

Brf Rörstrand 29 - 37

769603-3369

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rörstrand 29 - 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar godkändes av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2008.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Leran 8,9 och 12 bebyggdes 1927-29 och är belägna i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2000-06-02 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 109 lägenheter och 14 lokaler, varav 5 lägenheter och 14 lokaler är hyresrätter. (Siffran 5 gäller 2008-12-31. Sedan dess har ytterligare en hyreslägenhet ombildats till bostadsrätter, vilket innebär att det aktuella antalet hyreslägenheter är 4.)

Dessutom finns 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	Total bostadsyta: 7 969 kvm	Total lokalyta: 2 375 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-26 bestått av:

Ordinarie	Eva Mariano	Ordf.
	Lucas Löfmark	Vice ordf.
	Bertil Friman	Kassör
	Karin Engberg	
	Karin Dufwa	

Suppleanter Kristian Westerlund

B. F. X

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

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fajansens Bygg AB.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.

Bertil Friman har skött administrationen av fakturor m fl förvaltningsuppgifter som ligger utanför ISS ansvarsområde. Han har för detta arbete arvoderats med det symboliska beloppet 1500:-/månad exklusive sociala avgifter.

Jonas Ohlsson, R3 Revisionsbyrå, ansvarar för revisionen av föreningens ekonomi och redovisning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är själva skyldiga enligt föreningens stadgar, att inneha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Yttre reparationsfond samt momsregistrering

Reservering till yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. lanspråktagande av yttre reparationsfond sker genom överföring till balanserat resultat, efter styrelsebeslut.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1732 kvm lokalytor.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 117 732 434 kronor per den 31 december 2008. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exklusive fond för inre underhåll, från balansräkningen per 2007-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007. Kontrolluppgift lämnas ej till Skatteverket.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

BF

Avgifter för överlåtelser mm

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008=410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal med Ownit om bredband, innebärande att föreningen tar över debiteringen och att vi får tio gånger snabbare bredband till samma pris som tidigare.

Mätningar av radonhalter har genomförts. Föredömligt låga värden.

En energideklaration för fastigheten har upprättats. Fastigheten förbrukar mindre energi än genomsnittet.

Elledningar och strömbrytare har uppdaterats i källare och på vindar. Belysning har kompletterats.

Ny värmecentral har installerats.

Obligatorisk ventilationskontroll påbörjades under 2008 i alla lägenheter. Slutförts under april-09.

Övergången till 3-fas el avslutades under början av 2008.

Föreningen har haft en extrastämma med beslut om terrassbygge och stadgeändring. Beslutat stadgeändring bekräftades sedan på ordinarie årsmöte i maj 2008.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En mindre hyreslägenhet (28 kvm) har ombildats till bostadsrätt och sålts på öppna marknaden. Intäkten används liksom tidigare för att amortera på lånen.

Kommentar till bokslutet

Resultatet för 2008 (1 138 580) är cirka jämförbart med det för 2007 (1 153 138). Men i dessa summor finns vissa skillnader. Resultatet från 2007 tyngs av reparationskostnader som var cirka 400 000 kronor högre än normalt. Men denna skillnad äts upp av minskade intäkter 2008 p g a sänkta årsavgifter (med cirka 650 000 kronor), vilket i sin tur i viss mån kompenseras av ökade lokalhyror, bl a tack vare att samtliga lokaler varit uthyrda under 2008.

För 2009 prognostiserar vi ett resultat som är jämförbart med det för 2008, d v s cirka 1 000 000 kronor. På plus-sidan ser vi sjunkande räntekostnader. På minussidan ser vi en svag lokalmarknad, samt att en av våra största lokaler är vakant och väntas vara det året ut. Ett resultat kring 1 000 000 bedöms dock tillfyllest att ge täckning för nödvändiga avsättningar till framtida renoveringskostnader. Det finns således inga planer på att ändra årsavgifterna.

Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	6 416	6 758	6 378	7 196
Resultat	1 138	1 153	1 603	1 650
Reservering yttre fond	1 000	1 500	1 500	0
Saldo yttre reparationsfond	8 648	7 648	6 148	4 648
Belåningsgrad (%)	15,57	19,15	25,18	27,36
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,45	4,19	2,49	2,31
Kassalikviditet (%)	1,41	1,49	1,81	0,64
Årsavgift kronor/kvm	367,67	462,61	478,33	509,11

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	737 148
årets resultat	1 138 580
	1 875 728

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	1 000 000
i ny räkning överföres	875 728
	1 875 728

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	6 416 566	6 758 284
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-443 323	-734 285
Driftkostnader	3	-2 441 588	-2 601 598
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-509 920	-538 626
Avskrivningar	5	-694 837	-612 415
Resultat före finansiella poster		2 326 898	2 271 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	54 661	52 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 227 674	-1 158 710
Resultat efter finansiella poster		1 153 885	1 165 284
Statlig skatt		-15 305	-12 146
Årets resultat		1 138 580	1 153 138

Brf

Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	89 523 805	86 889 138
Mark		50 379 322	50 379 322
Pågående om- och tillbyggnader		4 950	1 323 540
		139 908 077	138 592 000

Summa anläggningstillgångar

139 908 077

138 592 000

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 300	26 633
Övriga fordringar	9	20 607	107 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 699	38 743
		100 606	172 700

Kassa och bank

Kassa och bank		440 364	738 926
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		989 492	1 337 301
		1 429 856	2 076 227

Summa omsättningstillgångar

1 530 462

2 248 927

Summa tillgångar

141 438 539

140 840 927

BF

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		95 273 881	93 583 309
Upplåtelseavgifter		12 047 259	8 777 831
Yttre reparationsfond		8 648 145	7 648 145
Summa bundet eget kapital		115 969 285	110 009 285
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		737 148	584 011
Årets resultat		1 138 580	1 153 138
Summa fritt eget kapital		1 875 728	1 737 149
Summa eget kapital		117 845 013	111 746 434
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	22 512 463	27 587 175
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 593	107 275
Skatteskulder		47 118	487 636
Övriga skulder	13	190 571	120 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	817 781	792 366
Summa kortfristiga skulder		1 081 063	1 507 318
Summa eget kapital och skulder		141 438 539	140 840 927
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		43 500 000	43 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

B. J. K.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100.000 kr
Gård och tak	50 år
Investeringar	20 år
Investeringar	40 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	368 478	461 688
Hysesintäkter lokaler	385 158	449 896
Hysesintäkter garage	523 201	492 890
Hysesintäkter lokaler momsade	2 100 012	1 877 446
Hysesbortfall ./.	-23 729	-131 186
Årsavgifter bostäder	2 802 379	3 451 524
Kabel-TV	0	3 192
Övriga ersättningar/intäkter	99 136	44 719
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 891	5 434
Fakt fastighetsskatt	128 040	102 681
	6 416 566	6 758 284
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	428 033	482 522
Reparationer och underhåll enl underh.pl	15 290	251 763
	443 323	734 285
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	148 855	182 622
Sotning	116 218	0
Yttre renhållning och snöröjning	5 824	5 304
Fastighetsel	156 063	194 904
Uppvärmning	1 119 386	1 106 026
Vatten	145 116	148 981
Sophämtning	190 503	158 313
Fastighetsförsäkringar	56 435	53 635
Bevakningskostnader	0	19 550
Kabel-TV och internet	145 613	73 957
Fastighetsskatt	326 580	575 780
Övriga driftskostnader	7 568	82 526
Energideklaration	23 426	0
	2 441 587	2 601 598

B.F.Z.

