

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fredsgatan 6 a och b org nr 769614-9769, får härmed avge redovisning för föreningens första räkenskapsår 2008-02-29 – 2008-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan extrastämman 20080508 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lennart Hedman	ordförande	2008
Mari-Anne Carlswärd	vice ordförande	2008
Thomas Jakobsson	sekreterare	2008
Anna Karlsson	suppleant	2008

Revisor

På extrastämman 20080508 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor för bokslut 2007-2008.

Firmatecknare

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

Fastighetsskötsel

Föreningens medlemmar har gemensamt ansvarat för fastighetsskötsel och lokalvård.

Arvodet

I enlighet med stämmans beslut har Interimstyrelsen uppburit kr 41 000 för nedlagt arbete och ersättning för förlorad arbetsinkomst. Arvodet och soc. kostnader har tillförts anskaffningskostnaden för fastigheten.
För styrelsen arvode mars-augusti 2008 har reserverats arvode kr 10 250.

Fastigheten

Föreningen äger sedan 20080229 fastigheten Kassören 18, Sundbybergs kommun med adress Fredsgatan 6a, 6b och Vegagatan 18 a.
Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan med källare och vind (gathuset) och ett hus mot Vegagatan med mark- och källarplan.
Nybyggnadsår 1947. Värdeår 1947.

Totalt finns 29 lägenheter och 6 lokaler. Inga garage eller parkeringsplatser.

Boyta 1 693 kvm, lokalytor 1 156 kvm.

Per 20080830 var 21 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 7 lägenheter och lokalerna hyrs ut. En lägenhet är vakant.

Under verksamhetsåret har 3 bostadsrätter överlåtits.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Översikt

2007/08

Årsavgifter	kr per m ² /år (genomsnitt)	640
Hyra bostäder	kr per m ² /år (genomsnitt)	1 293
Hyra lokaler	kr per m ² /år (genomsnitt)	850
Uppvärmningskostnad	kr per m ² /år	--
Låneskuld	kr per m ² (2849)	10 530

Framtida utveckling

Vid konditionsbesiktningen av fastigheten inför förvärv konstaterades att vatten och avloppstammar byttes 2003

- i samband därmed renoverades badrum och kök
- att elinstallationerna i lägenheterna moderniserades 2003
- att säkerhetsdörrar mongterades 2003
- att hissarna renoverades 1996
- att fjärrvärmecentralen byttes ut 2005
- att tvättstugan inreddes i källaren med nya ytskikt och nya maskiner 2002.

Följande brister noterades:

- Yttertaket är gammalt och bör läggas om med nytt yt- och tätskikt (snarast)
- Kablar, knappar, uttag och reläer i de allmänna utrymmen bör moderniseras inom 3 år.
- Hissarna bör inpassa efter de nya reglerna om säkerhet och tillgänglighet inom 5 år
- Rengöring och målningsunderhåll av yttertaket (plåt) på lokalen i ett plan inom 5 år

Kostnaderna för noterade brister bedöms till ca 1 375 000 inkl moms varav ca 1 000 000 inom 1 år.

Intäkter och kostnader avser perioden 20080229-20080831.

Resultat

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman för beslut:

Balanserat resultat	0
Årets underskott	- 51 999
Avsättning till underhållsfond	- 37 700
Underskott att balansera i ny räkning	- 89 699

Resultaträkning

FÖRENINGENS INTÄKTER		Not	2008-02-29-2008-08-31
Nettoomsättning	1.		1 257 696
SUMMA INTÄKTER			1 257 696
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Drift	2.		-285 667
Arvoden	3.		-28 192
Periodiskt underhåll			0
Fastighetsskatt			-51 970
Avskrivningar	4.		-77 486
SUMMA KOSTNADER			-443 315
Rörelseresultat			814 381
Finansiella poster			
Nedskrivning av aktier i dotterbolag			-40 104 498
Finansiella intäkter	5.		19 588
Finansiella kostnader			-880 483
Utdelning från dotterbolag			40 104 498
Resultat efter finansiella poster			-46 514
Aktuell skatt			-5 485
ÅRETS RESULTAT			-51 999

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2008-08-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	4.	62 567 857
Summa materiella anläggningstillgångar		62 567 857
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i MBF		3 300
Aktier i dotterbolag	12.	229 162
Summa finansiella anläggningstillgångar		232 462
Summa anläggningstillgångar		62 800 319
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avräkning MBF - Centralkonto		4 095 752
Avgifts- och hyresfordringar		32 980
Övriga kortfristiga fordringar	7.	199 284
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	8.	38 111
Summa kortfristiga fordringar		4 366 127
Kassa och bank		1 248 775
Summa omsättningstillgångar		5 614 902
SUMMA TILLGÅNGAR		68 415 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2008-08-31
Eget kapital	9.	
Bundet eget kapital		
Insatser		-30 093 534
Upplåtelseavgifter		-252 826
Summa bundet eget kapital		-30 346 360
Ansamlad förlust		
Årets resultat		51 999
Summa ansamlad förlust		51 999
Summa Eget kapital		-30 294 361
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6.	-30 000 000
Summa långfristiga skulder		-30 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6.	-3 000 000
Ränteskulder		-153 122
Leverantörsskulder		-16 264
Skatteskulder		-57 455
Övriga kortfristiga skulder	10.	-4 679 944
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	11.	-214 075
Summa kortfristiga skulder		-8 120 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-68 415 221
Poster inom linjen	13.	
Ställda panter		22 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning av anläggning byggnad sker enligt 75-årig annuitetsplan.

