Brf Rörstrand 29 - 37

769603-3369

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rörstrand 29 - 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

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 har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1998-09-16.

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 7 lägenheter och 14 lokaler är hyresrätter. (Siffran 7 gäller 2007-12-31. Sedan dess har ytterligare två hyreslägenheter ombildats till bostadsrätter, vilket innebär att det aktuella antalet hyreslägenheter är 5.)
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 2007-05-21 bestått av:

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

Revisorer

Ordinarie	Jonas Olsson	R3 Revisionsbyrå KB
	Lennart Eliasson	(förtroendevald)
Suppleant	Christer Kaliff	

Valberedning

Gunilla Ambjörnsson	Sammankallande
Ylva Lööf	
Erik Centerwall	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Fastighetens tekniska status
Sedan huset köptes av Skandia år 2000, har följande större renoveringar genomförts:
" Renovering av fasader och ytterfönster.
" Omläggning av två gårdar.
" Omläggning av tak.
" Successivt byte av rörstammar i samband med badrumsrenoveringar.
" Byte av elstammar.

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 11 st överlåtelser ägt rum (2006: 12). Priserna har varierat mellan 47 000 och 66 000 kr/kvm (2006: 33000 - 51000). Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.
Föreningen hade vid årets slut 147 medlemmar.

Teknisk förvaltning
Den löpande fastighetsförvaltningen har skötts av Fajansens Bygg AB och Klara Städservice anlitas för städningen av allmänna utrymmen.

Som samordnare av underhålls-, renoverings- och skadefrågor är Stefan Mether (boende i 33A) anställd. Han har för detta arbete uppburit 12 000:-/månad 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 hyreskontrkakt mm kring detta.

Bo Jansson (boende i 37) har ansvarat för föreningens uthyrning av lokaler med tillhörande förhandlingar och upprättande av hyreskontrakt. F n är alla lokaler uthyrda.

Stephano Mariano (boende i 31) har hand om ronderingen.

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

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fajansens Bygg AB.

Ekonomisk förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under januari - augusti skötts av Bertil Friman, med viss assistans av Conzignus AB. Under september - december har förvaltningen skötts av ISS Ekonomiförvaltning AB under överinsyn av Bertil Friman. Bertil Friman har även under denna period skött vissa förvaltningsuppgifter som ej omfattas av avtalet med ISS, t ex primär fakturahantering, uppföljning av ISS's arbete, samt utredningar i samband med förestående byggprojekt. Bertil Friman har för perioden januari - september uppburit 49 500 kronor exkl sociala avgifter. För perioden oktober - december har Bertil Friman 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.
Ianspråktagande av yttre reparationsfond sker genom överföring till balanserat resultat, efter styrelsebeslut.
Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1732 kvm lokalytor.

Förmögenhetsvärde
Föreningens totala förmögenhetsvärde är 83 406 000 kronor per den 31 december 2006.
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 2006-12-31.
Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.
Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.
Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %. Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde. Inkomstskatten för bostadsrättsföreningar är avskaffad sedan år 2007.

Avgifter för överlåtelser mm

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2007 = 1 008 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2007=403 kronor) vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har ägnat året åt elektricitetens underbara värld. Fastighetens belysning har setts över och alla lampor som inte har tidstrogen design har bytts ut både invändigt och utvändigt. Fastigheten har fått 3-fas el från att tidigare haft endast 1-fas. 1-fas el medförde ständiga strömavbrott i uppgångarna och skapade många problem för de boende. 3-fas el gör att det numera går bra att installera elspis utan att strömmen bryts. Kapaciteten har ökat från 1 x 16 amp. till 3 x 20 amp. Detta arbete avslutades i början på 2008.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vi har fortsatt under årets början med att byta ut alla gamla elledningar och strömbrytare i källare och på vindar.

Kommentar till bokslutet

Resultatet för 2007 är cirka 600 000 kronor sämre än prognosticerat. Detta beror i huvudsak på högre räntor är förväntat (ca 200 000), och på stora reparationskostnader på den främre gården p g a läckage ned till Porslinsfabrikens lokaler samt inredning av innergård och installation av tidsenlig belysning (tillsammans ca 400 000). Resultatet bedöms dock fortfarande ge täckning för nödvändiga avsättningar till framtida renoveringskostnader. Det finns f n inga planer på att ändra årsavgifterna.

Flerårsöversikt

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	584 011
årets resultat	1 153 138
	1 737 149

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	1 000 000
i ny räkning överföres	737 149
	1 737 149

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

Resultaträkning

	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Föreningens intäkter	1	6 758 284	6 378 899
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-734 285	-420 502
Driftskostnader	3	-2 601 598	-2 662 530
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-538 626	-516 476
Avskrivningar	5	-612 415	-612 623
Resultat före finansiella poster		**2 271 360**	**2 166 768**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	52 634	27 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 158 710	-690 617
Resultat efter finansiella poster		**1 165 284**	**1 503 260**
Statlig skatt		-12 146	100 507
Årets resultat		**1 153 138**	**1 603 767**

Balansräkning

	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	86 889 138	87 141 055
Mark		50 379 322	50 379 322
Pågående om- och tillbyggnader		1 323 540	0
Maskiner och inventarier		0	9 062
		138 592 000	**137 529 439**
Summa anläggningstillgångar		**138 592 000**	**137 529 439**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		26 633	17 392
Övriga fordringar	9	107 324	18 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	38 743	27 794
		172 700	**63 492**
Kassa och bank			
Kassa och bank		738 926	1 839 453
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 337 301	0
		2 076 227	**1 839 453**
Summa omsättningstillgångar		**2 248 927**	**1 902 945**
Summa tillgångar		**140 840 927**	**139 432 384**

Balansräkning

	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		93 583 309	93 583 309
Upplåtelseavgifter		8 777 831	8 777 831
Yttre reparationsfond		7 648 145	6 148 145
Summa bundet eget kapital		**110 009 285**	**108 509 285**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		584 011	480 244
Årets resultat		1 153 138	1 603 767
Summa fritt eget kapital		**1 737 149**	**2 084 011**
Summa eget kapital		**111 746 434**	**110 593 296**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	27 587 175	27 787 175
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		107 275	119 112
Skatteskulder		487 636	102 684
Övriga skulder	13	120 041	30 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	792 366	799 311
Summa kortfristiga skulder		**1 507 318**	**1 051 913**
Summa eget kapital och skulder		**140 840 927**	**139 432 384**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		43 500 000	43 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 föreningsstämma 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

1 Föreningens intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Hyresintäkter bostäder	461 688	489 724
Hyresintäkter lokaler	449 896	434 091
Hyresintäkter garage	492 890	471 900
Hyresintäkter lokaler momsade	1 877 446	1 397 267
Hyresbortfall ./.	-131 186	0
Årsavgifter bostäder	3 451 524	3 568 830
Kabel-TV	3 192	0
Övriga ersättningar/intäkter	44 719	17 086
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 434	0
Fakt fastighetsskatt	102 681	0
	6 758 284	**6 378 898**

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	482 522	420 502
Reparationer och underhåll enl underh.pl	251 763	0
	734 285	**420 502**

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	182 622	160 655
Yttre renhållning och snöröjning	5 304	16 203
Fastighetsel	194 904	235 892
Uppvärmning	1 106 026	1 153 768
Vatten	148 981	90 033
Sophämtning	158 313	178 416
Fastighetsförsäkringar	53 635	51 704
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	25 596
Bevakningskostnader	19 550	0
Kabel-TV	73 957	64 575
Fastighetsskatt	575 780	628 330
Övriga driftskostnader	82 526	57 358
	2 601 598	**2 662 530**

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	122 225	58 585
Revisionsarvode	19 700	22 197
Sociala avgifter	76 273	75 183
Förvaltningsarvode	57 426	32 616
Övriga externa tjänster	11 004	51 059
Löner	252 000	276 836
	538 628	**516 476**

5 Avskrivningar

Byggnad	100 000	100 000
Om/tillbyggnad	503 353	494 579
Inventarier/verktyg	9 062	18 044
	612 415	**612 623**

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	43 381	27 109
Överskatteränta ej skattepliktig	9 253	0
	52 634	**27 109**

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 158 710	690 617

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	89 491 249	88 741 935
Investeringar	351 436	749 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	**89 842 685**	**89 491 249**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 350 194	-1 755 615
Årets avskrivningar enligt plan	-603 353	-594 579
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 953 547**	**-2 350 194**
Utgående bokfört värde	**86 889 138**	**87 141 055**
Taxeringsvärden byggnader	70 800 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	73 778 000	60 333 000
	144 578 000	**110 333 000**

9 Övriga fordringar

Skattefordran	0	5 972
Skattekonto	107 324	12 334
	107 324	**18 306**

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	22 743	21 794
Övriga interimsfordringar	16 000	6 000
	38 743	**27 794**

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	6 148 145	480 244	1 603 767
Disposition av föregående års resultat			1 500 000	103 767	-1 603 767
Årets resultat					1 153 138
Belopp vid årets utgång	**93 583 309**	**8 777 831**	**7 648 145**	**584 011**	**1 153 138**

12 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring		
Östgöta Enskilda Bank - 4,195 % - rörligt	8 999 466	8 999 466
Östgöta Enskilda Bank - 4,195 % - rörligt	5 642 897	5 742 897
Östgöta Enskilda Bank - 4,195 % - rörligt	8 916 658	8 916 658
Östgöta Enskilda Bank - 4,195 % - rörligt	4 128 154	4 128 154
Kortfristig del av långfristig skuld	-100 000	0
	27 587 175	**27 787 175**

13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	100 000	0
Källskatt	16 200	21 142
Moms	2 344	8 167
Övr kortfr skulder	1 497	1 497
	120 041	**30 806**

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	15 900	19 297
Upplupna utgiftsräntor	193 579	73 305
Förutbetalda hyror och avgifter	229 417	6 253
Upplupen uppvärmning	158 205	134 472
Upplupna elavgifter	17 716	14 094
Upplupna övriga kostnader	177 550	551 890
	792 367	**799 311**

Stockholm 7/5-08

Lukas Löfmark

Eva Mariano

Bertil Friman

Kristian Westerlund

Karin Dufwa

Revisorspåteckning

Minrevisionsberättelse har avgivits 8/5-2008.

Jonas Olsson
Godkänd revisor