

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Väpnaren**

769601-1324

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Våpnaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Fastighet: Kuriren 15

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Jan Österlund	Ordförande
Eeva Vestlund	Kassör
Britt-Marie Johansson	Sekreterare
Michel Carinci	Ledamot
Jan Lindqvist	Ledamot
Marina Pååg	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB. Revisorssuppleant har varit Jan Ove Brant, KPMG.

Samtliga i styrelsen väljs för ett år. Marina Pååg ställer ej upp för nyval.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2008.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 24 st medlemslägenheter varav 2 har överlåtits under året.

Föreningen har inte haft någon anställd personal/

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 16000 kr.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.  
Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

### Fastigheten

Under 2008 har följande underhållsarbeten utförts:

- Byte av dåligt virke i altangolv, altanräckan och i utomhustrappor mellan husen.
- Uppgradering av Com Hem kabeltevenät.

Under 2009 planeras följande underhållsarbeten:

- Upprustning av föreningens lekplats. Lekutrustning enligt gällande EU-normer kommer att köpas in.
- Översyn av altaner och utomhustrappor. Vid behov sker renovering. Detta är en årligen återkommande aktivitet som sköts via avtal med snickerifirma.

#### Övrigt:

Föreningen har två avtal med Anticimex; ett skadedjursavtal och ett trygghetsavtal. Skadedjursavtalet innebär att det bara är att kontakta Anticimex för sanering.

Trygghetsavtalet består av tre delar:

- Försäkring mot äkta hussvamp.
- Självriskersättning vid vattenskador.
- Besiktning sker vart fjärde år avseende fuktskador.

Föreningen äger två intilliggande villatomter som förvärvats enbart i syfte att bibehålla grönområden runt fastigheten.

#### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21 268 000 kr varav 10 444 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade/

#### Övrigt

I Brf VÄpnaren är grannsämjan och sammanhållningen två viktiga faktorer. Årligen, i samband med vårstädningen, anordnar styrelsen en utomhusfest då föreningen helt står för förtäringen.

Senare, i slutet av sommaren, anordnas en gemensam kräftskiva i form av knytkalas.

Årets sista gemensamma aktivitet infaller i december då föreningens julgran reses med glögg och pepparkakor därtill.

Information till medlemmarna ges via medlemsbladet VÄpnaren som utkommer minst tre gånger per år.

Föreningen har utarbetade trivselregler som gäller utöver föreningens ordinarie stadgar.

För nya medlemmar finns en skrift som informerar om allt en nyinflyttad bör veta.

All medlemsinformation finns samlad på föreningens hemsida [www.sbc.se/vapnaren](http://www.sbc.se/vapnaren).

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserat resultat	2 131 024
Avsättning fond yttre underhåll	-39 168
Årets resultat	-241 463
	<b>1 850 393</b>

Styrelsen föreslår

- att i ny räkning överförs

**1 850 393**

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

u

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 375 368	1 511 268
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-19 140	-52 126
Reparationer och underhåll	3	-33 246	-132 452
Taxebundna kostnader	4	-83 095	-80 696
Övriga driftskostnader	5	-95 627	-86 295
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-105 856	-63 298
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-21 187	-20 787
Fastighetsskatt		-144 000	-114 246
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>873 217</b>	<b>961 368</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad		-301 690	-301 690
<b>Rörelseresultat</b>		<b>571 527</b>	<b>659 678</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		10 848	1 291
Ränteintäkter		7 278	9 969
Skatteränta ej skattepliktig		289	1 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-915 243	-781 753
Räntebidrag		85 664	131 365
Kapitalkostnader		-1 826	-1 777
		<b>-812 990</b>	<b>-639 512</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-241 463</b>	<b>20 166</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-241 463</b>	<b>20 166</b>

u

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	24 507 185	24 808 875
Mark		4 100 000	4 100 000
		<b>28 607 185</b>	<b>28 908 875</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 609 985</b>	<b>28 911 675</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		5 292	5 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 300	55 653
		<b>64 592</b>	<b>60 945</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga värdepapper	11	434 775	723 927
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		234 107	136 388
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>733 474</b>	<b>921 260</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 343 459</b>	<b>29 832 935</b>

✓

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 860 000	7 860 000
Upplåtelseavgifter		120 000	120 000
Fond yttre underhåll		78 336	39 168
		<b>8 058 336</b>	<b>8 019 168</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 091 856	2 110 858
Årets resultat		-241 463	20 166
		<b>1 850 393</b>	<b>2 131 024</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 908 729</b>	<b>10 150 192</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	18 631 827	19 046 947
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		143 711	122 690
Anställdas skatter		0	4 800
Leverantörsskulder		129 195	6 607
Nästa års amortering		415 120	415 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	114 877	86 579
		<b>802 903</b>	<b>635 796</b>
		<b>19 434 730</b>	<b>19 682 743</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>29 343 459</b>	<b>29 832 935</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		22 284 000	22 284 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

