene Ragnarsson, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers. Orsak till bytet är Håkan Berggrens bortgång. Håkan gjorde ett bra och omsorgsfullt arbete åt föreningen under den långa tid han fungerade som föreningens externrevisor.

Arvode

Inga arvoden betalades ut under 2008. 2007 års arvoden betalas ut under 2009.

Samtliga ordinarie styrelsemedlemmar har kommit överens om att i arvode för 2008 yrka på 990 kr för att hålla nere föreningens kostnader. Årsstämman 2008 beslutade om arvoden på 10 000 kr per återvald ordinarie styrelsemedlem.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Arbetet med upprustningen av fastigheten har fortsatt enligt tidigare fattade stämmobeslut.

Det finns intressenter som vill ta över lokalen på Vikingagatan 3 och hyresgästen Arne Strömberg ställer sig positiv till detta. Hyresgästen har själv initierat aktiviteten med att få fram en ny hyresgäst.

Valberedning

Valberedningen hanteras av Karin Falk och Henrik Ödman.

Administrativa avgifter

Överlåtelseavgift	500 kr
Andrahandsavgift	400 kr
Pantförskrivningsavgift	300 kr

Festkommitté

Festkommittén hanteras av Christine Kristo och Marie Ahltzén.

Sammankomster

Medlemmarna samlades under året för en städdag under luciahelgen.

Styrelsemiddag

Styrelsen träffades för en middag under året på anrika Tennstopet.

Nyckeltal

	2008	2007	2006
Nettoomsättning, kr	828 969	718 172	811 746
Resultat, kr	-378 346	-179 727	-81 078
Kassalikviditet, %	569	198	97
Reservfond samt fond för yttre fastighetsunderhåll, kr	100 300	100 300	100 300
Uppskrivningsfond, kr	14 663 796	14 663 796	14 663 796
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	483	426	425
Lån per kvm bostadsyta (genomsnitt under året), kr	3 938	841	729
Genomsnittlig skuldränta, %	6,1	4,5	2,9
Fastighetens belåningsgrad, %	41,2	8,1	6,2
Taxeringsvärde, kr	21 056 000	21 056 000	15 943 000
Bostadsyta, kvm	1 340	1 340	1 340

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets förlust	-378 346
Balanserad förlust	-166 836
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-545 182</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

0
<u>-545 182</u>
<u>-545 182</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värdeprinciper.

Resultaträkning

	Not	2008	2007
Nettoomsättning			
Årsavgifter		646 859	570 472
Hysesintäkter		182 110	193 500
Övriga intäkter		-0	2 000
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>828 969</u>	<u>765 972</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-2 546	-5 573
Reparation och underhåll	3, 4	-26 420	-181 551
Taxebundna kostnader	5	-346 169	-342 120
Fastighetsförsäkring		-40 084	-38 400
Fastighetsskatt		-49 760	-71 760
Övriga driftskostnader	6	-7 344	-7 152
Kameral förvaltning		-27 224	-30 756
Styrelse- och revisionsarvoden	7	-28 389	-6 750
Löner och övriga personalkostnader		-2 488	0
Övriga kostnader		-226 943	-80 176
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-757 367</u>	<u>-764 238</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-138 744	-138 741
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>-67 142</u>	<u>-137 007</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 393	10 028
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-79 666	-50 739
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-242 070	-1
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-308 343</u>	<u>-40 712</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-375 485</u>	<u>-177 720</u>
Skatt		-2 861	-2 007
ÅRETS FÖRLUST		<u>-378 346</u>	<u>-179 727</u>

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	15 662 643	15 801 387
Pågående projekt		6 849 535	190 019
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>22 512 178</u>	<u>15 991 406</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		545 110	0
Skattefordringar		157 928	22 394
Övriga kortfristiga fordringar		111 013	8 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 222	28 116
Kassa och bank		803 052	463 294
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 646 325</u>	<u>522 327</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>24 158 503</u></u>	<u><u>16 513 733</u></u>

