

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖRSTRAND 29-37

Organisationsnummer 769603-3369

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2006

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29-37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Föreningens verksamhet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning i fastigheterna Leran 8, 9 och 12 i Stockholm.

Funktionärer och firmatecknare

Föreningens styrelse har sedan årsmötet 2006 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Lucas Löfmark, ordförande	Karin Dufwa
Eva Mariano, vice ordförande	
Bertil Friman, kassör	
Johanna Ohlsson (avflyttad 2006-11-30)	
Kristian Westerlund	
Revisor	Revisorssuppleant
Jonas Olsson, R3 Revisionsbyrå KB	Christer Kaliff
Förtroendevald revisor	
Lennart Eliasson	

Valberedning
Gunila Ambjörnsson
Ylva Löf
Erik Centerwall

Firmatecknare har varit två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Föreningsfrågor

Under 2006 har månatliga styrelsemöten hållits med undantag för sommarperioden.

Antalet bostadsrätter i föreningen uppgick vid årsskiftet 2006/2007 till 102 (2005: 101). Där ingår även en lägenhet som tidigare var hyresrätt och som ombildats till bostadsrätt varvid summan av insats och upplåtelseavgift uppgick till 2 300 000 kronor.

Under året har 12 bostadsrätter bytt ägare (2005: 18). Priserna har varierat mellan 33 000 och 51 000 kr/kvm (2005: 29000 - 44 000).

Under året har hela sophanteringen i fastigheten gjorts om. All hantering av hushålls, grovsopor och returtidningar har samlats under ett tak. Ny anläggning för eluppvärmning av stuprör har installerats. Den stora stentrappan har fått nya fogar för att motverka läckage. Samtidigt har alla stenrällen plåtkläts för att skyddas mot vatten. Nya brevinkast har monterats in i 29:an och 31:an. Befintliga inkast godkändes inte av postverket enligt nya normer för storlek. Alla uppgångar har fått nya namntavlor som harmonierar mycket bättre med omgivningen.

En el-stigare i uppgång 31 har gjorts om till 3-fas el (Sammanlagt 6 lägenheter). Det har givit goda erfarenheter för den stora utredning som gjorts för hela fastighetens elförsörjning. Fyra anbud har hittills begärts in på hela fastigheten. En omfattande utredning ligger klar för all belysning i fastighetens trappuppgångar och portuppgångar. Likaså har ett mycket bra material för eventuell byggnation av balkonger på innergården tagits fram. Alla cyklar har flyttats till innergården som dessutom ska få en trevligare inramning med grönska. Förslag är under utredning.

Teknisk förvaltning

Den löpande fastighetsförvaltningen har skötts av Fajansen Bygg AB och Klara städservice anlitas för städningen av allmänna utrymmen.

Som samordnare av underhålls-, renoverings- och skadefrågor är Stefan Methner (boende i 33 A) anställd. Han har för detta arbete uppburit 144 000 kronor exkl sociala avgifter.

Solweig Björkman (boende i 31) har under året varit kontaktperson och ansvarat för tvättstugan. Hon har också ansvarat för fördelningen av vinds- och källarförråd till lägenheterna samt för uthyrningen av garageplatser och administrationen av hyreskontrakt mm kring detta.

Bo Jansson (boende i 37) har ansvarat för föreningens uthyrning av lokaler med tillhörande förhandlingar och upprättande av hyreskontrakt. Den försvagade hyresmarknaden har gjort sig påmind på så sätt att det tar längre tid att hyra ut en lokal efter att en hyresgäst flyttar.

Stephano Mariano har hand om ronderingen

Solweig Björkman, Bo Jansson och Stephano Mariano har arvoderats med det symboliska beloppet 1500:-/ månad exklusive sociala avgifter.

Ekonomisk förvaltning

Bokföringen sköts av en extern utförare, Magdalena Westberg. Den övriga ekonomiska förvaltningen sköts av Bertil Friman. Han har för detta uppburit kr 66 000 exkl sociala kostnader. Det normala arbetet som kassör och styrelseledamot i föreningen har Bertil Friman utfört ideellt, d v s utan ersättning.

Johanna Ohlsson har under 2006 skött överlåtelse- och panthandlingar, hennes arvode har finansierats av en del av intäkterna från pantavgifter och överlåtelseavgifter.

Revisorn, Jonas Olsson, kommer för revisionen att arvoderas enligt stämmobeslut, med ca. 18 000 kronor.

Arvode har därutöver inte erlagts till någon i styrelsen eller till någon föreningsmedlem.

