


Årsredovisning för  
**Brf. Trojenborg nr 18**

716416-7970

Räkenskapsåret  
**2008-01-01 - 2008-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Budget och analys	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Noter	6
Underskrifter	9 

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Trojenborg nr 18, 716416-7970 får härmed avge årsredovisning för 2008, föreningens 29:e räkenskapsår som bostadsrättsförening.

### Allmänt om verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Förberedelser för exploatering av vinden som påbörjades 2007 har fortsatt under 2008 men är ännu inte slutförda. Projektering av ombyggnad av källarförråden inleddes under räkenskapsåret och slutfördes 2009/kvartal 1.

Under året har följande överlåtelser av bostadsrätter skett,

- lgh nr 15 till Peder Kruse i juni 2008 med inflyttning 1 juli 2008.
- lgh nr 20 till Fredrik Bengtsson i december 2008 med inflyttning 30 januari 2009.

### Ekonomisk översikt

	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Soliditet, %	90,6	88,34	87,76	89,65	94,94
Resultat	157 726	-109 516	-766 981	-1 266 856	-3 033 255
Reparationer	44 064	174 780	409 695	843 191	2 458 208
Resultat, exkl reparationer	201 790	65 264	-357 286	-423 665	-565 171
Balansomslutning	6 533 665	6 523 512	6 691 179	7 405 585	8 792 602

### Disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att årets vinst kronor 157 726 kr tillsammans med den enligt föregående års stämma balanserade förlusten kronor -6 525 883 kr totalt en ansamlad förlust, kronor -6 368 157, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till yttre reparations fond enl stadgar	20 501
Balanseras i ny räkning	-6 388 658
<b>Summa</b>	<b>-6 368 157</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. 

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	1 470 489	1 481 441
Övriga intäkter	2	-	12 600
<b>Föreningens kostnader</b>	3		
Reparation och underhåll		-44 064	-174 780
Uppvärmning		-330 878	-327 035
Driftskostnader		-335 260	-307 476
Administrationskostnader	4	-203 257	-232 263
Fastighetsskatt		-84 440	-232 440
Kostnadsförd ingående moms blandad verksamhet		-203 977	-217 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 192	-96 192
<b>Rörelseresultat</b>		<b>172 421</b>	<b>-93 339</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 434	5 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 153	-20 397
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>160 702</b>	<b>-107 903</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>160 702</b>	<b>-107 903</b>
Skatt	5	-2 976	-1 615
R.O.T.-avdrag		-	2
<b>Årets resultat</b>		<b>157 726</b>	<b>-109 516</b>

67

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastighet	6	5 778 668	5 849 860
Balanserade takreparationskostnader	7	175 000	200 000
		<u>5 953 668</u>	<u>6 049 860</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 953 668</u>	<u>6 049 860</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	28 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 572	28 870
		<u>21 572</u>	<u>57 735</u>
<b>Kassa och bank</b>		558 425	415 917
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>579 997</u>	<u>473 652</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 533 665</u>	<u>6 523 512</u>

67

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grund- och upplåtelseavgifter		12 227 094	12 227 094
Yttre reparationsfond		61 503	41 002
		<u>12 288 597</u>	<u>12 268 096</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-6 525 883	-6 395 866
Årets resultat		157 726	-109 516
		<u>-6 368 157</u>	<u>-6 505 382</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 920 440</u>	<u>5 762 714</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån lång	10	378 326	391 602
		<u>378 326</u>	<u>391 602</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Inteckningslån kort	11	13 276	13 276
Leverantörsskulder		19 909	153 041
Skatteskulder		16 649	-
Övriga skulder		12 788	12 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	172 277	190 504
		<u>234 899</u>	<u>369 196</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>6 533 665</u>	<u>6 523 512</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	600 000	600 000
<b>Summa</b>	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser:</b>	<b>INGA</b>	<b>INGA</b> <i>SV</i>

## Analys mot budget och föregående år

	B09	U08	B 08	U 08- B 08	U 07
Intäkter	1 378	1 470	1 475	-5	1 494
Reparation & Uh	-234	-44	-225	181	-175
Fjärrvärme, uppvärmning	-331	-331	-320	-11	-327
Driftskostnader	-336	-335	-294	-41	-307
Adm.kostnader o löner	-98	-203	-130	-73	-232
Fastighetsskatt	-89	-84	-84	0	-232
Kostnadsförd moms	-230	-204	-224	20	-217
Avskrivning	-96	-96	-97	1	-96
Finansnetto	-14	-12	-1	-11	-15
Inkomstskatt	-3	-3		-3	-2
Avrundningar					-
<b>Årets resultat</b>	<b>-53</b>	<b>158</b>	<b>100</b>	<b>58</b>	<b>-109</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen

#### Resultat

Resultat efter skatt

#### Reparationer

Löpande och förbättringsreparationer totalt

#### Balansomslutning

Totala tillgångar

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. *44*

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Takreparationer	5

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<i>Nettoomsättning per väsentligt intäktslag</i>		
Avgifter	1 249 982	1 283 452
Lokalhyror	220 507	197 989
<b>Summa</b>	<b>1 470 489</b>	<b>1 481 441</b>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Utdelning från Brandkontoret	-	12 600
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>12 600</b>

#### Not 3 Föreningens kostnader

Den kostnadsförda mervärdesskatten i föreningens blandade verksamhet redovisas separat. Under räkenskapsåret har föreningens mervärdesskattepliktiga omsättning helt upphört. I och med detta kostnadsförs den ingående moms i sin helhet som en separat kostnad.

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

##### Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställda (f.g. räkenskapsår inga anställda).

#### Not 5 Skatt

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Skattepliktiga intäktsräntor	10 633	5 771
Skattepliktig inkomst	10 633	5 771
<b>Skatt 28 %</b>	<b>-2 976</b>	<b>-1 615</b>

#### Not 6 Fastighet

Avskrivningar sker enligt plan med 2 % årligen fr o m 2001. Under 2004 gjordes en korrigerings med lgh 6a varför anskaffningsvärdet för fastigheten höjdes med 426 300 kr. Avskrivningsunderlaget utgörs endast av byggnaden 3 559 612 kr (f.g. år 3 559 612 kr). *CP*

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 333 828	6 333 828
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 333 828</b>	<b>6 333 828</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-483 968	-412 776
-Årets avskrivning enligt plan	-71 192	-71 192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-555 160</b>	<b>-483 968</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5 778 668</b>	<b>5 849 860</b>
Taxeringsvärden		
Byggnad:	23 470 000	23 470 000
Mark:	38 734 000	38 734 000
	<b>62 204 000</b>	<b>62 204 000</b>

### Not 7 Balanserade takreparationskostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	500 000	500 000
Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	500 000	500 000
Ingående avskrivningar	-300 000	-275 000
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerande avskrivningar	-325 000	-300 000
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>175 000</b>	<b>200 000</b>
Avskrivningar sker enligt plan med 5% årligen		

### Not 8 Eget kapital

	Grund- avgifter	Yttre repfond	Ansamlad förlust	Totalt
Vid årets början	12 227 094	41 002	-6 505 382	5 762 714
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut och stadgar</i>				
Avsättning till yttre repfond		20 501	-20 501	
Årets resultat			157 726	157 726
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 227 094</b>	<b>61 503</b>	<b>-6 368 157</b>	<b>5 920 440</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyresintäkter/avgifter	94 959	103 618
Revisionsarvode	16 000	18 750
Fortum, fjärrvärme	51 936	51 690
Övrigt	9 382	16 446
	<b>172 277</b>	<b>190 504</b>

## Not 10 Inteckningslån lång del

	2008-12-31	2007-12-31
Föreningens inteckningslån hos Nordea Hypotek AB uppgår den 31 december 2007 till:		
Nordea Hypotek AB 0 - 5 år	391 602	404 878
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen avgår	<u>-13 276</u>	<u>-13 276</u>
	<b>378 326</b>	<b>391 602</b>
Räntesats 5,056% (f.g. år 3,788%) rörlig		

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Pantbrev Nordea 3978 85 07022	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>

## Not 11 Kort del av inteckningslån

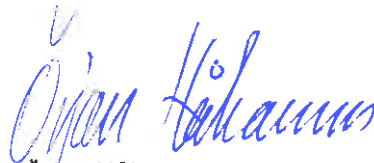
	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Föreningens inteckningslån hos Nordea Hypotek AB uppgår den 31 december 2007 till:		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	<u>13 276</u>	<u>13 276</u>
	<b>13 276</b>	<b>13 276</b>
Räntesats 5,056% (f.g. år 3,788%) rörlig.		

## Underskrifter


Stockholm 2009-04-27



Per-Erik Mohlin  
Styrelseordförande



Örjan Håkansson  
Styrelseledamot



Jörgen Illeman  
Styrelseledamot



Roger Lundholm  
Styrelseledamot



Andreas Keller  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 28 april 2009



Gunvor Eriksson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Trojenborg nr 18**

**Org.nr 716416-7970**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trojenborg nr 18 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2009



Gunvor Eriksson  
Auktoriserad revisor