

BRF BOKTRYCKAREN 2

Org nr 769614-0891

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Boktryckaren 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av sex flerbostadshus i fyra våningar med totalt 66 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 5 394 m². Föreningen disponerar 66 parkeringsplatser varav 66 i carport.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns soprum och cykelrum.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar, under perioden 31 mars 2007 - 31 mars 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 31 mars 2007 - 31 december 2007. Från 1 januari 2009 har föreningen tecknat avtal med SBC.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningen och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 januari 2007. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 24 januari 2007.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Avräkning mot entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2008.. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2008 följande utseende:

Anskaffningsvärde	137 547 000	Lån	59 200 000
		Insatser	39 504 000
		Upplåtelseavgifter	38 843 000
	<hr/>		<hr/>
	137 547 000		137 547 000

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2007 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har kommer att åsättas värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret samt för lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och därefter full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Föreningen har per 22 juni 2006 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,62 procent.

Räntebidrag har lämnats med 14 procent av det bestämda bidragsunderlag, 53 890 000 kr multiplicerat med fastställd subventionsränta under 2008. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent därefter med 7 procent under 2010 och med 4 procent under 2011 av bidragsunderlaget.

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 346 422 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2009 249 000 kronor

År 2010 174 000 kronor

År 2011 100 000 kronor

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 2,5 procent fr.o.m. den 1 januari 2009 ny genomsnittlig årsavgift är 719 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade 112 (116) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2007 och avslutades under december 2007. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har sex (två) överlåtelser skett.

Verksamhet under året

- Fler sopkärl till soprummen har införskaffats

- Parkeringsförbudsskyltar har satts upp på väsentliga platser

- Gästparkeringskyltar är uppsatta

- Två styrelseledamöter har deltagit i en kurs i Ekonomi för Bostadsrättsföreningar

- Styrelsen har inhandlat blomkrukor som placerats på lämpliga genompassager för att minska och dämpa trafiken på innergården

- Det har även inhandlats en vattenslang och en skottkärra för transport av material inne på gården
- Styrelsen har köpt in ett partytält som kan användas vid diverse sammankomster
- Gårdsfest för föreningens medlemmar har anordnats
- Det finns ett informationsblad till nyinflyttade
- En hemsida och emailadress har skapats till föreningen

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2008 haft följande sammansättning :

Vollmer Bomfim	Ledamot	Ordförande
Marie Jädersten	Ledamot	
Kim Hindart	Ledamot	Avgått ur styrelsen aug 2008
Kenneth Pettersson	Ledamot	
Göran Klasén	Ledamot	
Maria Persson	Suppleant	
Manuela Johansson	Suppleant	
Katarina Holm Claesson	Suppleant	
Dennis Hultgren	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Ulf Åstrand, Kurt Stener, Göran Kjulsten, Joakim Lindeberg och Karl-Evert Gustavson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sju (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Peter Alm

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2006.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år med minst 25 kr/m² lägenhetsyter för 2008 har avsättning skett i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat	296 949
----------------	---------

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	134 850
i ny räkning överföres	162 099

296 949

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	080101 -081231	070101 -071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 779 103	0
Hysesintäkter garage, p-platser	1	347 355	0
Övriga rörelseintäkter	2	2 510	0
JM AB enl avtal		14 810	63 061
Summa intäkter		4 143 778	63 061
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-193 811	0
Taxebundna kostnader	4	-723 365	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-30 979	0
Kabel-TV		-12 738	0
Fastighetsskatt		189	-63 061
JM AB enl avtal		-48 053	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 008 757	-63 061
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-7 157	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-19 700	0
Revisionsarvode		-13 375	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-62 625	0
Övriga externa kostnader		-36 838	0
Summa övriga externa kostnader		-139 695	0
Avskrivningar	6	-97 547	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 897 779	0

RESULTATRÄKNING	NOT	080101	070101
		-081231	-071231
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		56 963	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240	0
Räntekostnader för fastighetslån		-2 977 173	0
Avgår räntebidrag		346 422	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 574 028	0
RESULTAT FÖRE SKATT		323 751	0
Skatt		-26 802	0
ÅRETS RESULTAT		296 949	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december 2008.

