

Årsredovisning

för

Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Räkenskapsåret

2008

Brf Plommongården Dalen
769616-3083

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningsstämma

För att ändra stadgarna inför tillträdet av fastigheten hölls två extra föreningsstämmor den 20 och 27 april 2008.

Den 22 april 2008 hölls köpebestämman som det sista steget i ombildningsprocessen. Av de 93 lägenheterna var 80 respresenterade på stämman, Minst 64 lägenheter behövdes för att nå den 2/3 majoritet som krävdes för en ombildning. 75 hushåll röstade för en ombildning och stämman hade därmed fattat beslut att förvärva fastigheten från Svenska Bostäder.

En extra föreningsstämma hölls den 10 september 2008 och då utsågs bl a en ny styrelse.

Styrelse

Under året har 2 olika styrelser verkat i föreningen.

Styrelsen under bokslutsåret tom 2008-09-10:

Christian Kroon, ordförande
Teresa Sokolnicki, vice ordförande
Jeanette Gardner, sekreterare
Hoshang Asadi, övrig ledamot
Marta Döry, suppleant
Emese Recze, suppleant

Revisorer

Christer Johansson, ordinarie
Pari Baroun, suppleant

Styrelsen under tiden from 2008-09-10 till bokslutsårets redovisning:

Christian Kroon, ordförande
Lars Steen, vice ordförande
Pia Sundqvist, sekreterare
Christer Johansson, kassör
Karel Packalén, övrig ledamot
Jeanette Gardner, övrig ledamot (lämnade styrelsen på egen begäran 14 oktober 2008)
Per Hedengren, övrig ledamot
Fredrik Andersson, suppleant
Pari Baroun, suppleant
Angelina Dimiter-Taikon, suppleant

Revisorer

Internrevisor utsedd av extra stämman den 10 september 2008:
Monica Alvarez, intern revisor
Extern revisor anlitad av styrelsen på uppdrag av den extra stämman:
Per Lundfors, Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Interimistisk valberedning inför extra stämman den 10 september 2008:
Hoshang Asadi, Lars Steen, Monica Alvarez, Rebwar Davodi

Valberedning utsedd av extra stämman den 10 september 2008:
Anjelika Mamytova Karlsson, Filip Björner, Anna Bieler, Nawal Abdulkader

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-05-13.

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dalen 9, bebyggdes 1982 och är belägen i Enskededalen inom Stockholms stad. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 93 lägenheter varav 17 är hyreslägenheter och resterande är lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsöverlåtelser

Sedan tillträdet har 9 st överlåtelser skett varav 6 som försäljningar till hyresgäster inom den stipulerade övergångsperioden och 3 genom privat försäljning.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada Förvaltning AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Verksamheten under året**Tillträde till fastigheten**

Med ombildningen tillträdades fastigheten från Svenska Bostäder den 17 juni 2008. Vid tillträdet tog föreningen lån hos Handelsbanken Globen.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls den 10 september och då utsågs en ny styrelse.

Styrelsens arbete, fastställande av rutiner

Den styrelse som utsågs vid den extra stämman i september har under hösten inledningsvis sammanträtt en gång per vecka, under senare delen av hösten varannan vecka. Elva protokollförda sammanträden har hållits. Mycket tid har ägnats åt att fastställa arbetsordning för styrelsen och åt att utarbeta väl fungerande rutiner för ekonomihantering, för drift och skötsel av fastigheten, för information och kommunikation med medlemmar och hyresgäster samt för övrigt fortlöpande arbete och den långsiktiga planering som föreningen åtagit sig genom köpet av fastigheten.

Avgifter för 2008 och 2009

Ingen höjning av medlemsavgiften har genomförts under 2008. Inte heller har någon höjning föreslagits inför 2009. Hyreskostnaden för parkeringsplatser höjdes i samband med tillträdet. Inga ytterligare höjningar har genomförts under 2008 och planeras inte heller inför 2009.

Parkeringsarrenden

Föreningen har sedan tillträdet reviderat utestående arrendekontrakt för parkering och garage för att bättre få den nödvändiga information som behövs av de arrendatorer som hyr antingen parkering eller garage inom föreningen.

Portlås

Strax efter tillträdet installerades portkoder i fastigheten. Koden kommer att bytas en gång per halvår för att minska risken för spridning.

Rörspolning

De tekniska undersökningar som gjordes av fastigheten inför föreningens ställningstagande om övertagande från Svenska Bostäder rekommenderade att spolning av spillvattenstammarna skulle genomföras så snart som möjligt. Styrelsen initierade denna åtgärd i november.