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	81 851	122 225
Revisionsarvode	20 296	19 700
Sociala avgifter	64 189	76 273
Förvaltningsarvode	122 324	57 426
Övriga externa tjänster	5 260	11 004
Löner	216 000	252 000
	509 920	538 628

5 Avskrivningar

Byggnad	100 000	100 000
Om/tillbyggnad	594 837	503 353
Inventarier/verktyg	0	9 062
	694 837	612 415

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	54 661	43 381
Överskatteränta ej skattepliktig	0	9 253
	54 661	52 634

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 227 674	1 158 710
----------------	-----------	-----------

Bl. E

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	89 842 685	89 491 249
Investeringar	3 329 504	351 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	93 172 189	89 842 685

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 953 547	-2 350 194
Årets avskrivningar enligt plan	-694 837	-603 353
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 648 384	-2 953 547

Utgående bokfört värde

	89 523 805	86 889 138
Taxeringsvärden byggnader	70 800 000	70 800 000
Taxeringsvärden mark	73 778 000	73 778 000
	144 578 000	144 578 000

9 Övriga fordringar

Skattekonto	20 607	107 324
-------------	--------	---------

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	24 066	22 743
Övriga interimfordringar	53 633	16 000
	77 699	38 743

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 583 309	8 777 831	7 648 145	584 010	1 153 138
Ökning av insatskapital	1 690 572	3 269 428			
Disposition av föregående års resultat			1 000 000	153 138	-1 153 138
Årets resultat					1 138 580
Belopp vid årets utgång	95 273 881	12 047 259	8 648 145	737 148	1 138 580

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Östgöta Enskilda Bank - 5,308 % - rörligt			8 999 466	8 999 466
Östgöta Enskilda Bank - 5,308 % - rörligt			4 696 338	5 642 897
Östgöta Enskilda Bank - 5,308 % - rörligt			8 916 658	8 916 658
Östgöta Enskilda Bank			0	4 128 154
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-100 000
			22 512 462	27 587 175

13 Övriga skulder

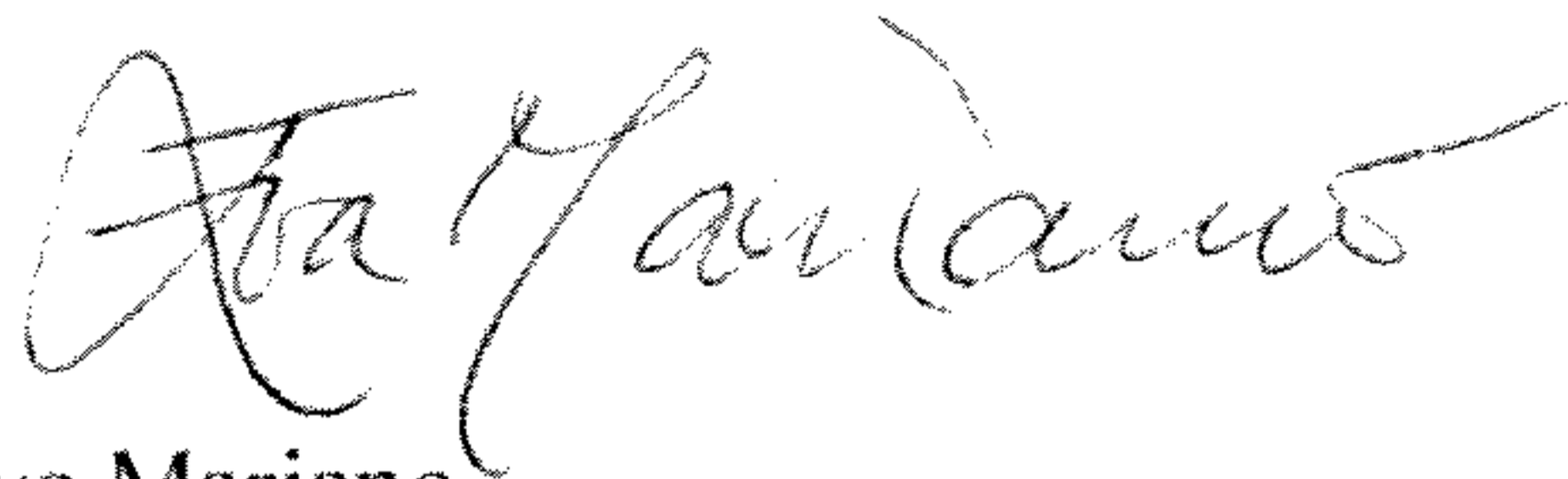
Kortfristig del av fastighetslån			100 000	100 000
Källskatt			16 200	16 200
Moms			72 874	2 344
Övr kortfr skulder			1 497	1 497
			190 571	120 041