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

137 449 453

98 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

137 449 453

98 000 000

Summa anläggningstillgångar

137 449 453

98 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

118

560

Fordran JM AB

20 875

0

Skattefordringar

63 718

0

Övriga fordringar

0

28 404

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

36 468

0

Avräkningskonto förvaltare

728 482

40 722 152

Summa kortfristiga fordringar

849 661

40 751 116

Kassa och bank

Handkassa

5 000

0

Bank

277 281

0

Summa kassa och bank

282 281

0

Summa omsättningstillgångar

1 131 942

40 751 116

SUMMA TILLGÅNGAR

138 581 395

138 751 116

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

39 504 000

78 347 000

Upplåtelseavgifter

38 843 000

0

Summa bundet eget kapital

78 347 000

78 347 000

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

Fritt eget kapital

Årets resultat

296 949

0

Summa fritt eget kapital

296 949

0

Summa eget kapital

78 643 949

78 347 000

Långfristiga skulder

9

Fastighetslån

59 116 263

59 200 000

Summa långfristiga skulder

59 116 263

59 200 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

42 652

0

Leverantörsskulder

138 129

750

Skuld JM AB

0

871 903

Skatteskulder

89 674

63 061

Övriga kortfristiga skulder

0

5 422

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

550 728

262 980

Summa kortfristiga skulder

821 183

1 204 116

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

138 581 395

138 751 116

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

59 200 000

59 200 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

	080101	070101
KASSAFLÖDESANALYS	081231	071231
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	323 752	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	97 547	0
Betald skatt	-189	63 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	421 110	63 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-92 215	-28 964
Förändring av kortfristiga skulder	-452 199	1 140 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-123 304	1 174 460
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-39 547 000	-58 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 547 000	-58 000 000
Finansieringsverksamheten		
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott	0	76 275 500
Upptagna lån	-41 085	19 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 085	95 475 500
Årets kassaflöde	-39 711 389	38 649 960
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	40 722 152	2 072 192
Likvida medel vid årets slut	1 010 763	40 722 152

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna 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 tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Årets avskrivningar uppgår till 97 547 kr. Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 107 302 kr.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

NOTER

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

1 Hyra garage/parkering

	2008	2007
Hyresintäkt	347 355	0

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Övriga ersättningar från hyresgäster	2 510	0

3 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	172 500	0
Trädgård	5 513	0
Övriga fastighetskostnader	15 798	0
	193 811	0

4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	106 848	0
Uppvärmning	413 142	0
Vatten	124 626	0
Sophämtning	78 749	0
	723 365	0

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	15 000	0
Sociala kostnader	4 700	0
	19 700	0

6 Byggnader och mark

	081231	071231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	58 000 000	0
Inköp	39 547 000	58 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	97 547 000	58 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-97 547	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 547	0
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	40 000 000	40 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	40 000 000	40 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	137 449 453	98 000 000
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	0
Taxeringsvärden mark	8 000 000	0
	64 000 000	0

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Förutbetalda försäkringspremier	10 326	0
Upplupna räntebidrag	26 142	0
	36 468	0

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uplåtelse avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	78 347 000		
Ökning av insatskapital		38 843 000	
Minskning av insatskapital	-38 843 000		
Årets resultat			296 949
Belopp vid årets utgång	39 504 000	38 843 000	296 949

9 Långfristiga skulder

	081231	071231
1. Swedbank ränta 4,96 %, bundet till 2009-12-20	7 494 795	7 500 000
2. Swedbank, ränta 5,07 %, bundet till 2010-12-20	17 587 786	17 600 000
3. Swedbank, ränta 5,11 %, bundet till 2012-12-20	16 488 548	16 500 000
4. Swedbanj, ränta 4,96 %, bundet till 2012-20-20	17 587 786	17 600 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-42 652	0
	59 116 263	59 200 000

1. Ursprungligt lånebelopp 7 500 0000 kr, utbetalt 2007-12-20
2. Ursprungligt lånebelopp 17 600 000 kr, utbetalt 2007-12-20
3. Ursprungligt lånebelopp 16 500 000 kr, utbetalt 2007-12-20
4. Ursprungligt lånebelopp 17 600 000 kr, utbetalt 2007-12-20

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Upplupna räntekostnader	223 378	0
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	32 500	0
Upplupna sociala avgifter	4 700	0
Förskottsbetalade månadsavgifter och hyror	277 281	262 980
Interimsskulder	12 869	0
	550 728	262 980

Stockholm den
Brf Boktryckaren 2

Vollmer Bomfim
Ordförande

Marie Jädersten
Ledamot

Kenneth Pettersson
Ledamot

Göran Klasén
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm
Auktoriserad revisor