<b>Avskrivningar i procent</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Byggnad	0,8 %	0,8 %
Fastighetsförbättringar	20,0 %	20,0 %

<b>1 Årsavgifter, hyror mm</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Årsavgifter	1 330 536	1 466 844
Vattenintäkter	44 832	44 424
	<b>1 375 368</b>	<b>1 511 268</b>

<b>2 Fastighetsskötsel och städning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Grovsopor	12 743	13 329
Städning extra	0	34 468
Gård	4 067	0
Förbrukningsmaterial	2 329	4 329
	<b>19 139</b>	<b>52 126</b>

<b>3 Reparationer och underhåll</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Gården	28 125	0
VVS	0	42 870
Fönster	0	65 000
Konsult	5 121	0
Lås	0	1 548
Fastighetsunderhåll	0	23 034
	<b>33 246</b>	<b>132 452</b>

#### 4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
Vattenkostnader	43 550	41 293
El-och gaskostnader	10 091	11 447
Sophämtning	29 454	27 956
	<b>83 095</b>	<b>80 696</b>

#### 5 Övriga driftskostnader

	2008	2007
Försäkringskostnader	61 646	58 347
Kabel-TV	33 981	27 948
	<b>95 627</b>	<b>86 295</b>

#### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2008	2007
Styrelseomkostnader	5 290	4 471
Revisionsarvode	12 875	13 438
Förvaltningsarvode	33 572	32 680
Konsultarvode	43 884	0
Administration	874	2 383
Trivselkostnader	5 452	6 051
Avgift organisation	3 910	3 910
Kortidsinventarier	0	365
	<b>105 857</b>	<b>63 298</b>

#### 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2008	2007
Arbetsgivaravgifter	5 187	4 787
Styrelsearvode	16 000	16 000
	<b>21 187</b>	<b>20 787</b>

#### 8 Avskrivningar

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnad	213 628	213 628
Fastighetsförbättringar	88 062	88 062
	<b>301 690</b>	<b>301 690</b>





## 9 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	26 984 311	26 803 998
Inköp	0	180 313
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 984 311</b>	<b>26 984 311</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 175 436	-1 873 746
Årets avskrivningar	-301 690	-301 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 477 126</b>	<b>-2 175 436</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 507 185</b>	<b>24 808 875</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 824 000	10 824 000
Taxeringsvärden mark	10 444 000	10 444 000
	<b>21 268 000</b>	<b>21 268 000</b>

## 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupet räntebidrag	5 711	8 000
Förutbetald försäkring	42 488	40 402
Förutbetald kabel-TV	7 536	7 251
Förutbetalt vatten	3 565	0
	<b>59 300</b>	<b>55 653</b>

## 11 Övriga värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
SEB Penningmarknadsfond	434 775	453 514

## 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 860 000	120 000	39 168	2 110 858	20 166
Reservering yttre fond			39 168	-39 168	
Disposition av föregående års resultat:				20 166	-20 166
Årets resultat					-241 463
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 860 000</b>	<b>120 000</b>	<b>78 336</b>	<b>2 091 856</b>	<b>-241 463</b>

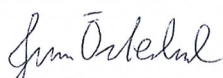
## 13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2008-12-31	2007-12-31
SEB Bolån	4,19%	rörlig ränta	6 589 560	6 732 820
SEB Bolån	4,19%	rörlig ränta	3 772 000	3 854 000
SEB Bolån	4,19%	rörlig ränta	8 685 387	8 875 247
Avgår kortfristig del			-415 120	-415 120
			<b>18 631 827</b>	<b>19 046 947</b>

## 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	4 787
Upplupna räntekostnader	4 434	4 800
Förutbetalda avgifter och hyror	99 443	66 992
Upplupet revisorsarvode	11 000	10 000
	<b>114 877</b>	<b>86 579</b>

Huddinge den 14/4 2009

  
Jan Österlund  
Ordförande



Eeva Vestlund  
Kassör

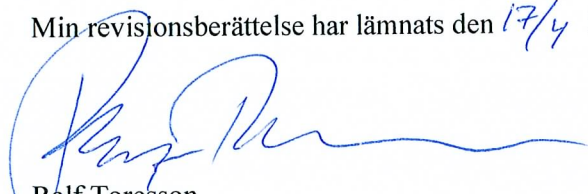
  
Britt-Marie Johansson  
Sekreterare

  
Michel Carinci  
Ledamot

  
Jan Lindqvist  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2009

  
Ralf Toresson  
Revisor