

Årsredovisning

för

Brf Näktergalen 27

769600-7009

Räkenskapsåret

2008

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Näktergalen 27, Rådmanngatan 11 i Stockholm, sedan den 2 juni 1997.

Fastighetens taxeringsvärde 2008 uppgår till 39 513 000 kr, varav byggnadsvärdet utgörs av 12 378 000 kr och markvärdet 27 135 000 kr.

- () Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelse och revisorer

- () Styrelsen under 2008 har sedan ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

		Återstående mandattid
Kenneth Gralde	Ledamot, ordförande	2 år
Björn Rosander	Ledamot	2 år
Gillis Simonsson	Ledamot	1 år
Sven Britton	Ledamot	
(lämnade styrelsen i samband med avflyttning)		
Marianne Nobel	Ledamot	2 år
Ulf Bäckström	Suppleant	1 år
Annica Oden	Suppleant	2 år

Föreningens valberedning utgörs av Ulf Bäckström och Rolf Nobel.

På föreningsstämma valda revisorer:

- () Auktoriserade revisorn Henry Koskela, ordinarie revisor
Ola Trané, revisorsuppleant

Löner och arvoden

- () Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Enligt stämmobeslut har föreningen bekostat en vår respektive höstmiddag för ordinarie styrelseledamöter med respektive till en kostnad om 16.400 kr.

Medlems- och lägenhetsantal

Föreningen har 33 medlemmar fördelade på 21 bostadsrätter. Föreningen uthyr en lagerlokal.

Överlåtelser

Under perioden har (sju) 7, lägenhetsöverlåtelser skett varav den ena avser upplåtelse till bostadsrätt. I samband med det har 9 medlemmar utträtt samt 11 nya beviljats medlemskap.

Sammanträden m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2008. Styrelsen har under året hållit fem (5) protokollförda sammanträden samt har styrelsen löpande samrått i föreningens angelägenheter.

Ekonomi

Årets nettoomsättning uppgår till 917.309 kr. Kostnaden för underhåll, drift och avskrivningar på inventarier uppgår till 537.383 kr. Ränte- och bankkostnader uppgår till 199.851 kr. Föreningens skattekostnad uppgick till 41.584 kr. Årets resultat uppgår till 138.489 kr. Styrelsen föreslår oförändrade avgifter.

Reparationer och underhåll m.m.

- () Under året totalrenoverades den av föreningen ägda lägenheten för att under våren säljas på marknaden. Renoveringen uppgick till cirka 100.000 kronor. Tvättstugan har under året renoverats och målats för cirka 20.000 kronor. I övrigt upphandlades även en kommande fönsterrenovering samt att detta kommer att genomföras under nästa budgetår.

Förvaltning

- () Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum Mäkleri & Förvaltning AB.
() Den tekniska förvaltningen har omhändertagits av styrelsen och föreningens medlemmar.

Långfristiga skulder och åtaganden per 2008-12-31

Stadshyoptek AB (publ)
Kapitalskuld: 400.000 kr
Rörlig ränta: 6,10% per 2008-12-31
Lånet amorteras med 1 % per år.

Stadshypotek AB (publ)
Kapitalskuld: 2.325.472 kr
Ränta: 6,45 % 3-månaders bindningstid
Lånet amorteras med 1 % per år

- () Premielånsförbindelse
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Premielån: 69.238 kr
Premieförfallodag: 31/12
Ränta: 3.395 kr

- () Svenska Handelsbanken
Checkkredit
Utnyttjad 0 kr
Limit: 100 000 kr
Kontrakt ränta: 0,75 %
Dispositionsränta: 9,35 %

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-4 354 474
årets vinst	138 489
reservering till yttre fond	<u>-118 539</u>
summa	-4 334 524

disponeras så att

() i ny räkning överföres -4 334 524

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	917 309	946 267
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-53 708	-55 801
Reparationer och underhåll	3	-92 957	-311 577
Taxebundna kostnader	4	-250 391	-269 916
Övriga driftskostnader	5	-41 813	-37 896
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-87 200	-67 028
Fastighetsskatt	7	-32 330	-118 330
Rörelseresultat före avskrivningar		358 910	85 719
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		-11 315	-11 314
Rörelseresultat		347 595	74 405
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		33 049	268
Skatteränta ej skattepliktig		-22	-98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 300	-211 145
Kapitalkostnader		-2 579	-1 809
		-199 852	-212 784
Resultat efter finansiella poster		147 743	-138 379
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-9 254	-75
Årets resultat		138 489	-138 454

Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

8

8 873 722

8 873 722

Mark

6 790 864

6 790 864

Inventarier och maskiner

9

0

11 315

15 664 586

15 675 901

Summa anläggningstillgångar

15 664 586

15 675 901

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran avgifter/hyror

50

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

75 149

87 544

75 199

87 544

Kortfristiga placeringar

Övriga värdepapper

0

401 940

Kassa, bank och värdepapper

Kassa och bank

320 655

0

Summa omsättningstillgångar

395 854

489 483

Summa tillgångar

16 060 440

16 165 384

Balansräkning

Not 2008-12-31 2007-12-31

Eget kapital, och skulder

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	12 408 650	12 246 250
Upplåtelseavgifter	4 735 175	2 931 400
Fond yttre underhåll	288 993	170 454
	17 432 818	15 348 104

Fritt eget kapital/Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 473 013	-4 216 020
Årets resultat	138 489	-138 454
	-4 334 524	-4 354 474

