



Årsredovisning 2008
Bostadsrättsföreningen Serpentina

Kallelse till ordinarie föreningsstämma för

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Torsdag den 19 mars 2009 kl 19.00

Centrumkyrkan, Farsta

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Val av protokollförare vid stämman
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för 2008
14. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorsuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av föreningsmedlem anmält ärende
19. Övriga frågor
20. Stämmans avslutande

Farsta februari 2009

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Serpentina

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Serpentina

1 januari – 31 december 2008

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-07.

Fakta om föreningens fastigheter

- Fastighetsbeteckning är Kampö 1 och Hartsö 2 i Stockholms kommun.
- Fastigheten förvärvades 1957 och är upplåten med tomträtt som gäller till år 2017.
- Husen byggdes år 1959 och är fullvärdesförsäkrade genom Allians Skadeförsäkring.
- Total lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 4270 kvadratmeter.
- Föreningen upplåter 35 st lägenheter med bostadsrätt.
- Fördelningen är 24 st lägenheter med 4 rok, 8 st med 5 rok och 3 st med 6 rok.
- Lägenhetsförteckning har skötts i egen regi.
- Föreningen hyr ut 18 garage och 18 parkeringsplatser. Övriga p-platser är gästparkeringar.
- Föreningens postadress är Färnebogatan 15b.

Nya medlemmar

Ola Bjertén, Färnebogatan 13

Malte Ekblom och Maria Almqvist, Färnebogatan 43

Annika Hedås Falk och Christer Falk, Färnebogatan 27

Föreningen är medlem i Sveriges BostadsrättsCentrum

Adress till SBC:s medlemssida: <http://www.sbc.se/>

För att läsa medlemssidor anges: Användarnamn: **BRF Serpentina** Lösenord: **705**

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts i egen regi. Bengt-Olof Nyberg har mot ersättning ansvarat för föreningens ekonomiska transaktioner och har fungerat som föreningens kassör.

Ordinarie stämma och extrastämma

Både ordinarie och extra föreningsstämma hölls 12 mars 2008 i Centrumkyrkans lokaler. Fyra medlemmar från Färnebogatan 19, 21, 23 och 25 hade begärt en extrastämma med följande argument:

”Mellan medlemmar och föreningen pågår en tvist i Stockholms tingsrätt som ännu inte är avgjord. Utsikterna att tingsrätten fattar ett beslut innan ordinarie föreningsstämma, vilken är utlyst till den 12 mars 2008, är små. Utgången av det pågående målet har betydelse för de beslut som ska fattas på den ordinarie föreningsstämman. På den extra föreningsstämman ska medlemmarna föreläggas ett förslag att den ordinarie föreningsstämman hålles under juni månad 2008.”

Efter diskussion bland medlemmarna fattade stämman beslut att avslå förslaget om att senarelägga årsstämman till juni månad.

Vid stämmorna valdes Peder Halling, jurist från SBC, till mötesordförande.

Revisorer

Revisor har varit Jan Lindgren och revisorssuppleant Samuel Strandberg.

Valberedning

Brian Shepherd (sammanställande), Kerstin Dominkovic och Åsa Östlund har utgjort valberedning.

Styrelsens sammansättning

- Lars Moberg Ordförande och vicevärd
- Arne Anderson Ledamot och mötesordförande
- Kerstin Nordfors Sekreterare och ansvarig för Grannar Emellan
- My Ekman Ledamot och kontaktperson till kassör
- Ramona Nordlund Ledamot
- Anders Vikhult Suppleant
- Björn Ljungman Suppleant

Styrelsearvode har delats lika mellan de 7 ledamöterna och suppleanterna.

Styrelsens förvaltningsberättelse

- Styrelsen har under året hållit 16 st protokollförda sammanträden.
- Information till medlemmarna har givits genom 7 nr (januari, mars, april, juni, augusti, oktober och december) av "Grannar emellan".
- Informationsmöte för nya medlemmar har hållits.
- Arbetet med en hemsida för BRF Serpentina har pågått under hösten.
- Avgiften har varit oförändrad under 2008. På grund av ökande underhålls- och driftskostnader har beslut fattats om att höja avgifter och hyror med 10% fr o m 1 januari 2009. Det ger även möjlighet att betala av på lånen. Höjningen avser både avgift och hyra för garage samt p-plats.
- Styrelsen har beslutat att avgiften för användning av eluttag vid P-plats i Hartsö ska vara 70 kr/mån, vilket är den summa som redan gäller i Kampö.
- Vårstädning arrangerades lördag 26 april och arbetsdag för höststädning arrangerades söndag den 26 oktober.
- Container för grovsopor placerades i Kampö och Hartsö 9-11 maj.

