

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan i Solna (716419-5328) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Spenaten 1 som består av sex (6) bostadshus i Solna kommun. Fastigheterna byggdes 1968. I tillägg till bostadshusen består fastigheterna av fyra (4) miljöhus för källsortering och återvinning av hushållsavfall samt ett (1) hus för grovsopor. Våningsplan 6 och 7, bestående av 82 lägenheter blev tillbyggd 2005 – 2006. Miljöhusen blev uppförda 2006 – 2007.

Den sammanlagda lägenhetsytan är 31 859 m² fördelat på 375 lägenheter, varav 329 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 46 lägenheter med hyresrätt. De 375 lägenheterna är fördelade på 20 st trapphus, vardera med hiss.

Föreningen har fyra (4) lokaler med en sammanlagd yta av 260 m². Tre (3) av dessa är uthyrda till näringsidkare och en (1) utnyttjas av bostadsrättsföreningen som föreningslokal.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. Försäkringen är uppdaterad att omfatta den utbyggda fastigheten. I försäkringen ingår även en ansvarförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr. Under byggtiden har föreningen också haft byggprojektförsäkring och byggfelförsäkring. Den senare har en giltighetstid på 10 år.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2008-04-17. På stämman deltog 73 medlemmar. Åtta (8) fullmakter hade lämnats av frånvarande medlemmar till närvarande.

Ordinarie höststämma avhölls 2008-10-23. På stämman deltog 58 medlemmar. Sju (7) fullmakter hade lämnats av frånvarande medlemmar till närvarande. På stämman behandlades frågan stadgeändringar. Stämman beslutade att godta de nya stadgarna.

Styrelse 2008-01-01 – 2008-04-22

Bertil Sjöberg
Erland Strömberg
Eva Zetterberg
Charlotte Kaupang
Karim Tabatabaei
Mia Säll
Thomas Koos

ordförande
vice ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot
ledamot 

Anne Ringbom
Hannes Raudsepp

suppleant
suppleant

Styrelse 2008-04-22 – 2008-12-31

Brian Kaupang	ordförande
Mia Säll	vice ordförande
Charlotte Kaupang	sekreterare
Eva Zetterberg	ledamot
Martin Grape	ledamot
Thomas Koos	ledamot
Roland Nilsson	suppleant
Hannes Raudsepp	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mia Säll, Charlotte Kaupang, Eva Zetterberg, Thomas Koos, Roland Nilsson och Hannes Raudsepp. Anders Laestadius som på årsstämman blev invald i styrelsen ingick inte i styrelsen eftersom han flyttade.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har styrelsen deltagit i ett flertal möten med externa parter i tillägg till interna projektmöten.

Revisor

Revisor har varit Helen Thorstensen, BoRevision och Dan-Eric Landèn med Charlotta Lindahl Kraft som suppleant valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har varit Kerstin Janhager sammankallande, Eddie Söderholm, Lars-Göran Österberg, Peter Engelsöy, Marek Zurawski, Per Knutsson och Gunni Odin.

Medlemmar

Antalet medlemmar var 491 pr 2007-12-31 och 490 pr 2008-12-31.

Överlåtelser

Av föreningens 375 medlemslägenheter har under året 38 överlåtit.

Parkering

Föreningen har inga egna garage- eller parkeringsplatser. En stor parkeringsplats finns mellan Bygatan och Storgatan att disponeras för boendeparkering. Under året har föreningen hyrt 55 garageplatser på Anderstorpsvägen 18 av Solna kommun.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och redovisning har under året skötts av HSB Stockholm och den tekniska förvaltningen och underhåll har skötts av H2M Fastighetsteknik.

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelse är Swedbank. Vi har pr 2008-12-31 212,5 mill. i lån. Lånet ligger med rörlig ränta.