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		74 238	73 158
Reservfond och fond för yttre underhåll		100 300	100 300
Uppskrivningsfond		14 663 796	14 663 796
Upplåtelseavgifter		298 920	300 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>15 137 254</u>	<u>15 137 254</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-166 836	12 890
Årets förlust		-378 346	-179 727
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-545 182</u>	<u>-166 836</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 277 300	1 277 300
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 277 300</u>	<u>1 277 300</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 042	151 707
Skatteskulder		3 141	4 688
Övriga kortfristiga skulder		13 706	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	181 243	109 070
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>289 131</u>	<u>266 015</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 158 503</u>	<u>16 513 733</u>
Ställda säkerheter	13	10 877 300	1 277 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värdeprinciper

Årsredovisningen för BF Ugnen 7 u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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:

Byggnad	1,5 %
Uppskrivning byggnad	0,75 %
Fastighetsförbättringar	1,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 200 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2008	2007
Städning och fastighetsskötsel	2 546	950
Trädgårdsarbete	0	2 309
Övrigt	0	2 314
Summa	2 546	5 573

Not 3, Reparationer

	2008	2007
Huskropp	8 253	3 526
Rep övr	0	10 875
Tvättstuga	2 546	0
VVS	2 709	151 870
Övrigt	449	0
Summa	13 957	166 271

Not 4, Underhåll

	2008	2007
Huskropp	1 471	0
Installationer	4 414	0
VVS	6 577	14 380
Övrigt	0	900
Summa	12 463	15 280

Not 5, Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	47 631	37 965
Sophämtning	30 813	25 189
Vatten	32 830	27 949
Värme	234 896	251 017
Summa	346 169	342 120

Not 6, Övriga driftskostnader

	2008	2007
Kabel-TV	7 344	7 152
Summa	7 344	7 152

Not 7, Styrelse- och revisionsarvoden

	2008	2007
Revisionsarvoden	15 219	6 750
Styrelsearvoden	13 170	0
Summa	28 389	6 750

Fakturerade revisionskostnader 2008

Ekudden Revisor, 10 969 kr

Not 8, Byggnad och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 877 170	16 768 120
Inköp/aktiveringar	0	109 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 877 170	16 877 170
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 075 783	-937 042
Årets avskrivningar	-138 744	-138 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 214 527	-1 075 783
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	15 662 643	15 801 387
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	10 030 000	10 030 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 731 000	8 731 000
Taxeringsvärde mark	12 325 000	12 325 000
	21 056 000	21 056 000

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Övriga poster	29 222	28 116
Summa	29 222	28 116

Not 10, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	73 158	-	1 080	74 238
Upplåtelseavgifter	300 000	-	-1 080	298 920
Fond, yttre underhåll	65 000	-	-	65 000
Uppskrivningsfond	14 663 796	-	-	14 663 796
Reservfond	35 300	-	-	35 300
Balanserat resultat	12 890	-179 727	-	-166 836
Årets resultat	-179 727	179 727	-378 346	-378 346
Eget kapital 2008-12-31	14 970 418	0	-378 346	14 592 072

Not 11, Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek	8 000 000 kr	3,32 % ränta per 2008-12-31
Stadshypotek	180 000 kr	3,32 % ränta per 2008-12-31
Stadshypotek	297 300 kr	3,32 % ränta per 2008-12-31
Stadshypotek	500 000 kr	3,32 % ränta per 2008-12-31
Stadshypotek	300 000 kr	3,32 % ränta per 2008-12-31

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	101 697	57 329
Upplupna räntor	19 542	0
Upplupna sociala avgifter	2 488	0
Upplupna styrelse- och revisionsarvodena	24 170	6 750
Övriga poster	33 346	44 991
Summa	181 243	109 070

Not 13, Ställda säkerheter

	2008	2007
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 877 300	1 277 300
	10 877 300	1 277 300

Underskrifter

Stockhol - 2009-06-26

Ort och datum

M P A

Markku Partanen

Robert Svanström

Robert Svanström

Emil Salling

Emil Salling

Peter Rhodin

Peter Rhodin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009 - 06 - 27

Karin Holmqvist

Karin Holmqvist
Internrevisor

Helene Ragnarsson

Helene Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsföreningen Ugnen 7 u.p.a

Org nr 702002-4274

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Ugnen 7 u.p.a för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Stockholm den 27 juni 2009

Karin Holmqvist

Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor