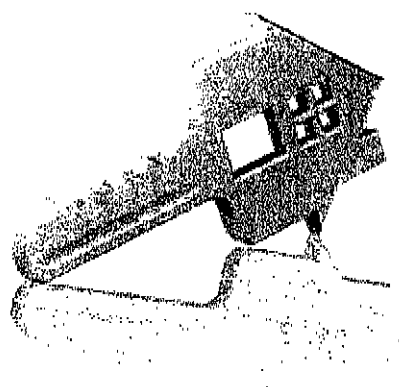


# Bostadsrättsföreningen Ätten 4

Org nr 769607-4926



# ätten4

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1--3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5--6
Noter	7--10
Revisionsberättelse	11

Brf Åtten 4  
Org nr 769607-4926

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åtten 4 i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Bildande

Föreningen bildades i augusti 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-09-11.

### Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Åtten 4 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs med Svebo på försommaren samma år.

Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen som den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till Boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att få köpa fastigheten.

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättväsen. Den slutade med att Boverkets beslut underkändes, att neka oss köp av fastigheten. Ärendet gick tillbaka till Boverket som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus, kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, som vi nu har genomfört en andra gång.

### Fastighetsförvärv

Fastigheten Åtten 4 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2007 och köpeskillingen betalades torsdagen den 20 december 2007.

### Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Åtten 4 i Stockholms kommun och län.

Föreningens fastighet är bebyggd med 3 st bostadshus uppfört 1967, innehållande 72 st lägenheter (BOA 5 808 kvm), 6 st lokaler (LOA 32 kvm), som hyrs ut till medlemmar och företag, samt en miljöstuga.

Av föreningens 72 st bostadsrättslägenheter upplåts 13 st med hyresrätt.

Dessutom finns 57 st parkeringsplatser, som upptar ca 25% av tomtens areal.

### Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2008 uppgår till 82 st.

### Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har 10 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Brf Ätten 4  
Org nr 769607-4926

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Francisco Casado	Ordförande
Ergin Munogli	Ledamot
Eva Lindeman	Ledamot
Patrick Nevalainen	Ledamot
Lolita Wästerlund	Ledamot
Carina Fredriksen	Suppleant
Malte Nilsson	Suppleant
Anders Balk	Valberedning

### Revisor

Eva Jansa  
Margaretha Sjöblom

### Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter varav två i förening.

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda sammanträden samt 19 st ej protokollförda arbetsmöten.

### Förvaltning

Förvaltningen av tekniska installationer ansvarar Växthuset Utveckling AB för. Fastighetsförvaltning har 2F-Fastighetsteknik ansvarat för. Ekonomisk förvaltning ansvarar RedKom i Stockholm HB för.

### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Sveland gäller fullvärde.

### Stadgeenlig besiktning

Under år 2007 har SWECO VIAK åt Föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattats av fastighetens yttre och allmänna utrymmen även några lägenheter och lokaler.

### Arvoden

Inga arvoden till styrelseledamöter har utgått under verksamhetsåret. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

### Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har ingen egen möteslokal.

Brf Åtten 4  
Org nr 769607-4926

### Året 2008

Miljöstugan har byggts om, förutom utrymme för miljöavfall har vi även fått ett utrymme för maskiner och trädgårdsredskap m.m. Föreningen har genomfört ett antal städdagar med stor uppslutning från medlemmar och hyresgäster. Källarutrymmen har rensats och städats, vidare har samtliga låssystem till lokaler bytts ut. Projekteringsmöten för det planerade stambytet har genomförts, ny konsult har anlåtats och stambytet kommer att påbörjas i mars 2009. Under 2008 har Fastighetsförvaltaren sagts upp och Föreningen tar över förvaltning i egen regi fr.o.m. 2009.

En boendepärm och en hemsida [www.atten4.se](http://www.atten4.se) är framtagen, vilka innehåller information till våra medlemmar och hyresgäster. Stokab har under året dragit in fiberkabel till fastighetens byggnader. Föreningen har anslutit sig till branschorganisationen Fastighetsägarna. Den lagstadgade energideklaration är genomförd.

### Underhåll och reparationer

Hissen på Sibbarpsgränd 7 har totalrenoverats och uppfyller numer BFS 2006:26H10. Inspektion av samtliga byggnaders tak har gjorts av Hagman Tak. Föreningens sopstationer för hushållssopor har inlojats. Smärre reparationer och underhåll har genomförts i lägenheter, tak och undercentraler. ÅF-Kontroll AB har genomfört den årliga besiktningen av fastighetens hissar. OVK-besiktningen är ej genomförd i år utan kommer att äga rum under 2009.

### Investeringar under 2008

Traktor, snöslunga och gräsklippare m.m. har införskaffats under året. Hissen på Sibbarpsgränd 7 har även upprustats enligt BFS 2006:26H10. 2 st vägbommar har satts upp för att begränsa biltrafiken genom bostadsområdet. Tvättmaskiner har inhandlats till Föreningens hyresgäster.

### Planerad investering under kommande år

Arbetet med kök, badrum och stambyte kommer att påbörjas under mars 2009. Genomgång av utförd energideklaration kommer att göras av styrelsen, därefter kommer planering och beslut om energisänkande investeringar tas. Fasad och trapphus kommer att rustas upp efter genomfört stambyte.

### Årets resultat och förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är + 445 840 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

att det görs en planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll med 224 000 SEK.

att det återstående överskottet 221 840 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till + 550 SEK vilket balanseras i ny räkning.

### Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna och parkeringsplatsavgifter ligger kvar på samma nivå som tidigare.

### Slutord

Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete.

Brf Ätten 4  
Org nr 769607-4926

Resultaträkning	Not	080101	070101
SEK		-081231	-071231
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 770 270	146 742
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3, 4	-1 921 451	-72 189
Fastighetsskatt		-87 550	-5 007
Avskrivningar	7, 8	-267 009	-13 269
		<u>-2 276 010</u>	<u>-90 465</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 494 260</b>	<b>56 277</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	227 249	7 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 275 669	-285 200
		<u>-1 048 420</u>	<u>-277 567</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>445 840</b>	<b>-221 290</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>445 840</b>	<b>-221 290</b>

Brf Ätten 4  
Org nr 769607-4926

Balansräkning  
SEK

Not

081231

071231

## TILLGÅNGAR

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten Ätten 4	7	40 690 778	40 346 106
Maskiner och inventarier	8	479 860	-
Pågående nyanläggningar	9	50 250	-
		<u>41 220 888</u>	<u>40 346 106</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 220 888</b>	<b>40 346 106</b>

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		3 785	-
Förutbetalda kostnader	10	115 963	94 695
		<u>119 748</u>	<u>94 695</u>

## Kortfristiga placeringar

Andelar i likviditetsfond Robur		1 096 730	-
		<u>1 096 730</u>	<u>0</u>

## Kassa och bank

2 450 335 4 310 092

## Summa omsättningstillgångar

3 666 813 4 404 787

## SUMMA TILLGÅNGAR

44 887 701 44 750 893

Brf Åtten 4  
Org nr 769607-4926

Balansräkning	Not	081231	071231
SEK			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 761 736	20 861 678
Upplåtelseavgifter		36 227	-
Fond för yttre underhåll		224 000	-
		<u>24 021 963</u>	<u>20 861 678</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-221 290	-
Årets resultat		221 840	-221 290
		<u>550</u>	<u>-221 290</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 022 513</b>	<b>20 640 388</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	12	20 000 000	24 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>24 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		67 739	6 313
Skatteskulder		92 557	5 007
Övriga skulder		15 353	955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	689 539	98 230
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>865 188</b>	<b>110 505</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 887 701</b>	<b>44 750 893</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	14	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Brf Åtten 4  
Org nr 769607-4926

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper, är oförändrade jämfört med föregående år, om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar enligt plan görs baserat på anläggningstillgångarnas anskaffningsvärden och bedömd ekonomisk livslängd. Härvid används följande avskrivningstider alternativt procentsatser per år:

Byggnader och mark	Rak avskrivningsplan med 1% per år.
Markanläggningar	10 - 20 år
Inventarier	5 - 20 år

Not 2 Föreningens intäkter	2008	2007
Årsavgifter bostäder	2 510 212	-
Hysesintäkter bostäder	999 300	141 314
Hysesintäkter lokaler	46 142	973
Hysesintäkter P-platser	207 516	4 455
Övriga intäkter	7 100	-
	<u>3 770 270</u>	<u>146 742</u>

Not 3 Driftskostnader	2008	2007
Fastighetsskötsel och städning	116 973	3 438
Reparationer	135 437	-
El	114 408	6 368
Uppvärmning	822 644	43 746
Vatten o avlopp	126 795	-
Sophämtning	74 422	-
Fastighetsförsäkring	23 921	764
Tomträttsavgälder	303 420	9 676
Kabel-TV	16 612	506
Förvaltningsarvoden	104 087	2 736
Övriga avgifter	41 774	-
Övriga driftskostnader	40 958	4 955
	<u>1 921 451</u>	<u>72 189</u>



Brf Ätten 4  
Org nr 769607-4926

### Noter

**Not 4 Arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg. 2008 2007**

#### Revisorer

Trollsta Revisionsbyrå AB	12 500	-
Föreningsvald	500	-
	<u>13 000</u>	<u>0</u>

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter 2008 2007**

Ränteintäkter bank	130 519	7 632
Resultat från kortfristiga placeringar	96 730	-
	<u>227 249</u>	<u>7 632</u>

