

Årsredovisning 2008



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

KALLELSE

Styrelsen för Brf Stockholmsblick kallar till ordinarie föreningsstämma

Tid: 2009-05-26 klockan 18.00 – mingel med kaffe och smörgås inleder
Plats: Hyresgästföreningens lokal Nybohovsbacken 17, 2tr ner .

Dagordning för årsstämma

- §1 **Stämmans öppnande kl. 18.30**
- §2 **Godkänna förslag till dagordning**
- §3 **Val av stämмоordförande och protokollförare**
- §4 **Fastställande av röstlängd**
- §5 **Val av justeringsmän tillika rösträknare**
- §6 **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
- §7 **Föredragning av styrelsens årsredovisning – Bilaga 1 (skickas ut senare)**
- §8 **Föredragning av revisorernas berättelse – Bilaga 2 (skickas ut senare)**
- §9 **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- §10 **Beslut om resultatdisposition**
- §11 **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- §12 **Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår – Bilaga 3**
- §13 **Val av styrelseledamöter och suppleanter – forts Bilaga 3**
- §14 **Val av revisorer – forts Bilaga 3**
- §15 **Val av valberedning – forts Bilaga 3**
- §16 **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor ”Propositioner” samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden ”Motioner”**
Propositioner från styrelsen – Bilaga 4
Inga motioner från medlemmarna har inkommit
- §17 **Stämmans avslutande**

Diskussionspunkter tas upp efter stämmans avslutande – Bilaga 5

Årsredovisning

Brf Stockholmsblick

Org.nr 769615-4371

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse 2008

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Stockholmsblick registrerades 2006.11.13. Föreningen förvärvade 2008 byggnad samt tomträtten Reservoiren 5 i Stockholms Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme

Föreningens fastighet består av 1 bostadshus i 10 våningar

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	16 st	832 kv.m
3 rum och kök	9 st	594 kv.m
4 rum och kök	13 st	1 151 kv.m
Total bostadsarea uppgår till		2 577 kv.m
Garage	8 st i gemensamhetsanläggning	
Parkeringsplatser	18 st i gemensamhetsanläggning	

Styrelsen 2008

Karl Lindholm	Ordförande 2009.01.19-
Mats Johansson	Ordförande, 2008.01.01-2009.01.19
Gabriella Bartha	Ledamot, kassör 2009.01.19 -
Hanna Berheim	Ledamot 2009.01.19 -
Johan Ekström	Ledamot, 2008.01.01-2009.01.19
Anna Eriksson	Ledamot, sekreterare 2009.01.19 -
Per Anders Forsgren	Ledamot 2008.01.01 -
Ronnie Johansson	Supplerant 2009.01.19 -
Jay Lin	Suppleant 2009.01.19 -

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen.

Revisorer

BOREV Revisionsbyrå	Revisor
BOREV Revisionsbyrå	Revisorssuppleant

Valberedning

Åsa Runeström	Sammanställande
Johan Werner	

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2008.05.17. Styrelsen har under 2008 haft 5 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Rentec (fastighetsskötsel och städ), Ownit (bredband), FastTV (Kabel-TV), Hellsten och Stockholm Stad Trafikkontoret (renhållning), Stockholm vatten (vatten/avlopp), Fortum Värme (fjärrvärme), Fortum Distribution (elnät), Fortum Markets (el), Stockholms Stad Exploateringskontoret (tomträtt), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister), WIAB Service (teknisk jour/service).

Föreningen anlitar Nordea för lån och bankkonto.

Överlåtelse

Under 2008 har 14 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 12 461 kr, varav reparationer 12 461 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifter samt hyror för garage och p-platser har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

2008

Nettoomsättning	545 tkr
Rörelseresultat	93 tkr
Balansomslutning	87 009 tkr
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	699 kr

Verksamheten under 2008

Verksamheten under 2008 har helt inriktats på att uppföra och färdigställa föreningens byggnad. Inflyttning påbörjades fr.o.m. andra halvan av september.

Verksamheten under kommande år

Under 2009 kommer föreningsarbetet att starta och en ny styrelse tillträder. Besqab fortsätter arbetet med att färdigställa byggnaden. Den nya styrelsen startar arbetet med att iordningställa gemensamhetsanläggningen, då även de övriga byggnaderna i området är färdigställda.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	0
Årets resultat, överskott	<u>8 823</u>
	8 823

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	8 823
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>0</u>
	8 823