Summa eget kapital

13 098 294 10 993 630

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	2 745 734	4 810 341
-----------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skatteskulder		41 594	118 393
Leverantörsskulder		28 061	60 669
Checkräkningskredit (limit 100 000 kr)	13	0	88 274
Övriga skulder		7 466	0
Nästa års amortering		48 976	48 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	90 315	45 101
		216 412	361 413

2 962 146 5 171 754

Summa eget kapital, och skulder

16 060 440 16 165 384

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Ställda panter, fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
--	--	-----------	-----------

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.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2008	2007
Maskiner	20 %	20 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2008	2007
Årsavgifter	757 158	749 088
Hyror bostäder	5 524	33 148
Hyror lokaler	84 876	82 684
Överlåtelse-/pansättningsavgift	8 610	0
Återbetalning all framtid	60 540	81 347
Förseningsavgift	601	0
	917 309	946 267

2 Fastighetsskötsel och städning

	2008	2007
Serviceavtal hiss	3 520	3 353
Serviceavtal	1 630	2 650
Städning entreprenad	39 768	39 000
Gård	6 580	6 282
Förbrukningsmaterial	2 210	4 516
	53 708	55 801

3 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Hyreslägenhet	12 710	0
Lokal	0	21 404
Trapphus	0	850
Vind/källare	20 429	0
Gården	650	0
Larminstallation	0	54 330
VVS	1 238	0
Värmeanläggning	34 164	225 500
Undercentraler	6 250	0
Elinstallationer	7 466	0
() Hiss	4 310	5 028
Ventilation	3 208	0
Portar	0	1 431
Lås	0	3 034
() Fastighetsunderhåll	2 532	0
	92 957	311 577

4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
Vattenkostnader	17 970	21 380
Värmekostnader	183 432	205 120
El-och gaskostnader	29 873	28 005
Sophämtning	19 116	15 411
	250 391	269 916

5 Övriga driftskostnader

	2008	2007
Försäkringskostnader	15 005	12 364
Kabel-TV	26 808	25 532
()	41 813	37 896

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2008	2007
Styrelseomkostnader	16 400	7 849
() Revisionsarvode	10 000	12 000
Förvaltningsarvode	36 600	35 632
Konsultarvode	8 744	0
Administration	5 162	2 695
Trivselkostnader	4 304	3 383
Avgift organisation	4 171	4 171
Kortidsinventarier	0	1 298
Övriga driftkostnader	1 819	0
	87 200	67 028

7 Fastighetsskatt

	2008	2007
Fastighetsskatt	32 330	118 330

8 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 197 970	9 197 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 197 970	9 197 970
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-324 248	-324 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 248	-324 248
Utgående redovisat värde	8 873 722	8 873 722
() Taxeringsvärden byggnader	12 378 000	12 378 000
Taxeringsvärden mark	27 135 000	27 135 000
	39 513 000	39 513 000

() 9 Maskiner

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	56 571	56 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 571	56 571
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-45 256	-33 942
Årets avskrivningar	-11 315	-11 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 571	-45 256
Utgående redovisat värde	0	11 315

() 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Övriga interimfordringar	54 000	75 000
Förutbetald försäkring	9 163	5 842
() Förutbetald kabel-TV	7 097	6 702
Förutbetalt Serviceavtal	4 889	0
	75 149	87 544

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 246 250	2 931 400	170 454	-4 216 020	-138 454
Ökning av insatskapital	162 400	1 803 775			
Reservering yttre fond			118 539	-118 539	
Disposition av föregående års resultat:				-138 454	138 454
Årets resultat					138 489
Belopp vid årets utgång	12 408 650	4 735 175	288 993	-4 473 013	138 489

12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2008-12-31	2007-12-31
lånegivare				
Stadshypotek	6,10 %	Rörlig	400 000	2 425 000
Stadshypotek	6,45 %	Bunden 3 mån	2 325 472	2 349 448
Stockholms Stads Brandkontor			69 238	84 869
Avgår kortfristig del			-48 976	-48 976
			2 745 734	4 810 341

13 Checkräkningskredit

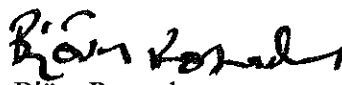
	2008-12-31	2007-12-31
Beviljad kredit	100 000	100 000
Utnyttjad kredit	0	88 274

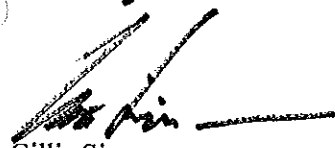
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	24 166	16 996
Förutbet avg o hyror	54 899	16 855
Övriga interimsskuld	11 250	11 250
	90 315	45 101

Stockholm den 17/12 2009


Kenneth Gralde


Björn Rosander


Gillis Simonsson


Marianne Nobel

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/12 2009,


Henry Koskela
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näktergalen 27

Org.nr. 769600-7009

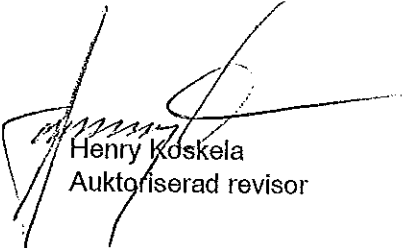
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Näktergalen 27 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 räkenskaphandlingarna. 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 föreningen 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 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-04-01



Henry Koskela
Auktoriserad revisor