Reparationer och underhållsarbeten

Föreningen har fortsatt med att göra partiella stambyten där det är nödvändigt i samband med ombyggnad.

Affärslokaler:

Lokalen som tidigare hyrdes av Visma (472 kvm) är fr o m årsskiftet 2006-2007 uthyrd till LAN-Master AB, som servar Apple-utrustning. DBM, som spelar in talböcker, har flyttat men har kontrakt på lokalen som löper i ytterligare 2 1/2 år.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter Leran 8, 9 och 12 bebyggdes 1927-1929. På fastigheterna finns ett bostadshus innehållande 109 lägenheter, varav sju är hyresrätter och övriga upplåtna med bostadsrätt. Det finns även vindsförråd, källarförråd, 14 affärslokaler samt 31 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kokvrå
2 st 1 rum och kök
58 st 2 rum och kök
25 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Bostadsyta, kvm:	7969	varav Brf 7461 kvm och HR 508 kvm	
Affärslokalyta, kvm:	2375	Lokalhyra snitt, kr/kvm:	771
Garageplatsyta, kvm	358	Hyra garageplats bil, kr/mån:	1400-2000
		Hyra garageplats mc, kr/mån:	350-700

Övriga nyckeltal

Bokfört värde:		137 520 377
Bokfört värde bostadsdel:	86,10%	118 409 142
Bokfört värde lokaldel (inkl garage):	13,90%	19 111 235
Bostadsdelens bokförda värde, kr/kvm:		14 859
Lokaldelens bokförda värde, kr/kvm:		8 047
Långfristiga skulder för bostadsdelen, kr/kvm:		3 002
Långfristiga skulder för lokaldelen, kr/kvm:		1 626
Genomsnittlig belåningsgrad:		20,21%
Belåningsgrad i relation till taxeringsvärde:		25,18%
Taxebundna kostnader, kr/kvm:		155
Investeringar i huset (takläggning, stambyten m m), kr/kvm:		70

Kommentar till bokslut för 2006 och ekonomisk prognos för 2007

Föreningen redovisar för 2006 en vinst på 1 603 768 kronor vilket är ungefär detsamma som för 2005 (1 650 462 kronor). Det oförändrade resultatet beror på negativa och positiva faktorer som tagit ut varandra. Det handlar främst om lokalhyror (-525880 kronor), årsavgifter (-229624 kronor p g a sänkta avgifter med 10% fr o m 1 maj), samt skatteåterbäring p g a ROT-avdrag för 2005 (+925650 kronor). Om man räknar bort skatteåterbäringen (som är extraordinär), så blir resultatet betydligt lägre (678 120 kronor). Det är dock fortfarande något mer än vad som beräknas vara nödvändigt för att täcka framtida underhållsbehov (cirka 400 000-600 000 kronor årlig vinst), vilket innebär att föreningens ekonomi fortfarande kan betraktas som stark.

Efter själva årsredovisningen bifogas en ekonomisk prognos för 2007. Under 2007 försvinner inkomstskatten som annars hade kostat föreningen minst 730 000 kronor. Dessutom sänks fastighetsskatten med 52550 kronor. Skattesänkningarna motsvarar en årsavgiftsänkning med 22,7%. Trots att det finns utrymme för en avgiftssänkning, önskar styrelsen behålla nuvarande avgift tills byte av elstammar är klart, så att kostnaden för dessa så långt det är möjligt ska kunna täckas med egna medel och med ett minimum av ytterligare upplåning. I övrigt kan nämnas att redovisningskostnaderna ökar p g a att förvaltningen lagts ut på ett företag (Min Arbetsplats/Conzignus AB), samtidigt som personalkostnaderna sjunker av samma orsak. Räntekostnaderna väntas öka p g a stigande marknadsräntor. Sammantaget förväntas resultatet för 2007 bli i samma storleks ordning som årets, d v s cirka 1 600 000 kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	480 244
årets vinst	1 603 768
	2 084 012
disponeras så att	
till fonden för yttre underhåll avsätts	1 500 000
i ny räkning överföres	584 012

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

RESULTATRÄKNING	NOT	060101 -061231	050101 -051231
Nettoomsättning	1	6 378 899	7 196 338
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-2 971 177	-2 884 018
Fastighetsskatt		-628 330	-611 330
Avskrivningar	3,4	-612 623	-629 133
<i>Summa fastighetskostnader</i>		-4 212 130	-4 124 481
Rörelseresultat		2 166 769	3 071 857
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		27 109	11 032
Räntekostnader		-690 617	-697 974
Rörelseresultat efter finansiella poster		1 503 261	2 384 915
<i>Bokslutsdispositioner (- *)</i>			
Resultat efter finansiella poster och bokslutsdispositioner		1 503 261	2 384 915
Skatt på årets resultat		100 507	-734 453
Årets resultat		1 603 768	1 650 462

**Årets avsättning till fonden för yttre underhåll avgörs på föreningsstämman*

BALANSRÄKNING**NOT****061231****051231****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	137 520 377	137 365 642
Inventarier	4	9 062	27 106
Summa anläggningstillgångar		137 529 439	137 392 748

OmsättningstillgångarKortfristiga fordringar

Avgifts- hyres och andra kundfordringar		17 392	2 650
Övriga fordringar		18 306	12 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27 794	64 932
Summa kortfristiga fordringar		63 492	80 562

Kassa och bank	6	1 839 453	835 393
----------------	---	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar		1 902 945	915 955
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		139 432 384	138 308 703
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING**NOT****061231****051231****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

102 361 140 100 061 140

Fond för yttre underhåll

6 148 145 4 648 145

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

480 244 329 781

Årets resultat

1 603 768 1 650 462

Summa eget kapital

110 593 297 106 689 528

Avsättningar**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

8 27 787 175 30 187 175

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

119 112 15 738

Skatteskulder

102 684 86 579

Övriga skulder

30 806 20 922

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 799 310 1 308 761

Summa kortfristiga skulder**1 051 912 1 432 000****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****139 432 384 138 308 703****Ställda säkerheter**För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

43 500 000 43 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS	NOT	060101 -061231	050101 -051231
<hr/>			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 166 769	3 071 857
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	3, 4	612 623	629 133
Erhållen ränta		27 109	11 032
Erlagd ränta		-690 617	-697 974
Skatt		100 507	-734 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 216 391	2 279 595
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av fordringar		17 070	23 623
Förändringar av kortfristiga skulder		-380 088	-578 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 853 373	1 725 100
Investeringar			
Byggnader		-749 314	-4 346 857
Inventarier		0	0
Periodiskt underhåll		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-749 314	-4 346 857
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av ny bostadsrätt		2 300 000	0
Amortering av skuld		-2 400 000	34 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	34 212
Summa kassaflöden		1 004 059	-2 587 545
Förändring av likvida medel		1 004 059	-2 587 545
<i>Likvida medel vid årets början</i>		<i>835 394</i>	<i>3 422 938</i>
<i>Likvida medel vid årets slut</i>		<i>1 839 453</i>	<i>835 393</i>

NOTER**061231****051231****REDOVISNINGSPRINCIPER**

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Anläggningstillgångar: Byggnaden skrivs av i takt med amorteringarna på fastighetslånet. Förbättringsåtgärderna (fasadrenovering resp omläggning av gårdar) skrivs av på tidsperiod motsvarande den beräknade nyttjandetiden, 20 resp 50 år. Övriga investeringar i huset skrivs likaledes av på tidsperiod motsvarande den beräknade nyttjandetiden, 20 eller 40 år.

Maskiner och inventarier skrivs av enligt plan (fem år).

MEDELANTAL ANSTÄLLDAInnev. ÅrFöreg. år

Män

2*

2*

*Därutöver Johanna Ohlsson, Stephano Mariano, Solweig Björkman och Bo Jansson, som också uppstår lön för vissa arbetsuppgifter (se verksamhetsberättelse).

LÖNER OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner	276 836	260 897
Sociala kostnader	75 183	71 352
Summa personalkostnader	<u>352 019</u>	<u>332 249</u>

NOTER**1 NETTOOMSÄTTNING**

	2006	2005
Årsavgifter	3 568 830	3 798 454
Hysesintäkter bostäder	489 724	505 990
Hysesintäkter lokaler	1 831 358	2 357 238
Hysesintäkter garageplatser	471 900	451 613
Övriga intäkter	17 087	83 043
Nettoomsättning	6 378 899	7 196 338

2 DRIFT

Personalkostnader	352 019	332 249
Fastighetsskötsel och städning	176 858	158 258

Reparationer	446 098	473 954
Elektricitet	235 892	143 062
Uppvärmning	1 153 768	1 155 818
Vatten	90 033	189 980
Sophämtning	178 416	152 072
Fastighetsförsäkring	51 704	50 039
Kabel-TV	59 771	57 955
Redovisning	32 616	40 256
Revision	22 197	14 515
Lokalförmedling	42 500	17 500
Administrativa kostnader	71 947	66 400
Övrig drift	57 358	31 960
Summa drift och löpande underhåll	2 971 177	2 884 018

3 BYGGNADER OCH MARK

Byggnader

Förvärv av byggnad 2000	73 311 624	73 311 624
Fasadrenovering 2001-2002	4 331 000	4 331 000
Gårdsomläggning 2002-2003	3 834 000	3 834 000
Takläggning 2004-	5 119 684	5 119 684
Div investeringar i huset med 20 års livslängd	1 394 423	1 169 484
Div investeringar i huset med 40 års livslängd	1 500 518	976 143
Aktivering av urspr. fond för yttre underhåll	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 491 249	88 741 935

Ingående avskrivningar förvärv av byggnad	-447 037	-347 037
Årets avskrivning förvärv av byggnad	-100 000	-100 000
Ingående avskrivningar fasadrenovering 2001-2002	-866 200	-649650
Årets avskrivning fasadrenovering 2001-2002	-216 550	-216550
Ingående avskrivningar gårdsomläggning 2002-2003	-230 040	-153360
Årets avskrivning gårdsomläggning 2002-2003	-76 680	-76680
Ingående avskrivningar takläggning 2004-2005	-102 394	0
Årets avskrivning takläggning 2004-2005	-102 394	-102394
Ingående avskrivningar div investeringar med 20 års livslängd	-66 434	-7960
Årets avskrivning div investeringar med 20 års livslän	-61 443	-58474
Ingående avskrivningar div investeringar med 40 års livslängd	-43 510	-19106
Årets avskrivning div investeringar med 40 års livslän	-37 512	-24404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 350 194	-1 755 615

Utgående restvärde

87 141 055 86 986 320

Mark

50 379 322 50 379 322

Summa bokförda värden

137 520 377 137 365 642

Taxeringsvärden byggnader

50 000 000 50 000 000

Taxeringsvärden mark

60 333 000 60 333 000

Summa taxeringsvärden

110 333 000 110 333 000

4 INVENTARIER

Ingående anskaffningsvärde	278 397	278 397
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 397	278 397
Ingående avskrivningar	-251 291	-200 660
Årets avskrivningar	-18 044	-50 631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-269 335	-251 291
Bokfört värde	9 062	27 106

5 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Kabel-TV	0	14 759
Fastighetsförsäkring	21 794	21 192
Hissunderhåll	0	5 835
Upplupna intäkter	6 000	23 146
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 794	64 932

6 KASSA OCH BANK

Postgiro	49 998	199 908
Affärskonto ÖEB	504 247	610 275
Placeringskonto ÖEB	1 285 208	25 210
	1 839 453	835 393

7 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre u.h.	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 727 819	7 333 321	4 648 145	329 781	1 650 462
Ökning av insatskapital	855 490	1 444 510			
Avsättn t fond för yttre u.h.*			1 500 000		-1 500 000
Återf. av aktivering av urspr. uh-fond			0		
Balansering av föregående års res.				150 462	-150 462
Årets resultat					1 603 768
Belopp vid årets utgång	93 583 309	8 777 831	6 148 145	480 243	1 603 768

*Avsättning till fonden beslutas av föreningsstämman. Av 2005 års resultat avsattes 1 500 000 kr, d v s merparten av det redovisade överskottet.

8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Östgötabanken (Danske Bank)	3,65%	(rörligt)	4 128 154
Östgötabanken (Danske Bank)	3,65%	(rörligt)	5 742 897
Östgötabanken (Danske Bank)	3,65%	(rörligt)	8 916 658
Östgötabanken (Danske Bank)	3,65%	(rörligt)	8 999 466
Summa skulder till kreditinstitut			27 787 175

9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förskottsbetalda avgifter och hyror	6 252	502 571
Upplupna kostnader för periodiskt underhåll - tak	500 000	500 000
Städning	0	7 129
Fastighetsskötsel	0	0
Elektricitet	14 094	17 412
Fjärrvärme	134 472	141 255
Upplupna utgiftsräntor	73 305	97 597
Upplupna sociala avgifter	19 297	4 787
Reservation vattenskada	0	0
Övriga upplupna kostnader	51 890	38 010
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	799 310	1 308 761

Stockholm 2006-05-

Lucas Löfmark

Bertil Friman

Eva Mariano

Kristian Westerlund

Karin Dufwa

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2007-05-

Jonas Olsson
Godkänd revisor, R3 Revisionsbyrå KB