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2007	
	2008	Not		
Årsavgifter	488 609		0	
Hysesintäkter	21 300	509 909 1	0	0
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter	35 184	35 184 2	0	0
SUMMA INTÄKTER		<u>545 093</u>		<u>0</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-351 830	3	0	
Administrationskostnader	-12 188		0	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-56 537	-420 555 4	0	0
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-12 461		0	
Planerat underhåll	0	-12 461	0	0
Personalkostnader		0		0
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnader och renoveringar	-18 829	5	0	
Inventarier	0	-18 829	0	0
RÖRELSERESULTAT		93 248		0
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	13 211		0	
Räntebidrag	61 075		0	
Räntekostnader	-155 013	-80 727	0	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		12 521		0
Statlig skatt		-3 698		0
ÅRETS RESULTAT		<u>8 823</u>		<u>0</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2008</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2007</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Fastigheten	86 481 171		5	0	
Inventarier	0	86 481 171		0	0
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Medlemsavgifter/hyror	2 015			0	
Övriga fordringar	37 066		6	0	
Förutb kostnader och uppl intäkter	175 421	214 502	7	0	0
Kassa och bank		<u>313 348</u>			<u>0</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 009 021</u>			<u>0</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	65 935 000		8	0	
Yttre reparationsfond	0	65 935 000		0	0
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	0			0	
Årets resultat	8 823	8 823		0	0
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		20 635 074	9		0
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	75 315			0	
Leverantörsskulder	81 655			0	
Egna skatteskulder	60 397			0	
Upplupna kostnader	106 013		10	0	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	106 744	430 124		0	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>87 009 021</u>			<u>0</u>
<u>Ställda panter</u>					
Fastighetsinteckningar		20 765 000			0
Ansvarsförbindelser		Inga			Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Hyra garage	6 000	0
Hyra parkering	<u>15 300</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>21 300</u>	<u>0</u>

NOT NR 2

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bredband	19 266	0
Övriga intäkter	<u>15 918</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>35 184</u>	<u>0</u>

NOT NR 3

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	7 922	0
Fastighetsskötsel, extra tjänster	5 000	0
Städning Entreprenad	19 540	0
Hisskostnader	0	0
Serviceavtal	2 313	0
El	35 137	0
Värme	90 209	0
Vatten	11 720	0
Sophämtning	11 902	0
Gemensamhetsanläggning	10 000	0
Försäkringar	5 665	0
Tomträttsavgäld	95 080	0
Kabel TV	25 703	0
Revision	10 000	0
Övriga fastighetskostnader	<u>21 639</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>351 830</u>	<u>0</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för bostäder är avskaffad fr.o.m 1.1 2008 och ersatt med en kommunal fastighetsavgift, som för 2008, uppgår till maximalt 1.200 kr/lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1% av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Reservoaren 5

	2008	2007
Beräknat taxeringsvärde:	46 780 000	0
Byggnadsvärde	36 580 000	0
Markvärde	<u>10 200 000</u>	<u>0</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>46 780 000</u>	<u>0</u>

Fastighetens beräknade taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	46 200 000	0
Lokaler	580 000	0

Bokfört värde:

	2008	2007
Byggnader	86 500 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-18 829</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 829	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>86 481 171</u>	<u>0</u>

Byggnaden skrivs av enligt plan.

NOT NR 6

Övriga fordringar

	2008	2007
Besqab	15 816	0
Ownit	<u>21 250</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>37 066</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Förutbet kost/Upplup intäkter

	2008	2007
Förutbetalad bredbandskostnader	19 266	0
Förutbetalad tomträttsavgäld	95 080	
Upplupet räntestöd	30 591	
Upplupna räntebidrag	<u>30 484</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>175 421</u>	<u>0</u>

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	65 935 000	0	0	0
Disposition av 2007 års resultat				0
Årets resultat				8 823
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>65 935 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8 823</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	Swap	4,10%	20 710 389
Nordea	Rörlig	3,50%	0
SUMMA FASTIGHETSLÅN			20 710 389
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-75 315
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			20 635 074
Härav del som förfaller till betalning senare än 2013.12.31			20 266 399

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Upplupna räntor	32 569	0
Upplupet revisionsarvode	10 000	0
Övriga upplupna kostnader	63 444	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	106 013	0

Stockholm



Karl Lindholm



Gabriella Bartha



Hanna Berheim



Anna Eriksson



Per Anders Forsgren

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 12/5-2009.



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Stockholmsblick
Org. Nr. 769615-4371

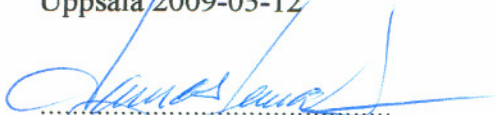
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening **Stockholmsblick** för räkenskapsåret 2008.01.01 – 2008.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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, disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2009-05-12



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Bilaga 3 Valberedningens förslag verksamhetsåret 2009

Valberedningens förslag till arvoden för styrelsen verksamhetsåret 2009

- Till ledamöter och suppleanter ska utgå ersättning med 999 kr/person.
- Ledamöter och suppleanter har rätt att under år 2009 få ersättning för utlägg i samband med måltid som vid ett tillfälle intas gemensamt – maximalt 500 kr per person.

Enligt Skatteverkets ”Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar” (SKV 378 utgåva 5) ska bostadsrättsföreningar betala arbetsgivaravgifter ”om den sammanlagda ersättningen till en person uppgår till minst 1 000 kr under inkomståret.” Genom den föreslagna ersättningen undviker Brf Stockholmsblick kostnaden för arbetsgivaravgifter och administrationen av dessa.