Ekonomi

Föreningens resultat för räkenskapsåret är ett underskott med 5 527 tkr. Posten för el är överskriden med ca 900 tkr. Grunden för detta är en missbedömning av förbrukning, i tillägg har elpriset varit markant högre än tidigare år. Några av våra hyreslägenheter har varit i så dåligt skick att vi har renoverat dessa i olika omfattningar. Tidigare har det inte varit budgeterat kostnader för underhåll av dessa lägenheter. Det har medfört att budget för renovering och underhåll av hyreslägenheter har överskridit med ca 700 tkr. Vi har under året renoverat en del hyreslägenheter som har upplåtits som bostadsrätt. Dessa renoveringar belastar resultatet negativt i storleksordningen 1 500 tkr men insats och upplåtelsesavgift, alltså det föreningen får in när vi säljer lägenheterna, stärker det egna kapitalet. Årligen sker upplåtelse av de tidigare hyreslägenheterna vilka medför inbetalningar av insatser och upplåtelsesavgifter som likviditetsmässigt stärker det egna kapitalet och på det sätt är med att täcka underskotten.

Eftersom vi har ett stort lån som ligger på rörlig ränta är det den posten som har belastat vår ekonomi hårdast de senaste åren och som har varit orsaken till avgiftshöjningarna de senaste två åren. Eftersom finanskrisen har slagit hårt i hela världen har räntorna sjunkit till historiskt låga nivåer. Vi kommer nu att binda större delar av lånet så att föreningen och styrelsen kan ha en långsiktighet och framförhållning i sitt arbetssätt. Det vill leda till arbetsro i styrelsen och gör att vi kan planlägga framtida projekt.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Under våren 2008 har en statusbesiktning gjorts på våra 46 hyreslägenheter som finns i föreningen. En åtgärdsplan har upprättats och akuta åtgärder har åtgärdats under perioden 2008.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes from 2008-07-01 med 10 %. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 530 kr pr m².
Hyrorna höjdes from 2008-04-01 med 30 kr pr m².

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat, kr	- 7 334 079
Årets resultat, kr	- 5 527 335
	- 12 861 414

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad, kr	- 1 591 415
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgarna, kr	1 463 937
Balanserat resultat, kr	- 12 733 936
	- 12 861 414

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning. 

Bostadsrättsföreningen Bygatan

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	17 549 808	17 217 337
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 332 874	-10 145 096
Planerat underhåll		-1 591 415	-145 600
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-19 790	-22 076
Avskrivningar	Not 3	-2 435 492	-2 180 867
Summa fastighetskostnader		-13 379 571	-12 493 639
Rörelseresultat		4 170 238	4 723 697
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	454 749	401 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-10 024 993	-8 895 847
Summa finansiella poster		-9 570 243	-8 494 571
Resultat efter finansiella kostnader		-5 400 005	-3 770 873
Inkomstskatt		-127 330	-112 358
Årets resultat		-5 527 335	-3 883 231

Bostadsrättsföreningen Bygatan

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	512 641 412	514 447 396
Mark och markanläggningar	Not 7	49 759 207	50 326 942
Inventarier	Not 8	0	61 773
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	240 994	240 994
		<u>562 641 613</u>	<u>565 077 105</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>562 641 613</u>	<u>565 077 105</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		63 139	14 660
Avräkningskonto HSB Stockholm		902 670	719 557
Övriga fordringar	Not 10	138 572	11 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	993 379	718 608
		<u>2 097 760</u>	<u>1 464 737</u>
Kassa och bank	Not 12	9 504 643	14 064 884
Summa omsättningstillgångar		<u>11 602 403</u>	<u>15 529 621</u>
Summa tillgångar		<u>574 244 016</u>	<u>580 606 726</u>

Bostadsrättsföreningen Bygatan

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		191 836 177	187 329 755
Upplåtelseavgifter		173 642 837	161 742 259
Underhållsfond		4 831 337	3 513 000
		<u>370 310 351</u>	<u>352 585 014</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 334 079	-2 132 511
Årets resultat		-5 527 335	-3 883 231
		<u>-12 861 414</u>	<u>-6 015 742</u>
Summa eget kapital		<u>357 448 937</u>	<u>346 569 272</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	212 496 197	225 000 000
Leverantörsskulder		2 429 475	6 638 013
Skatteskulder		279 188	1 256 868
Övriga skulder	Not 15	14 337	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 575 883	1 142 573
Summa skulder		<u>216 795 080</u>	<u>234 037 454</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>574 244 016</u>	<u>580 606 726</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		225 000 000	225 000 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		225 000 000	225 000 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> 