Planer för 2009

Följande åtgärder kommer att påbörjas eller övervägs:

Projektering för renovering av garaget, sker under våren;

Hitta en mer praktisk lösning angående miljöstugan, sker under våren

Renovering av alla fönster, kommer att påbörjas under maj;

Omdaning av gården, kommer att påbörjas under hösten;

Ommålning av trapphusen invändigt, under övervägande; samt

Ommålning av träfasader, under övervägande.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god.

Föreningens fastighetslån uppgår till 38.500.000 kr, varav 11.750.000 kr löper med rörlig ränta.

Lånen har under 2008 amorterats med 3.000.000 kr ytterligare amortering har skett under februari 2009 med 1.000.000 kr.

Fastighetens bokförda värde per 2008-12-31 uppgår till 141.196.989 kr. Årets planenliga avskrivningar uppgår till 260.461 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

årets förlust	- 395 388
---------------	-----------

behandlas så att

Till fond för yttre underhåll avsättes (enligt stadgarna)	-215 858
Nyttjande av fond för yttre underhåll	183 185
i ny räkning överföres	- 428 061
	- 428 061

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-03-27 -2007-12-31 (10 mån)
Föreningens intäkter	1		
Avgifter		3 050 907	0
Övriga rörelseintäkter		4 900	0
		3 055 807	0
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-301 363	0
Reparationer	3	-254 177	0
Taxebundna kostnader	4	-1 068 942	0
Adm förvaltnings och rörelsekostnader	5	-114 636	0
Personalkostnader	6	-231 917	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-260 461	0
		-2 231 496	0
Rörelseresultat		824 312	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		35 677	0
Räntekostnader		-1 245 388	0
Resultat efter finansiella poster		-385 400	0
Skatt på årets resultat		-9 989	0
Årets resultat		-395 388	0

Brf Plommongården Dalen
769616-3083

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	141 196 989	0
Summa anläggningstillgångar		141 196 989	0
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgift och hyresfordran	9	1 055 939	0
Klientmedel		783 525	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 784	0
		1 892 248	0
Kassa och bank		6 827 090	0
Summa omsättningstillgångar		8 719 338	0
Summa tillgångar		149 916 327	0

			7 (13)
Eget kapital och skulder	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		103 283 620	0
Upplåtelseavgifter		6 280 135	0
		109 563 755	0
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		-395 388	0
Summa eget kapital		109 168 367	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	38 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		617 158	0
Skatteskulder		9 989	0
Övriga skulder		94 657	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 526 156	0
		2 247 960	0
Summa eget kapital och skulder		149 916 327	0
Ställda säkerheter	14		
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		41 500 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Plommongården Dalen
769616-3083

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Från och med detta räkenskapsår tillämpas BFNAR 2001:3, Redovisning av materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod med avdrag för väsentligt restvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter i enlighet med föreningens stadgar.

Noter

1 Föreningens intäkter

	2008	2007-03-27 -2007-12-31
Årsavgifter	1 524 837	0
Lokal ej moms	281 603	0
Hyror bostäder	1 101 164	0
Hyror lokaler	12 536	0
Hyror p-plats/garage	91 530	0
Parkering	16 891	0
Övriga intäkter tillval	22 071	0
Överl/pantbrev avg	275	0
Övriga ersättningar och intäkt	4 900	0
	3 055 807	0

2 Fastighetskötsel

	2008	2007-03-27 -2007-12-31
Fastighetssköts.entrp	84 278	0
Fastighetsskötsel enl beställning	14 067	0
Städning entreprenad	66 403	0
Larm	30 288	0
Hissbesiktning	5 325	0
Gård	61 565	0
Serviceavtal hiss	8 500	0
Värmeanläggning	10 689	0
Service vent & Fjärrv.	14 822	0
Service el	5 078	0
Förbrukn.mtrl.	348	0
	301 363	0

3 Reparationer

	2008	2007-03-27 -2007-12-31
Reparation hyreslägenheter	1 678	0
Reparation bostadsrätt	1 740	0
Reparation portar	425	0
Reparation lås	50 513	0
Reparation VVS	132 672	0
Reparation fuktskada	950	0
Reparation hiss	40 600	0
Löpande underhåll	3 246	0
Vattenskada	22 353	0
	254 177	0

