

Årsredovisning

för

Brf Alphyddans Ros

769604-1941

Räkenskapsåret

2007

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Fastighet: Nacka Sicklaön 84:6

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Marianne Holm	Ordförande
Morgan Algap	Kassör
Katrin Ekström	Sekreterare
Per-Gunnar Nyström	Ledamot
Ingegerd Werner	Ledamot
John-Erik Olsson	Suppleant
Lars Nilsgården	Suppleant

Internevisor har varit Fredrik Mellander.

Externrevisor har varit Håkan Larsson, KPMG, suppleant Margareta Lennartsson.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är:

Ingegerd Werner, Lars Nilsgården och John-Erik Olsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2007.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 109 st medlemslägenheter varav 9 st har överlåtits under året.

Föreningen har under året upplåtit 1 st lägenhet till bostadsrätt.

Föreningen upplåter med hyresrätt 17 st bostäder, 5 st lokaler, 129 st garage och 11 st p-platser.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 121 600 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.

BK Fastighetsservice har haft hand om fastighetsskötseln.

Fastigheten

Under 2007 har följande underhållsarbeten och aktiviteter utförts:

Garagerenoveringen slutfördes 2007-02-28. En del brister har under året rättats till inom ramen för gällande garantiavtal.

Uppfräschning av utemiljön fortsattes omkring 67:an. Gångar förbättrades och asfalterades och en boulebana byggdes.

Tvättstugan i 67:an målades om.

En radonmätning genomfördes under våren med goda resultat.

En brandpolicy upprättades och distribuerades till medlemmarna.

Under 2008 planeras följande underhållsarbeten:

Tvättstugan i 63:an målas om.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförs under våren.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 96 841 000 kr varav 28 108 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 93 000 000 kr samt Lokaler 3 841 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	1 715 273
reservering yttre fond enligt stadgar	- 290 523
årets förlust	- 154 546
	1 270 204

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överföres	1 270 204
------------------------	------------------

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	6 280 150	6 230 217
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-434 658	-500 708
Reparationer och underhåll	3	-1 123 684	-1 494 038
Taxebundna kostnader	4	-1 583 246	-1 586 459
Övriga driftskostnader	5	-194 163	-199 576
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-321 399	-228 003
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-158 245	-155 676
Fastighetsskatt		-286 410	-343 700
Rörelseresultat före avskrivningar		2 178 345	1 722 057
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-467 732	-217 732
Rörelseresultat		1 710 613	1 504 325
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		48 306	20 607
Skatteränta ej skattepliktig		2 500	5 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 897 811	-1 303 797
Kapitalkostnader		-4 628	-3 080
		-1 851 633	-1 281 043
Resultat efter finansiella poster		-141 020	223 282
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-13 526	-189 814
Årets resultat		-154 546	33 468

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	100 256 096	92 213 312
Mark		32 207 320	32 207 320
		132 463 416	124 420 632
Summa anläggningstillgångar		132 463 416	124 420 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		3 373	61 110
Skattefordran		89 558	29 686
Momsfordran		9 644	0
Övriga kortfristiga fordringar		27 375	82 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	110 663	94 912
		240 612	267 998
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		834 201	2 844 425
Summa omsättningstillgångar		1 074 813	3 112 423
Summa tillgångar		133 538 229	127 533 055

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		75 087 051	74 365 733
Upplåtelseavgifter		5 479 196	3 878 339
Fond yttre underhåll		2 257 370	1 966 846
		82 823 616	80 210 918
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 424 750	1 681 805
Årets resultat		-154 546	33 468
		1 270 204	1 715 273
Summa eget kapital		84 093 821	81 926 192
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	49 200 000	43 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Utgående moms		62 723	57 815
Momsskuld		0	81 748
Ingående moms		-876 180	-67 459
Leverantörsskulder		261 320	1 116 522
Övriga skulder		3 061	164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	793 484	718 073
		244 408	1 906 863
		49 444 408	45 606 863
Summa eget kapital, och skulder		133 538 229	127 533 055
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter och fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent	2007	2006
Byggnad	0,24 %	0,24 %
Fastighetsförbättringar	2,25 %	0,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2007	2006
Årsavgifter	4 269 490	4 243 236
Hyror bostäder	1 191 398	1 244 028
Hyror lokaler	10 500	10 350
Hyror garage	614 775	554 965
Hyror bilplatser	34 320	30 845
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	11 028	7 912
Diverse intäkter	78 645	67 687
Kabel-TV intäkter	68 544	68 544
Förseningsavgift	1 450	2 650
	6 280 150	6 230 217

