

Brf Vaddöhus nr 2

714400-2651

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vaddöhus nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 1998-06-02.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Elmsta 1:71 och Elmsta 15:3 bebyggdes 1967 respektive 1969-70 och är belägen i Norrtälje kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 45 lägenheter. Dessutom finns 3 garage och 20 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

13	st 1 rum och kokvrå	
2	st 1 rum och kök	
14	st 2 rum och kök	
14	st 3 rum och kök	
2	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 2575,2 kvm

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Elmsta.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-04-09 bestått av:

Ordinarie	Bror Gräs	Ordf.
	Ann-Christin Sjögren	
	Marina Åberg	

Suppleanter	Bernt Edvardsson
	Märta Rutegård

Revisorer

Ordinarie	Roger Schelin
-----------	---------------

Suppleant	Roine Schelin
-----------	---------------

Valberedning

Marianne Söderström
Stig Eklund

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 (4) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 (1) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 56 (52) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 (9) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Torsten Sköld och Kerstin Wallén.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 98 130 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1967.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 571 834 (586 634) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 114 791 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 7 250 kronor som har belastat resultatet.

Vattenskada i 3 lägenheter under 2008, reparationskostnaderna kommer att komma under 2009.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2009-01-01 uppgår till 654 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	- 111 943
årets resultat	210 468
	98 525

disponeras så att

i ny räkning överföres	98 525
------------------------	--------

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01	2007-01-01
		-2008-12-31	-2007-12-31
Föreningens intäkter	1	1 615 089	1 612 290
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-122 041	-20 028
Driftskostnader	3	-857 342	-810 738
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-69 349	-66 856
Personalkostnader	5	-184 859	-182 299
Avskrivningar	6	-120 769	-120 769
Resultat före finansiella poster		260 729	411 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	54 200	32 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-104 461	-108 482
Resultat efter finansiella poster		210 468	335 273
Årets resultat		210 468	335 273

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	2 292 962	2 360 863
Mark		697 700	697 700
Markanläggningar	10	3 240	4 305
Maskiner och inventarier	11	78 203	130 006
		3 072 105	3 192 874
Summa anläggningstillgångar		3 072 105	3 192 874
Omsättningstillgångar			
Lager		66 946	42 455
Hyres- och avgiftsfordringar		100	0
Övriga fordringar	12	2 214	2 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 806	32 210
		71 066	76 790
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		530 047	518 485
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 796 083	1 435 417
		2 326 130	1 953 902
Summa omsättningstillgångar		2 397 196	2 030 692
Summa tillgångar		5 469 301	5 223 566
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		513 000	513 000
Yttre reparationsfond		2 189 482	2 091 352
Summa bundet eget kapital		2 702 482	2 604 352
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-111 943	-349 086
Årets resultat		210 468	335 273
Summa fritt eget kapital		98 525	-13 813
Summa eget kapital		2 801 007	2 590 539
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	2 090 783	2 105 323

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 933	4 081
Skatteskulder		3 347	-501
Övriga skulder	16	239 938	262 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	264 293	261 745
Summa kortfristiga skulder		577 511	527 704
 Summa eget kapital och skulder		 5 469 301	 5 223 566
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 648 600	4 648 600
 Ansvarsförbindelser		 Inga	 Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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 tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- /tillbyggnader	20 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	10 800	10 800
Hysesintäkter p-platser	11 616	11 516
Hysesbortfall ./.	-6 866	-5 916
Årsavgifter bostäder	1 604 592	1 604 592
Gemensamhetslokal	1 550	3 406
Övriga ersättningar/intäkter	350	250
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 438	5 033
Avsättning inr rep fond ./.	-17 391	-17 391
	1 615 089	1 612 290
 2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	114 791	20 028
Reparationer och underhåll enl underh.pl	7 250	0
	122 041	20 028
 3 Driftskostnader		
Yttre renhållning och snöröjning	14 758	22 883
Fastighetsel	274 793	279 152
Uppvärmning	259 008	221 941
Vatten	127 199	124 712
Sophämtning	46 295	42 882
Fastighetsförsäkringar	30 429	30 498
Avgälder, arrenden	30 600	30 600
Kabel-TV	22 309	22 195
Fastighetsskatt	39 570	27 890
Övriga driftskostnader	12 382	7 985
	857 343	810 738
 4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	21 784	11 526
Hyses- och kundförluster	0	8 694
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	43 764	42 912
Övriga externa tjänster	1 800	1 725
	69 348	66 857
 5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	17 499	7 375
Löner	139 827	132 675
Kostnadsersättningar	0	223
Sociala avgifter	27 533	42 026
	184 859	182 299

2 st anställda fastighetsskötare, en manlig och en kvinnlig.