Bostadsrättsföreningen Bygatan

Kassaflödesanalys	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 400 005	-3 770 873
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 435 492	2 180 867
Inkomstskatt	-127 330	-112 358
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 091 844	-1 702 364
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-449 910	389 122
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 738 571	-13 633 119
Kassaflöde från löpande verksamhet	-8 280 325	-14 946 362
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-18 644 179
Investeringar i markanläggningar	0	-9 565 243
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-28 209 422
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-12 503 803	42 999 339
Inbetalda insatser	16 407 000	13 073 926
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 903 197	56 073 265
Årets kassaflöde	-4 377 128	12 917 482
Likvida medel vid årets början	14 784 441	1 866 959
Likvida medel vid årets slut	10 407 313	14 784 441

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Bygatan**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning av byggander och ombyggnader sker enligt en progresiv plan på 75 år. Årets avskrivning motsvarar 0,30% av anskaffningsvärdet. Avskrivningstakten ökar med 0,05 % var tredje år. Nybyggnation av 82 lägenheter kr 276 504 804 har påförts byggnader. Markanläggning avskrivs på 30 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

Övrigt

2008-01-01	2007-01-01
2008-12-31	2007-12-31
174 385	208 502
54 106	51 079
2 548	0
<u>231 039</u>	<u>259 581</u>

Revisorer

Föreningsvald

5 237 9 067

Totalt

236 276 268 648

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

X

Bostadsrättsföreningen Bygatan

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 858 692	11 819 971
	Hyrer	3 454 062	3 759 907
	Elintäkter från boende *	0	1 321 456
	Övriga intäkter	289 091	359 213
	Bruttoomsättning	<u>17 601 845</u>	<u>17 260 547</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-38 892	-43 210
	Hyresförluster	<u>-13 145</u>	<u>0</u>
		17 549 808	17 217 337
	*årets elintäkter ingår i elkostnad under not 2		
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	236 276	268 648
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 195 190	1 047 983
	Reparationer	1 207 160	1 424 705
	El	1 699 615	2 089 532
	Uppvärmning	2 343 201	2 491 236
	Vatten	543 182	642 058
	Sophämtning	458 827	487 879
	Fastighetsförsäkring	167 063	207 912
	Kabel-TV	262 575	250 048
	Övriga avgifter	415 181	393 757
	Förvaltningsarvoden	278 000	418 274
	Övriga driftskostnader	<u>526 603</u>	<u>423 064</u>
		9 332 874	10 145 096
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 627 003	1 394 600
	Om- och tillbyggnad	178 981	153 400
	Markanläggningar	567 735	567 735
	Inventarier	<u>61 773</u>	<u>65 132</u>
		2 435 492	2 180 867
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	25 911	12 384
	Övriga ränteintäkter	<u>428 838</u>	<u>388 893</u>
		454 749	401 277
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	9 974 405	7 860 830
	Övriga räntekostnader	<u>50 588</u>	<u>1 035 017</u>
		10 024 993	8 895 847

Bostadsrättsföreningen Bygatan

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	521 249 655	239 714 611
Årets investeringar	0	281 535 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 249 655	521 249 655
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 802 259	-5 254 259
Årets avskrivningar	-1 805 984	-1 548 000
Utgående avskrivningar	-8 608 243	-6 802 259
Bokfört värde	512 641 412	514 447 396
Taxeringsvärde		
Byggnader	344 511 000	344 511 000
Mark	143 468 000	143 468 000
	487 979 000	487 979 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	34 038 850	34 038 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 031 965	7 466 722
Årets investeringar	0	9 565 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 070 815	51 070 815
Ingående ackumulerade avskrivningar	-743 873	-176 138
Årets avskrivningar	-567 735	-567 735
Utgående avskrivningar	-1 311 608	-743 873
Bokfört värde	49 759 207	50 326 942
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	325 662	325 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 662	325 662
Ingående avskrivningar	-263 889	-198 757
Årets avskrivningar	-61 773	-65 132
Utgående avskrivningar	-325 662	-263 889
Bokfört värde	0	61 773
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	240 994	263 131 860
Årets investeringar	0	-262 890 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 994	240 994
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	126 660	0
Övriga fordringar	11 912	11 912
	138 572	11 912
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Kabel TV	72 126	65 644
Försäkring	31 400	6 379
Arvode ekonomiförvaltning	58 334	57 813
Medlemsavgifter	0	3 625
Garagehyra kv 1	66 000	0
Upplupna el-intäkter från boende	528 600	365 191
Diverse övriga förutbetalda kostnader	16 195	5 010
Bredband	100 384	0
Skådeersättning	0	214 946
Ränteinäkt, fastplacering Swedbank	120 340	0
	993 379	718 608