BE

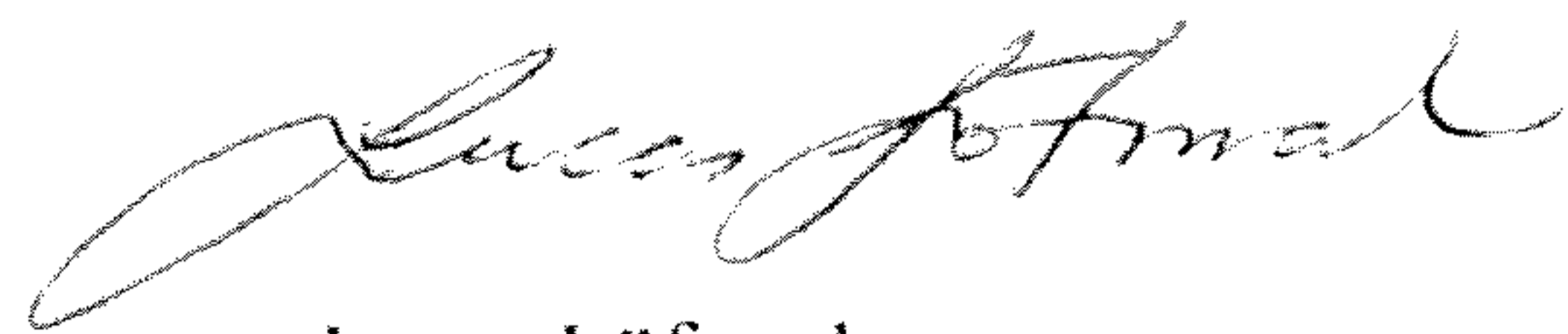
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	16 047	15 900
Upplupna utgiftsräntor	200 045	193 579
Förutbetalda hyror och avgifter	227 041	229 417
Upplupen uppvärmning	149 621	158 205
Upplupna elavgifter	39 906	17 716
Upplupna övriga kostnader	185 120	177 550
	817 780	792 367