2 Fastighetsskötsel och städning

	2007	2006
Snöröjning	28 763	50 951
Grovsopor	119 712	93 389
Serviceavtal hiss	49 412	21 690
Serviceavtal	4 185	0
Städning extra	10 313	10 281
Fastighetsskötsel entreprenad	72 390	129 988
Städning entreprenad	84 410	81 573
Gård	57 447	94 516
Förbrukningsmaterial	8 026	18 320
	434 658	500 708

3 Reparationer och underhåll

	2007	2006
Hyreslägenhet	229 726	230 590
Garage	0	618 204
Fasad	1 235	0
Trapphus	96 125	1 716
Vind/källare	2 925	0
Gården	161 723	6 467
Garage/p-plats	27 245	636
VVS	105 815	251 929
Vitvaror	18 282	0
Värmeanläggning	20 699	184
Tvättstuga	149 343	-32 108
Elinstallationer	15 371	3 035
Hiss	21 538	158 424
Försäkringsskador	11 191	0
Vattenskada	125 739	115 255
Ventilation	11 070	8 117
Fönster	2 418	0
Portar	6 978	1 848
Konsult	488	37 461
Soprum/sophus	0	5 669
Internet	0	340
Lås	81 153	26 132
Fastighetsunderhåll	34 620	58 761
Övrigt	0	1 378
	1 123 684	1 494 038

4 Taxebundna kostnader

	2007	2006
Vattenkostnader	309 565	234 562
Värmekostnader	989 992	964 424
El-och gaskostnader	189 182	304 701
Sophämtning	94 507	82 772
	1 583 246	1 586 459

5 Övriga driftskostnader

	2007	2006
Försäkringskostnader	77 895	87 139
Kabel-TV	116 268	112 437
	194 163	199 576

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2007	2006
Bilersättning skattefri	7 384	448
Styrelseomkostnader	5 589	7 249
Revisionsarvode	28 625	19 875
Förvaltningsarvode	90 360	89 200
Konsultarvode	40 847	15 414
Administration	15 286	27 066
Trivselkostnader	5 534	5 432
Hysesförluster	67 492	0
Telefon	10 133	6 434
Bredband	4 520	2 040
Avgift organisation	4 171	4 171
Möteskostnader	0	4 500
Kortidsinventarier	41 458	46 174
	321 399	228 003

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2007	2006
Arbetsgivaravgifter	33 505	32 648
Löneskatt	340	2 328
Styrelsearvode	121 900	118 200
Revisorsarvode (internt)	2 500	2 500
	158 245	155 676

8 Avskrivningar byggnad

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnad	217 732	217 732
Fastighetsförbättringar	250 000	0
	467 732	217 732

9 Byggnad

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	93 279 290	90 721 380
Inköp	8 510 516	2 557 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 789 806	93 279 290
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 065 978	-848 246
Årets avskrivningar	-467 732	-217 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 533 710	-1 065 978
Utgående redovisat värde	100 256 096	92 213 312
Taxeringsvärden byggnader	68 733 000	43 217 000
Taxeringsvärden mark	28 108 000	22 153 000
	96 841 000	65 370 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetald försäkring	51 070	41 416
Förutbetald kabel-TV	30 520	29 067
Förutbetalt vatten	24 721	23 559
Förutbetalt bredband	0	340
Förutbetald årsavgift .se	0	150
Förutbetalat stölskydd	0	380
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	2 438	0
Förutbetalt inkassoabonnemang	1 914	0
	110 663	94 912

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 365 733	3 878 339	1 966 847	1 681 805	33 468
Förändring under året	721 318	1 600 857	290 523	-257 055	-33 468
Årets resultat					-154 546
Belopp vid årets utgång	75 087 051	5 479 196	2 257 370	1 424 750	-154 546

12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2007-12-31	2006-12-31
Swedbank	4,15%	2015-10-26	10 000 000	10 000 000
Swedbank	3,13%	2010-03-10	10 000 000	10 000 000
Swedbank	4,86%	rörligt	12 300 000	12 300 000
Swedbank			0	1 400 000
Swedbank			0	3 000 000
Swedbank	4,23%	2009-01-26	4 000 000	4 000 000
Swedbank	4,21%	rörligt	12 900 000	3 000 000
			49 200 000	43 700 000

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna räntekostnader	332 700	271 471
Förutbetalda avgifter och hyror	286 784	281 108
Upplupet revisorsarvode	20 000	13 000
Upplupet styrelsearvode	121 000	118 200
Upplupen arbetsgivareavgift	33 000	31 966
Upplupen löneskatt	0	2 328
	793 484	718 073

Nacka den 2008

Marianne Holm
Ordförande

Katrin Ekström
Sekreterare

Morgan Algarp
Kassör

Per-Gunnar Nyström
Ledamot

Ingegerd Werner
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2008

Håkan Larsson

Fredrik Mellander