Bostadsrättsföreningen Bygatan

Noter	2008-12-31	2007-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kassa och bank

Kassa	0	3 240
Nordea	40 241	594 852
Swedbank	5 464 402	13 466 792
Swedbank fasträntekonto	4 000 000	0
	9 504 643	14 064 884

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	187 329 755	161 742 259	3 513 000	-2 132 511	-3 883 231
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 318 337	-5 201 568	3 883 231
Försäljning lägenheter	4 506 422	11 900 578	0	0	0
Årets resultat					-5 527 335
Belopp vid årets slut	191 836 177	173 642 837	4 831 337	-7 334 079	-5 527 335

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2757427717	3,30%	2009-03-28	212 496 197	0
				212 496 197	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

212 496 197

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

212 496 197

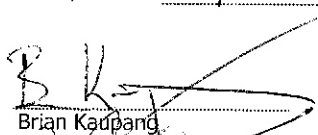
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Deposition lokal	14 337	0
------------------	--------	---

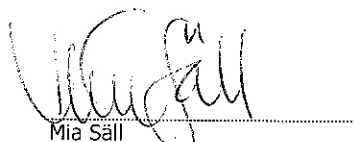
Not 16 Upplupna kostnader 247

Upplupna räntekostnader	155 830	26 065
Förutbetalda hyror och avgifter	1 330 048	1 031 109
Revision	30 000	0
Arvode förtroendevalda	45 230	50 378
Arbetsgivaravgifter	14 775	15 021
Övrigt	0	20 000
	1 575 883	1 142 573

Solna, den

25/3-2009


Brian Kaupang



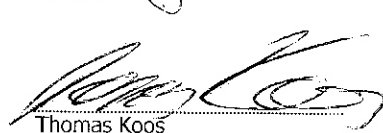
Mia Säll



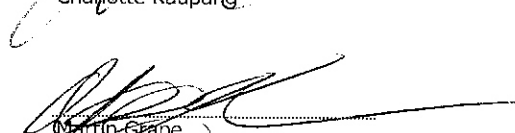
Charlotte Kaupang



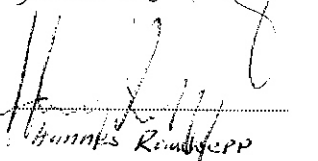
Eva Zetterberg



Thomas Koos

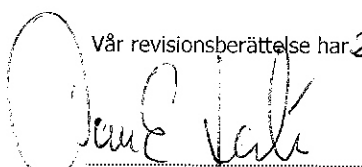


Martin Grape



Gunnar Rundberg

Vår revisionsberättelse har 2009-04-03 lämnats beträffande denna årsredovisning



Dan Eric Lundén

Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bygatan i Solna
Organisationsnummer 716419-5328

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bygatan i Solna 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. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

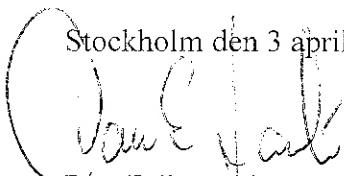
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 de 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.

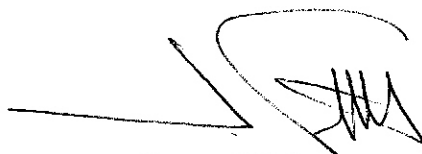
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Revisor Helen Thorstensen, BoRevision är inte längre verksam som revisor. Nedanstående revisor från BoRevision är inte vald av föreningsstämman.

Stockholm den 3 april 2009



Dan-Erik Landén
Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed
BoRevision