Stockholm 2009-05-11



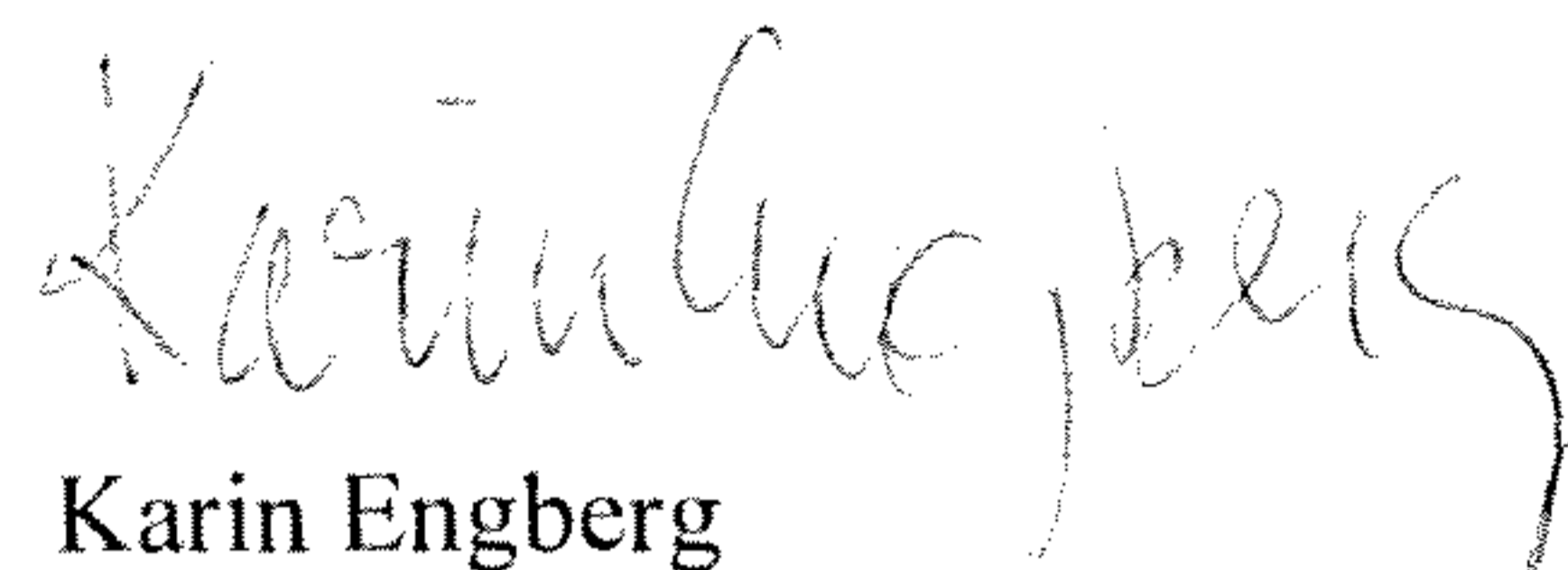
Eva Mariano



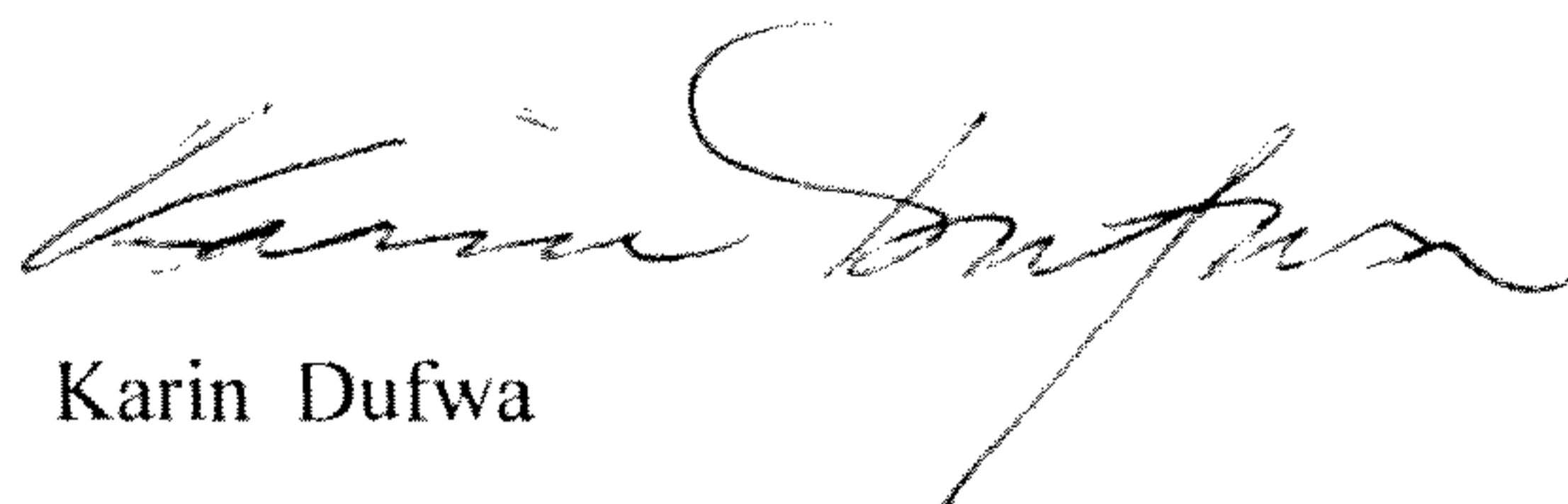
Lucas Löfmark



Bertil Friman



Karin Engberg



Karin Dufwa

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009-05-14.



Jonas Olsson
Auktoriserad revisor
Gedkänd

Lenart Eliasson
Revisor