4 Taxebundna kostnader

	2008	2007-03-27 -2007-12-31
El kostnader	209 246	0
Värmekostnader	512 029	0
Vattenkostnader	110 573	0
Grovsopor	49 020	0
Snöröjning	15 900	0
Sotning	3 728	0
Fastighetsförsäkring	34 164	0
Kabel/satellit TV	17 090	0
Fastighetsskatt	76 873	0
Sophämtning	40 318	0
	1 068 941	0

5 Adm förvaltningskostnader

	2008	2007-03-27 -2007-12-31
Datautrustning/material	10 650	0
Tingsrättskostnader	8 775	0
Förvaltningskostnader	54 776	0
Revisionsarvoden	32 050	0
Styrelsemöte	993	0
Juridik	6 265	0
Bankavgift	831	0
Förseningsavg	296	0
	114 636	0

6 Följande ersättningar har utgått

	2008	2007-03-27 -2007-12-31
Styrelsearvoden	184 626	0
Lagstadgade sociala avgifter	47 291	0
	231 917	0

7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (Halvår 0,25%) 0,50 %

8 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	141 457 450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 457 450	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-260 461	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 461	0
Utgående redovisat värde	141 196 989	0
Taxeringsvärden byggnader	67 337 000	0
Taxeringsvärden mark	32 648 000	0
	99 985 000	0

Av anskaffningsvärdet avser 46 128 858 kr mark och skrivs ej av.

Av taxeringsvärdet för byggnaden avser 2 337 tkr lokaldel och 65 000 tkr bostadsdel.

Av taxeringsvärdet för marken avser 648 tkr lokaldel och 32 000 tkr bostadsdel.

9 Avgift och hyresfordran

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsavisering KV 1	1 413 589	0
Förskottsinsbetalningar	-368 521	0
Oreglerade förfallna avier	10 871	0
	1 055 939	0

10 Förutbetalda kostnader

	2008-12-31	2007-12-31
Stockholm vatten	17 370	0
SHB bankavgift	1 250	0
IF fastighetsförsäkring	34 164	0
	52 784	0

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Årets resultat
Inbetalda Insatser	103 283 620	6 280 135	
Årets resultat			-395 388
Belopp vid årets utgång	103 283 620	6 280 135	-395 388

12 Skulder till Kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Stadshypotek nr 140710, bundet till 2010-06-01 - 5,88%	8 916 666	0
Stadshypotek nr 140711, bundet till 2013-06-01 - 5,98%	8 916 666	0
Stadshypotek nr 140712, bundet till 2016-06-01 - 5,86%	8 916 668	0
Stadshypotek nr 140713, rörligt 6 mån	11 750 000	0
	38 500 000	0

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbet.avgifter och hyror	1 413 589	0
Uppl styrelsearvoden inkl soc avg	33 000	0
Uppl bokslutskostnad	8 000	0
Uppl revisionskostnad	25 000	0
Uppl sophämningskostnad	40 318	0
Övriga upplupna kostnader	6 250	0
	1 526 157	0

14 Ställda säkerheter

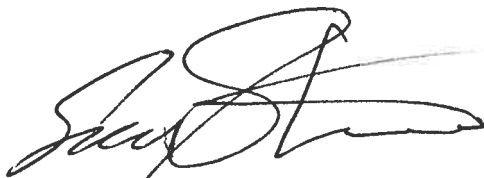
	2008-12-31	2007-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar i bankens förvar	41 500 000	0

Stockholm den

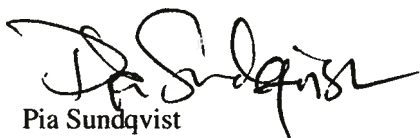
4/28/2009



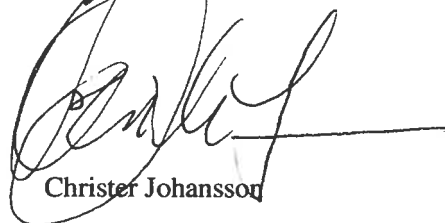
Christian Kroon



Lars Steen



Pia Sundqvist



Christer Johansson



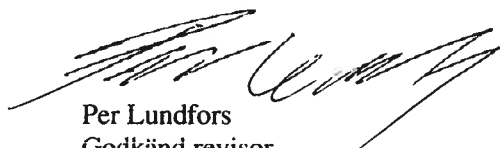
Karel Packalén



Per Hedengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 - 2009


Per Lundfors
Godkänd revisor

Monica Alvarez
Intern Revisor