Ärende i tingsrätten och hovrätten

Stämningen till tingsrätten från 2007 avser föreningens beslut om bullerplank som de klagande hävdar ger dem otillbörlig nackdel. De klagande som stämt föreningen är Marie Jansson, Elsa Eklöf, Karl-Jörgen och Marianne Popper Atterhög, Peter Rosenfeldt och Samuel Strandberg.

Stockholms tingsrätt meddelade i juli domslut om bullerplanket och skriver endast att "käromålet ogillas".

Tingsrättens dom har därefter överklagats till hovrätten av alla utom Samuel Strandberg.

Föreningen har anlitat samma juridiska ombud som tidigare, Liselott Kristoffersson, i samband med överklagandet inför hovrätten. Föreningens ansvarsförsäkring täcker utgiften för hennes arvode exklusive självriskan.

Bullerplank

Planket byggdes av Littorin AB under våren och slutbetalades i augusti. Totala kostnaderna blev 1.194.309 kr.

Utdrag ur information vid årsstämman 2007: "För ett plank i detta utförande längs med båda gatorna ligger priset enligt de offerter vi fått på ca 1.050.000 – 1.150.000. Om ett vanligt plank utan ljudabsorbenter skulle uppföras skulle den kostnaden troligen inte vara så mycket lägre då det är arbetskostnaden som är den tyngsta posten. Priset för denna förbättring av vår förening skulle bli 150 kronor per månad och lägenhet."

Buskplantor av prakthäggmispel har planterats längs utsidan av bullerplanket.

En björk i Hartsö fick lov att fällas pga bullerplanket placering.

Klotter på planket har fotograferats, polisanmälts och målats över direkt.

Vattenläcka

Tack vare att kassören har granskat fakturorna från Sthlms Vatten och observerat en ökad vattenförbrukning kunde en läcka på vattenledningen i marken mellan Färnebogatan 19 och 21 upptäckas och lagas.

Vattenkostnader minskade med ca 50 tkr senaste året efter lagning av läcka.

Garagetak

Vi har tagit in offert på nya plåttak, som läggs ovanpå de befintliga eternittaken, från två entreprenörer. Arbetet med att lägga de nya plåttaken på garagen utfördes i augusti och betalningen kan ske 2009 enligt offert.

Förhandling om värmekostnader

En förhandling med Fortum om deras sätt att fakturera på uppskattad förbrukning har väckts under året, men är inte avslutad.

Värmecentral

Då delar av befintlig värmeanläggning (värmeväxel för varmvatten) akut måste bytas ut pga ålder har kostnadsfördelarna med att byta hela anläggningen utvärderats. Förutom TAC, som vi hade serviceavtal med, har Alfa Laval's lösning på värmecentral granskats. Styrelsen har deltagit i seminarium för att förstå de olika alternativen. Valet föll på TAC, som under sommaren installerade den nya värmecentralen.

En helt ny anläggning förväntas ge en effektivare utnyttjandegrad av fjärrvärmens, minska värmeförbrukningen och därmed kostnaden.

Dagvattenbrunnar

3 dagvattenbrunnar utanför Färnebogatan 15 – 25 har bytts ut för att klara stora vattenflöden och inte stoppas igen av löv.

Relining - stambyte

I syfte att undersöka om relining är ett möjligt alternativ till att byta avloppsstammar har ett kostnadsförslag begärts från Röranalys. Röranalys har filmat våra stammar inifrån för att kunna ge en offert.

Inträffade vattenskador

Vattenläcka från liggande avloppstam i köksgolv Färnebogatan 35. Försäkringsbolagets skadereglerare Crawford uppger "Läckage från avloppsrör i köksgolv" som skadeorsak.

Vattenläcka från badrum Färnebogatan 21. Försäkringsbolagets skadereglerare Crawford uppger "Tätskiktsskada i badrum på övervåning" som skadeorsak.

Vattenläcka vid stamavloppsledning Färnebogatan 33 har åtgärdats genom relining och bekostats av föreningens fastighetsförsäkring.

En pump krävs för att dagvatten ska pumpas bort från grunden Färnebogatan 41. Medlemmen kommer att stå för pumpens elkostnad i utbyte mot att inte betala för motorvärmare.

Skärmtak

Vid ett försök att få enhetliga skärmtak har styrelsen låtit en snickare sätta upp ett skärmtak på Färnebogatan 15 för att kunna utvärdera hur ett sådant passar till huset. Styrelsen har inte kunnat enas om att föreslå en viss typ av skärmtak och har därmed medgivit ett fritt val men uppmanat att inte bryta för mycket mot husens stil.

Energideklaration

Energideklaration är obligatorisk och kan enbart utföras av ackrediterad konsult. Offert har begärts från Anticimex, som rekommenderas av SBC. Deklarationen kommer att utföras 2009.

Balkonger

Balkonggruppen AB har anlåtats för renovering av 4 balkonger enligt offert på 55 tkr exkl moms. Balkongerna som renoveras är Farstav. 33, Färnebog. 7, 9, och 19.

Dålig värme

Vid mycket blåsig väder vintertid blir det mycket låga inomhustemperaturer på övervåningen i husen med balkong mot Farstaängen. Elementens temperatur har mätts upp i Hartsö för att undanröja misstanken om att fjärrvärmens inte sprids på rätt sätt. Ingen skillnad upptäcktes mellan Kampö och Hartsö. Den mest sannolika orsaken till kylan är att den brädade fasaden är dåligt isolerad.

Övriga underhållsarbeten:

Dagvattenledningar har spolats i februari.

Nya vattenmätare installerades den 7 oktober.

Rättgift har placerats ut i våra områden via vårt försäkringsbolag.

Gräsklippning under sommaren har utförts av Jack Shephard för 400 kr/ gång.

Japanlönner har planterats i båda områdena vid vårens städdag.

Boende i Hartsö har snyggt upp gräsmatta efter tidigare grävningsarbeten och plankbygget.

Sönderkörd låda för vintersand i Kampö har ersatt med ny för 2600 kr.

Belysningen i Hartsö har fungerat bristfälligt och lamporna har gått sönder alldeles för ofta. Armaturer, sensorer och tidsreglage har bytts ut.

El-mätare vid P-lats i Kampö har lagats.

Ansökan från Kerstin Dominkovic om ersättning med 5 tkr för utbyte av liggande avloppstam i badrum har godkänts.

Föreningens ekonomi

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är för inkomståret 2008 - 37 777 000 kronor

Föreningen hade vid årets slut lån på 5,4 miljoner vilket gör cirka 150 000 kronor per lägenhet. (Cirka 5% av marknadsvärde)
Tomträttsavgäld SEK 180 001 kommer att vara oförändrad under de närmaste åren.

Fastighetsskatten kommer att vara oförändrad under 2009 (210 000 kronor)

Räntekostnader kommer 2009 att minska trots större lån.

Vid årets slut gjordes extra resterande avskrivningar på investeringar(underhåll) som vi gjort ytterligare en gång därefter dvs för målning, värmecentral och tvättstuga.

Värmekostnaden minskade under 2008 pga ett ovanligt varmt år och att ny värmecentral installerad.

Vi räknar med ungefär samma värmekostnad 2009 (om normalår) trots att avgiften höjts ca 10 % av Fortum

Vattenkostnaden minskade markant under 2008 efter reparation av läcka, från 130 till 78 kSEK.

Årets resultat har belastas med betald självrisk (26 kSEK) för rättstvist bullerplank.

Balkongrenovering och nya dagvattenbrunnar har bokförts som omkostnader. (105 kSEK)

För att klara likviditeten första kvartalet 2009 måste ytterligare lån tas.

2009 beräknas ge ett överskott som kommer att användas för att amortera av på våra lån.

Under året har följande investeringar gjorts

Dränering	97 039
Värmecentral	438 082
Bullerplank	841 518
TOTALT	<u>1 376 639</u>

Nya lån under 2008 har tagits på totalt 1 030 000 kr.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

årets resultat:	-26 128
och balanserad vinst	<u>267 630</u>
summa:	<u>241 502</u>

blanserar i ny räkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Avgiften var oförändrad under året men höjdes 10% från Januariavgiften för 2009

Målet är att inte fortsätta att öka upplåningen utan att i stället börja amortera mera på lånen.

RESULTATRÄKNING

1 Januari - 31 December

2008**2007****RÖRELSENS INTÄKTER**

Not 1

Årsavgifter och hyror

2 199 631

2 180 048

Övriga rörelseintäkter

10 626

5 405

2 210 2572 185 453**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetsskötsel

-8 337

-415

Reparationer

-311 723

-203 906

Taxebundna kostnader

-692 520

-751 889

Övriga driftkostnader

-241 782

-241 088

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-45 439

-59 743

Personalkostnader

-104 449

-105 808

Avskrivningar och nedskrivningar

-359 544

-228 115

Kostnader av engångskaraktär

0

-144 998

Fastighetsskatt

-209 989

-168 006

-1 973 783-1 903 968**RÖRELSERESULTAT**

236 474

281 485

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 3

1 219

1 861

Räntekostnader och liknande resultatposter

-267 298

-199 781

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-29 605

83 565

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond

0

0

SKATT

Statlig skatt

0

-18 787

Restskatt

3 477

78 385

ÅRETS RESULTAT

-26 128

143 163

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2008	2007
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 4 6 592 497	5 570 071
Maskiner och inventarier	Not 5 4 021	9 352
FINANSIELLA TILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 599 318	5 582 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FODRINGAR		
Kundfodringar	Not 6 12 085	36 631
Övriga fodringar	209 989	186 793
Förutbetalda kostnader	Not 7 104 586	61 081
	<u>326 660</u>	<u>284 505</u>
NB Övriga fodringar är inbetald preliminär fasighetskatt för taxering 2008		
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL		
Kassa, Postgiro och Bank	337 011	361 945
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	663 671	646 450
SUMMA TILLGÅNGAR	7 262 989	6 228 673
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Not 8		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	-858 865	-858 865
Inträdesavgifter	-2 930	-2 930
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	-267 630	-124 467
Årets resultat	26 128	-143 163
SUMMA EGET KAPITAL	-1 103 297	-1 129 425
AVÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond	-173 763	-173 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Not 9		
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	-13 996	-13 996
Leverantörsskulder	-150 602	-162 050
Skattskulder	-209 989	-185 450
Övriga kortfristiga skulder	-679	-16 429
Upplupna kostnader	-57 888	-58 070
Förutbetalda avgifter och hyror	-187 827	-144 998
Upplupna skatter	-17 499	-13 046
	<u>-638 480</u>	<u>-594 039</u>
NB Skatteskuld är preliminärt debiterad fastighetskatt för nästa taxeringsår		
NB Kortfristig del av skuld till kreditinstitut är den del som måste amorteras under året		
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-7 262 990	-6 228 673
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Uttagna fastighetsinteckningar	5 022 000	5 022 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

	2008	2007
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYROR		
Årsavgifter	2 199 631	2 180 048
Hyror övrigt	10 626	5 405
Balkonger		-
	<u>2 210 257</u>	<u>2 185 453</u>
NOT 2		
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Serviceavtal		
Värmeanläggning	7 993	Övervakning o styrning -
Förbrukningsmaterial	0	-
Fordon/Drivmedel	345	415
	<u>8 338</u>	<u>415</u>
Reparationer		
Lägenheter	104 893	53 539
Tvättstuga	4 558	1 066
Gräsklippare	0	1 786
VVS	43 489	21 955
Gård	123 176	95 697
Vattenskada	35 302	29 863
Övrigt	305	
	<u>311 723</u>	<u>203 906</u>
I lägenheter ingår Balkonger 69, Trappa 12, Entretak 8, VVS 8, Fasad 4, Stambyte 5 kSEK		I lägenheter ingår Målning plåt 16, Kittning mm 17, Fuktproblem 6, Läckage 3, Bidrag 5 (kSEK)
I Gårdskostnad ingår Nya brunnsock 36, Vattenläcka 19, Snöröjning 17, Spolning 12, Nivåalarm 12, Garagebelysning 11, Trädfällning 11 kSEK		I Gårdskostnad ingår Snöröjning, Bygglov, Klottersanering, Beskärning, Ljusbrunnar, Gräsklippning, Dagvattenledning, Serviceavtal 76 kSEK
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	36 893	38 991
Värmekostnader	529 830	550 998
Vattenkostnader	78 367	130 204
Sophämtning	47 430	31 696
	<u>692 520</u>	<u>751 889</u>
		Vattenläcka upptäckt
Övriga driftkostnader		
Försäkring	51 298	50 756
Tomträttsavgäld	180 004	180 004
Kabel-TV, Bredband, UPC	10 480	10 328
	<u>241 782</u>	<u>241 088</u>
Fastighetsskatt	209 989	168 006
Statlig skatt	0	18 787
Restskatt/Överskott	-3 477	-78 385
	<u>206 512</u>	<u>108 408</u>
Övriga förvaltningskostnader		
Lokalhyra	1 600	2 400
Medlemstidning/Hemsida		
Kontorsmaterial	824	1 910
Postbefodran	17	65
Frakt o transport	269	213
Administratio		
Avgift branschorganisation	4 538	2 379
Korttidsinventarier		198
Konsultarvoden	0	37 500
Bankkostnader	3 196	3 155
Övriga kostnader	34 995	11 923
	<u>45 439</u>	<u>59 743</u>
		Konsult Balkonganalays
		Självrisk rättskydd 25 640

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en deltidsanställd under året, Lars Moberg som vice värd och allt i alla samt en deltidsanställd som kassör Bengt-Olof Nyberg

Styrelse och internrevisor	45 000		43 000
Löner och arvoden	40 000	Indexuppräkning med KPI	38 000
Sociala kostnader	19 199	Sänkta arbetsgivaravgifter	24 558
Bilersättning			
Fora	250		250
Löneskatt			
	<u>104 449</u>		<u>105 808</u>

Avskrivningar

Byggnad	59 196		59 196
Dränering/Förbättring	93 779		54 461
Asfaltering/Markanläggning	9 996		9 996
Inventarier	0		115
Dränering/Pågående om och tillbyggnad			
Skrotning			-
Fasadförbättring	63 552		63 552
Målning	26 035		3 060
Skorstensrenovering	2 808		2 430
Partytält	1 164		1 164
Målning 2007	48 744		23 100
Tvättstuga 2007	11 688		8 281
Gräsklippare	1 200		800
Bullerplank	31 081		1 960
Värmecentral 2008	10 301		
	<u>359 544</u>		<u>228 115</u>

Avskrivningstiden är för Byggnad 67 år, Dränering, Asfaltering, Fasad, Bullerplank och Skorstensar 30 år, Garageportar, Värmeanläggning och Tvättstuga 15 år, Målning 15 och 10 år samt Inventarier 5 år

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER 1 970 307 1 699 372

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-12 Skattekonto	1 342	Skattekonto
	1177 HB konto	519	HB konto
	<u>1165</u>	<u>1 861</u>	

NOT 4

Byggnader och mark

Akkumulerat anskaffningsvärde

Vid årets början	8 847 742	7 542 874
Nyanskaffningar	1 376 639	1 304 868
Utgående anskaffningsvärde	<u>10 224 381</u>	<u>8 847 742</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	- 3 273 540	-3 046 345
Årets avskrivningar	<u>-358 344</u>	<u>- 227 195</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 3 631 884	- 3 273 540

Planenligt restvärde vid årets slut 6 592 497 5 574 202

Taxeringsvärde

Kampö	23 672 000	23 672 000
Hartsö	14 105 000	14 105 000
	<u>37 777 000</u>	<u>37 777 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	37 777 000	37 777 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

NOT 5**MASKINER OCH INVENTARIER**

Akkumulerat anskaffningsvärde	89 229	89 229
-------------------------------	--------	--------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar	-1 200	-920
---------------------	--------	------

Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-85 208</u>	<u>-84 008</u>
-------------------------------------	----------------	----------------

Planenligt restvärde vid årets slut	4 021	5 221
--	-------	-------

NOT 6

Utstående avgifter 1 januari	12 085	36 631
------------------------------	--------	--------

NOT 7**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkringar	16 090	16 044
--------------	--------	--------

Stockholms Gatu- och Fastighetskontor	45 001	45 001
---------------------------------------	--------	--------

P-plats	200	
---------	-----	--

Förutbetalda hyror	42 629	
--------------------	--------	--

Stadshypotek	666	36
--------------	-----	----

	<u>104 586</u>	<u>61 081</u>
--	----------------	---------------

NOT 8**EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser	858 865	858 865
--------------------	---------	---------

Inträdesavgifter	2 930	2 930
------------------	-------	-------

	<u>861 795</u>	<u>861 795</u>
--	----------------	----------------

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	267 631	124 468
------------------	---------	---------

Årets resultat	-26 128	143 163
----------------	---------	---------

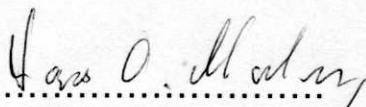
Balanserad vinst	<u>241 503</u>	<u>267 631</u>
------------------	----------------	----------------

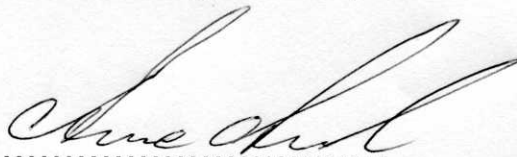
NOT 9

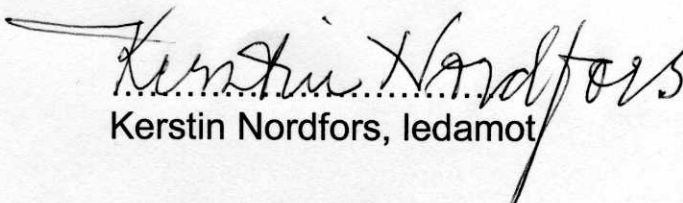
	Räntesats 2008-12-31		Räntesats 2007-12-31	
Stadshypotek 356333	3,49% Rörlig	479 116	4,62% Rörlig	484 532
Stadshypotek 606381	5,49% Rörlig	800 185	5,02% Rörlig	810 910
Stadshypotek 857220 m.fl	5,65% Rörlig	4 082 145	4,70% Rörlig	3 050 000
Låneskuld med förfallodag inom 5 år				
Summa skulder till kreditinstitut		5 361 446		4 345 442
Avgår kortfristig del		-13 996		-13 994
Långfristig del		5 347 450		4 331 448


Bostadsrättsföreningen Serpentinens årsredovisning,
förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning för 2008
undertecknas av styrelsen:


Farsta februari 2009

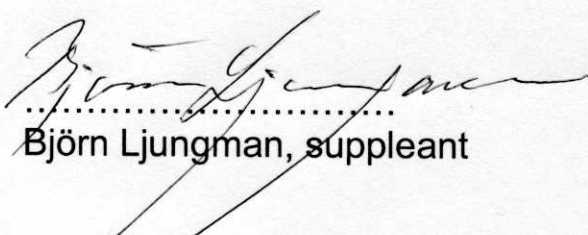

.....
Lars Moberg, ordförande


.....
Arne Andersson, ledamot


.....
Kerstin Nordfors, ledamot


.....
Ramona Nordlund, ledamot


.....
My Ekman, ledamot


.....
Björn Ljungman, suppleant


.....
Anders Vikhult, suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Serpentina
Org. Nummer 702001-9027

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har granskat ett urval av underlagen på belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma 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 ersättningskyldig mot föreningen vad gäller förvaltning av föreningens angelägenheter. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

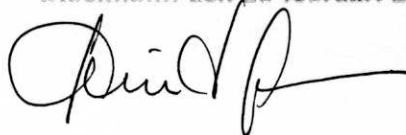
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 februari 2009



Jan Lindgren
Av föreningen vald revisor



Samuel Strandberg
Av föreningen vald revisorssuppleant

Stämmofullmakt

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

FULLMAKT

för

Namn: _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____

föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening: BRF Serpentina _____ lägenhet nr _____