6 Avskrivningar

Byggnad 23/81 plan	35 000	35 000
Fönsterrenovering år 13/20	32 901	32 901
Markanläggning år 17/20	1 065	1 065
Inventarier/verktyg	51 803	51 803
	120 769	120 769

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	54 111	32 125
Överskatteränta ej skattepliktig	89	30
	54 200	32 155

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	103 946	106 294
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	515	2 188
	104 461	108 482

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	3 492 774	3 492 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	3 492 774	3 492 774

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 131 911	-1 064 010
Årets avskrivningar enligt plan	-67 901	-67 901
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 199 812	-1 131 911

Utgående bokfört värde

	2 292 962	2 360 863
Taxeringsvärden byggnader	7 833 000	7 833 000
Taxeringsvärden mark	1 980 000	1 980 000
	9 813 000	9 813 000

I restvärdet ingår fönsterrenovering 296 106 (329 007).

10 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	21 345	21 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	21 345	21 345

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-17 040	-15 975
Årets avskrivningar enligt plan	-1 065	-1 065
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 105	-17 040

Utgående bokfört värde	3 240	4 305
-------------------------------	--------------	--------------

11 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 058 524	1 058 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	1 058 524	1 058 524

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-928 518	-876 715
Årets avskrivningar enligt plan	-51 803	-51 803
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-980 321	-928 518

Utgående bokfört värde	78 203	130 006
-------------------------------	---------------	----------------

12 Övriga fordringar

Avr skattekonto	2 214	2 125
-----------------	-------	-------

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	0	30 429
Förutbetald kabel-tv	1 806	1 781
	1 806	32 210

14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	513 000	2 091 352	-349 085	335 273
Årets reservering		98 130	-98 130	
Disposition av föregående års resultat			335 273	-335 273
Årets resultat				210 468
Belopp vid årets utgång	513 000	2 189 482	-111 942	210 468

15 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

AB Spintab - 5,80% - 2008-03-15, avslutat	0	382 375
AB Spintab - 5,80% - 2008-03-15, avslutat	0	382 375
SEB Bolån - 4,13% - 2008-03-28, avslutat	0	718 237
SEB Bolån - 4,13% - 2008-03-28, avslutat	0	589 945
SBAB - 5,60% - 2008-12-17, avslutat	0	24 379
SBAB - 5,60% - 2008-12-17, avslutat	0	108 692
Avgår kortfristig del ./.	-65 680	-100 680
SEB Bolån- 5,02 rörligt - 2010-03-28	1 057 488	0
SEB Bolån- 5,02 rörligt - 2009-03-28	1 098 975	0
	2 090 783	2 105 323

16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	65 680	100 680
Källskatt	3 421	3 421
Inre reparationsfond	170 837	158 278
	239 938	262 379

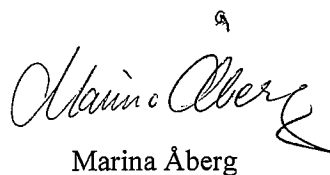
Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 17 391 (17 391) kronor och uttag har skett med 4 705,88:- (801:-) kronor.

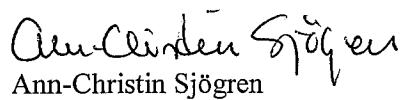
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	21 817	17 500
Upplupna sociala avgifter	7 303	8 896
Upplupna utgiftsräntor	26 288	7 677
Förutbetalda hyror och avgifter	122 803	85 051
Beräknat arvode för revision	2 000	2 000
Upplupna va-avgifter	26 782	30 000
Upplupen uppvärmning	0	31 553
Upplupna elavgifter	57 300	75 000
Upplupna reparationer/underhåll	0	4 068
	264 293	261 745

Älmsta


Bror Gräås


Marina Åberg


Ann-Christin Sjögren