NOTER

Not 1. Nettoomsättning	Ar 2008
Årsavgifter bostäder	403 130
Hyror lokaler	506 417
Hyror bostäder	315 499
Tillägg för fastighetsskatt lokaler	22 069
Övriga intäkter	10 581
Brutto	1 257 696

Summa nettoomsättning	1 257 696
------------------------------	------------------

Not 2. Drift	Ar 2008
Fastighetskötsel	31 446
Reparationer och löpande underhåll	7 547
Elavgifter	34 813
Uppvärmning	101 188
Vatten	31 855
Renhållning	22 547
Försäkringar	9 893
Kabel-TV avgifter	19 054
Övriga fastighetskostnader	525
Förvaltningskostnader	26 799

Summa driftskostnader	285 667
------------------------------	----------------

Not 3. Arvoden	Ar 2008
Arvoden styrelse	10 250
Arvoden vicevärd	5 000
Arvoden revision	8 000
Sociala kostnader	4 942

Summa arvoden	28 192
---------------	--------

Not 4. Byggnader och Mark	Ar 2008
----------------------------------	----------------

Byggnader	
Årets anskaffningskostnad	42 336 878
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 336 878

Årets avskrivningar	-77 486
---------------------	---------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 486
-------------------------------------	---------

Utgående planenligt värde	42 259 392
---------------------------	------------

Mark	
Utgående planenligt värde	20 308 465

Utgående planenligt värde byggnader och mark	62 567 857
--	------------

Taxeringsvärde	
Byggnader	17 002 000
Mark	8 112 000

Summa taxeringsvärde	25 114 000
----------------------	------------

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:

Bostäder	18 200 000
Lokaler	6 914 000

Summa taxeringsvärde	25 114 000
----------------------	------------

Not 5. Finansiella intäkter	Ar 2008
Utdelning aktier dotterbolag	27 177 850
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	15 491
Övriga ränteintäkter	4 097

Summa finansiella intäkter	27 197 438
----------------------------	------------

Not 6. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2008-08-30
Swedbank Hypotek	4,89	2012-12-19	10 000 000
Swedbank Hypotek	4,74	2010-12-21	10 000 000
Swedbank	5,08	rörlig	5 000 000
Swedbank	5,08	rörlig	8 000 000
			33 000 000
Avgår kortfristig del			-3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			30 000 000

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 30 000 000

Not 7. Övriga kortfristiga fordringar	År 2008	År 2007
Fordran West	199 284	
Summa övriga kortfristiga fordringar	199 284	

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	År 2008
Upplupna ränteintäkter	19 588
Förutbetalda driftskostnader	18 523
Summa förutbet. kostnader & uppl. intäkter	38 111

Not 9. Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	0	0	0	0	0
Uppl. av bostadsrätt	30 093 534	252 826			
Avsättning till yttre fond, enligt stämmobeslut					
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut					
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut					
Årets resultat					-51 999
Belopp vid årets utgång	30 093 534	252 826	0	0	-51 999

Not 10. Övriga kortfristiga skulder	År 2008
Revers West 3 bostadsrätter	4 472 499
Depositioner lokaler	160 000
Momsredovisning, mm	47 445
Summa övriga kortfristiga skulder	4 679 944

Not 11. Upplupna kostnader & förutbet intäkter **År 2008**

Upplupna sociala kostnader	18 232
Upplupna arvoden	18 250
Förutbetalda hyror / avgifter	146 985
Upplupna driftskostnader	20 350
Övriga interimsskulder	10 258

Summa uppl. kostnader & förutbet. intäkter	214 075
--	---------

Not 12. Aktier i dotterbolag

Anskaffningsvärde	40 333 660
Nedskrivning till substansvärde	-40 104 498
Utgående värde	229 162

Specifikation andelar i koncernföretag

Dotterbolaget	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Inkassören i Sundbyberg AB	100%	100%	1000	2008-06-30 229 162
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Inkassören i Sundbyberg AB	556696-0810	Sundbyberg	2007-06-30 83 052	2007-06-30 -16 948

Not 13. Ställda säkerheter avseende egna skulder **År 2008**

För egna skulder till kreditinstitut	
Uttagna pantbrev i fastighet	22 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	0

Sundbyberg den 28/11.....2008

BRF Fredsgatan 6a och b

Lennart Hedman


Anna Karlsson
suppl. För Cecilia Ledberg

Mari-Anne Carlswärd



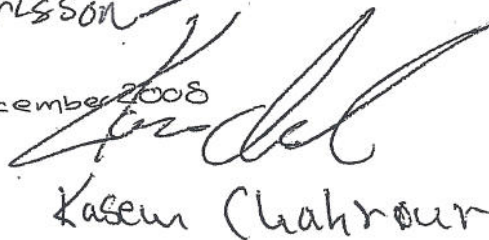
Thomas Jakobsson



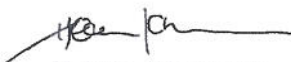
REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 december 2008

Öhrlings PricewaterCoopers AB




Kasem Chahrouh



Helena Johansson
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Fredsgatan 6a och b

Org nr 769614-9769

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fredsgatan 6a och b för räkenskapsår 2008-02-29--2002-08-31. 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.

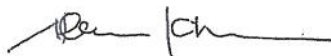
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 3 december 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Johansson
Godkänd revisor