**Not 6 Räntekostn och liknande resultatposter 2008 2007**

Räntekostnader för fastighetslån	1 047 213	33 200
Lösen av pantbrev	228 375	252 000
Övriga räntekostnader	81	-
	<u>1 275 669</u>	<u>285 200</u>

**Not 7 Byggnader och mark**

**Byggnad 2008 2007**

Ingående anskaffningsvärde	24 609 375	-
Nyanskaffningar	595 230	24 609 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 204 605</u>	<u>24 609 375</u>

Ingående avskrivningar	-13 269	-
Årets avskrivningar	-250 558	-13 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-263 827</u>	<u>-13 269</u>

Utgående planenligt restvärde	24 940 778	24 596 106
-------------------------------	------------	------------

Byggnadens taxeringsvärde	30 115 000	22 088 000
---------------------------	------------	------------

**Mark (Föreningen innehar tomrätt)**

Anskaffningsvärde beräknat till 40% av köpeskillingen.	15 750 000	15 750 000
--	------------	------------

<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>40 690 778</b>	<b>40 346 106</b>
----------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader och mark	45 915 000	37 888 000
-----------------------------------	------------	------------

Brf Ätten 4  
Org nr 769607-4926

### Noter

Not 8 Maskiner och inventarier	2008	2007
Nyanskaffningar	496 311	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	496 311	0
Årets avskrivningar	-16 451	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 451	0
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>479 860</b>	<b>0</b>

Not 9 Pågående nyanläggningar	2008	2007
Konsultarvode stambyte SBC	31 250	-
Konsultarvode stambyte H H Engineering	19 000	-
	<b>50 250</b>	<b>0</b>

Not 10 Förutbetalda kostnader	2008	2007
Förutbetalda hyreskostnader	82 050	73 370
Förutbetalda försäkringspremier	28 523	21 325
Övriga förutbetalda kostnader	5 390	21 325
	<b>115 963</b>	<b>116 020</b>

### Not 11 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 861 678	0	0	0	-221 290
Resultatdisposition				-221 290	221 290
Sålda lägenheter	2 900 058	36 227			
Avsättning Yttre u-fond			224 000		-224 000
Årets resultat					445 840
<b>Utgående balans</b>	<b>23 761 736</b>	<b>36 227</b>	<b>224 000</b>	<b>-221 290</b>	<b>221 840</b>

Not 12 Långfristiga skulder	2008	2007		
	<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
Fastighetslån Swedbank	4,17%	2008-01-22	-	24 000 000
Fastighetslån Swedbank	4,31%	2009-12-18	8 000 000	-
Fastighetslån Swedbank	4,49%	2012-11-26	8 000 000	-
Fastighetslån Swedbank	5,61%	2009-02-28	4 000 000	-
			<b>20 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

Brf Åtten 4  
Org nr 769607-4926

Noter

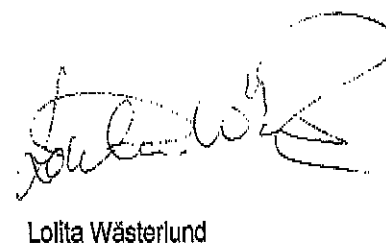
Not 13	Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	2008	2007
	Upplupna räntekostnader	204 585	33 200
	Förutbetalda hyror och avgifter	228 445	10 549
	Övriga poster	256 509	54 481
		<u>689 539</u>	<u>98 230</u>

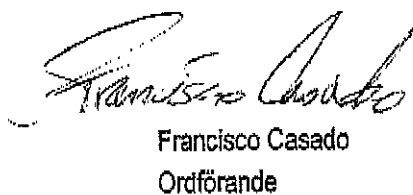
Not 14	Ställda säkerheter	2008	2007
	Pantbrev i fast egendom	24 000 000	24 000 000
		<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>

Stockholm 2009-03-20

  
Ergin Munogli

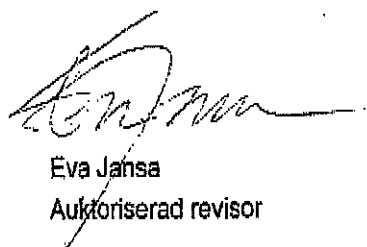
  
Eva Lindeman

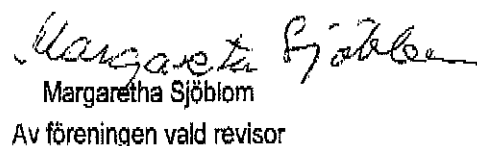
  
Lolita Wästerlund

  
Francisco Casado  
Ordförande

  
Patrick Nevalainen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009-03-24

  
Eva Jansa  
Auktoriserad revisor

  
Margaretha Sjöblom  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ätten 4  
Org nr 769607-4926

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ätten 4 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 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 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 bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

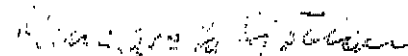
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 24 mars 2009



Eva Jansä  
Auktoriserad revisor



Margaretha Sjöblom  
Av föreningen vald revisor