Valberedningens förslag till styrelse för Brf Stockholmsblick verksamhetsåret 2009

Kalle Lindholm	ledamot
Gabriella Bartha	ledamot
Hanna Berheim	ledamot
Jay Lin	ledamot
Stefan Svanberg	ledamot
Ronnie Johansson	suppleant
Anne Johanne Korsnes	suppleant
Inger Tengqvist	suppleant
Kalle Hjelm	suppleant

Valberedningens förslag till revisorer för Brf Stockholmsblick verksamhetsåret 2009

BOREV revisionsbyrå AB.

Valberedningens förslag till valberedning för Brf Stockholmsblick verksamhetsåret 2009

Åsa Runeström	sammankallande
Johan Werner	

Bilaga 4 Styrelsens propositioner för Brf Stockholmsblick

Styrelsen presenterar här fem propositioner för omröstning på årsstämman. Nr 1 och 2 berör säkerhet och trivsel i huset. Nr 3, 4 och 5 är konkreta förslag på hur föreningens ekonomi kan förbättras.

Vi har hittills inte höjt årsavgifterna, inte tagit ut fullt pris av medlemmarna för bredband och samtidigt inte lyckats hyra ut alla garageplatser, som den ursprungliga ekonomiska planen räknade med. Åtgärderna enligt prop. 3, 4 och 5 skulle minska behovet av att höja årsavgiften för medlemmarna.

1. Proposition

Avseende timer till ytterdörrens kodlås:

Styrelsen föreslår att vi investerar i en timer till ytterdörrens kodlås för att höja säkerheten. Detta innebär att kodlåset slår ifrån mellan kl. 21.00–05.00 och att nyckel krävs för att komma in (tidningsbud kan också ta sig in).

Styrelsen har begärt offert från Bysmeden AB (Bysmeden är den låssmed som har hand om föreningens nyckelkopieringar och dörrlås). Kostnaden för denna förbättring av låssäkerheten är enligt offert 5 051 kronor.

Medlemmarna ombeds rösta för eller emot denna proposition.

2. Proposition

Avseende egna dörrmattor i korridorerna:

Enligt försäkring och brandskydd är det **inte** tillåtet att ha något föremål ute i korridoren (t ex barnvagn, cykel, skoställ, leksaker) som kan hindra utrymning eller antändas. Alla måste respektera detta.

Besqab föreslår att dörrmatta används för att inte få in grus i lägenheterna och därigenom skydda våra ömtåliga golv. Styrelsen stödjer detta förslag. I det fall stämman röstar nej tillåts ingen att ha dörrmatta.

Medlemmarna ombeds rösta för eller emot denna proposition.

3. Proposition

Avseende städning av korridor, trapphus och gemensamma utrymmen:

Det har tidvis varit nedskräpning och skadegörelse i huset. Vi kan inte acceptera detta och dessutom kostar det extra för oss att reparera och hålla efter. För att kunna hålla vår budget och undvika månadsavgiftshöjning, samt öka engagemanget för husets väl skulle vi kunna sköta detta själva. Kostnaden för städning av Rentec Fastighetservice AB idag är 72 150 kronor per år.

Styrelsens förslag är att de boende på varje våningsplan tar ansvar för sin korridor och dörrar samt trappan upp till nästa plan. Ansvaret innebär att dammsuga och våttorka golvet samt torka av dörrarna. Förslagsvis städar vi varje onsdag och vid förhinder dagen före eller efter. Detta skulle innebära att varje lägenhet har sitt ansvar var 4:e vecka. Vid frånvaro byter man tid med en granne. Plan 0 och 1 räknas som ett plan med gemensamt ansvar.

Städning av entré, hiss och tvättstuga roterar. Våning 10 lgh 1 kan t ex börja och sedan går ansvaret neråt i huset. Det som behöver göras är att en gång i veckan sopa/dammsuga och våttorka, putsa spegeln i hissen och torka av dörrar. Varje lägenhet får detta ansvar var 38:e vecka.

Källare, vind, barnvagnsrum, cykelrum, sopstuga städas i samband med planerade vår- och höststädningar. Alla i huset deltar dessa dagar.

Medlemmarna ombeds rösta för eller emot denna proposition.

4. Proposition

Avseende trädgårdsskötsel:

Föreningens tomt är liten och planteringarna kommer att innehålla i förstahand perenna växter. Det som behöver göras är att från 1 maj till 30 september klippa gräs en gång per vecka, rensa rabatt en gång per månad, ansa buskar och träd 2 gånger per säsong, vattna och hålla fint. Total tid ca 17 timmar per säsong. Idag har vi ingen som sköter detta.

Kostnaderna för att köpa dessa tjänster blir enligt inhämtade anbud ca 10 000 kronor.

Styrelsen föreslår att vi skulle kunna hålla fint själva. Två personer har anmält intresse för att ta hand om vår trädgård. Vissa investeringar i redskap krävs.

Medlemmarna ombeds rösta för eller emot denna proposition.



frjdlund.se/noe.nu Hallvigs

MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Kungsgatan 16
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
E-post pa.mediator@telia.com