

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2007

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes under år 1945 och ligger i Sundbybergs kommun. Fastighetsbeteckningen är Sundbyberg Rosen 5 och 6. Föreningen förvärvade fastigheten den 9 december 2003. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 37 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 7 lokaler för näringsidkare och 25 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och näringsidkare.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3154 kvm, varav 2712 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

1 st: 1 rum och kök, 19 st: 2 rum och kök, 19 st: 3 rum och kök, 1 st: 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

En energideklaration av huset kommer att utföras under år 2008 i enlighet med Lagen om energideklaration. Årlig kostnad för löpande drift av fastigheten beräknas 2008 vara ungefär 750.000 kr.

Under de närmaste åren bedömer styrelsen att det framförallt kommer behövas en renovering av hissinstallationer och vidare underhåll av källaren. I övrigt erfordras löpande underhåll för att motverka normalt slitage och på längre sikt en renovering av fasaden.

Styrelsen bedömer att de planerade underhållsåtgärderna för 2008 kommer kunna finansieras med befintliga medel.

X
P.H.
al

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med Nordstaden AB avseende teknisk förvaltning, inklusive fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst Övrig info	Yta	Kontraktstid
9020 Koroush Mustafa Moghaddam 9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 77000 kr/år + fastighetsskatt + index	47+38 kvm	2005.11.01-2008.10.31
9021 Sakar Nakam, Sinsam Tobak 9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 56000 kr/år + fastighetsskatt + index	62 kvm	2006.07.01-2009.06.30
9022 Britt-Marie Ahl – Frisersalong 9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 21500 kr/år + fastighetsskatt + index	25 kvm	1993.09.11-2008.09.30
9121 Fotocentralen AB – Butik 9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 112000 kr/år + fastighetsskatt + index	97 kvm	2002.10.01-2008.09.30
9122 Aspuddens Sushi – Sushi 9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 50400 kr/år + fastighetsskatt + index	45 kvm + 30 kvm	1996.04.01-2008.09.30
9123 Fotocentralen AB – Lager 9 mån uppsägningstid, 1 års förlängning, bashyra 16200 kr/år + fastighetsskatt + index	23 kvm	1992.04.01-2008.03.31
9124 Abboud Adam – Restaurang 9 mån uppsägningstid, 3 års förlängning, bashyra 75000 kr/år + fastighetsskatt + index	45 kvm + 30 kvm	2002.10.01-2008.09.30

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 442 kvm vilket motsvarar 14% (442/3154) av fastighetens totalyta.

X
G.H.
al

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar av 40 möjliga.

Under året har 6 överlåtelser skett. Ingen ansökan om andrahandsuthyrning har inkommit till styrelsen under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att i första hand följa bostadsrättsföreningens stadgar och gängse regler för hyresrätter och bostadsrätter.

Information till medlemmarna

Skriftlig information i form av ett nyhetsbrev delas ut vid behov till samtliga medlemmar.

Nya avtal

Föreningen har under verksamhetsåret bytt elleverantör från Vattenfall till Umeå Energi, för att på så sätt få ner föreningens elkostnader.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2007.05.10 haft följande sammansättning:

Ordförande:	Oskar Hedlund
Ledamot:	Erwin Brandt
Ledamot:	Magnus Eriksson
Ledamot:	Gustav Höjwall
Ledamot:	Johnny Wendt
Ledamot:	Christian Wiklund
Suppleant:	Susanne Fager

Föreningens firma tecknas (förutom av styrelsen) av 2 styrelseledamöter i förening. Styrelsearvode till föregående styrelse har utbetalats med ett basbelopp samt sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Externrevisor Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB

Internrevisor Ann-Marie Hellgren, Fredsgatan 11

x

G.H.
al

Valberedning

Malin Markebjer, Fredsgatan 11 och Laila Kovanen, Fredsgatan 13

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2005.08.22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga fönster i föreningens hus rustades upp och målades om utvändigt. Vattenskada inträffade i en av föreningens kommersiella uthyrningslokaler. Skadan fanns i anslutning till en toalett och föreningen har åtgärdat skadan och återställt utrymmet. Kostnaden för detta var lägre än självriskan på föreningens fastighetsförsäkring.

Amortering på föreningens lån har skett med 687 086 kr.

Injustering av värmesystemet har utförts.

Brandinspektion, med uppföljning, samt obligatorisk ventilationskontroll har utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vid upprättandet av denna verksamhetsberättelse fanns inga nya väsentliga händelser att rapportera.

Föreningens ekonomi

Resultatet år 2007 visar på ett litet överskott. Styrelsen bedömer att räntekostnaderna kommer att öka något under 2008 jämfört med föregående år, medan fastighetsskatten sjunker något. Föreningen har god likviditet och intäkter som täcker kostnaderna för den löpande driften av fastigheten.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs för närvarande med 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsbyggnad med tillhörande mark.

För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsdelen med tillhörande mark.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas bara på intäktsräntor. Föreningens inkomstskatt år 2007 beräknas till 0 kr.

x
G.H.
al

Förmögenhetsskatt

Medlemmarna erlägger, utifrån den kontrolluppgift föreningen lämnar till skattemyndigheten, förmögenhetsskatt på sin andel av föreningens förmögenhetsvärde. Det totala förmögenhetsvärdet per 2007.12.31 14 268 960 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Nordstaden AB. Avtalet förlängs ett år i taget till en kostnad av 138 535 kr per år (inklusive teknisk förvaltning).

Nyckeltal 2007

Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	35 196 335 kr / 2 712 kvm = 12 978 kr/kvm
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	1 395 011 kr / 2 712 kvm = 514 kr/kvm
Lån per kvm bostadsyta kr	18 518 366 kr / 2 712 kvm = 6 828 kr/kvm
Insats per kvm bostadsyta kr	32 053 645 kr / 2 712 kvm = 11 819 kr/kvm
Genomsnittlig skuldränta %	823 793 kr / 18 518 366 kr = 4,45%
Fastighetens belåningsgrad %	18 518 366 kr / 50 585 275 kr = 36,6%
Kassalikviditet	956 268 kr / 531 591 kr = 1,80

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserad förlust	-434 157 kr
Årets resultat	1 763 kr
Reservering till yttre fond enl stadgarna	-97 000 kr
Korrigerig avsättning yttre fond 2005	-71 000 kr
	<hr/>
	-600 394 kr
Överförs till balanserad förlust	-600 394 kr

G.H.
ae

RESULTATRÄKNING

		2007	2006
Nettoomsättning	Not 1	2 108 691	2 113 575
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-112 668	-230 632
Drift	Not 2	-740 193	-744 159
Administrationskostnader	Not 2	-74 458	-95 706
Fastighetsskatt		-119 360	-129 480
Avskrivningar	Not 5 & 6	-287 961	-254 878
Summa fastighetskostnader		-1 334 640	-1 454 855
Rörelseresultat		774 051	658 720
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster	Not 3	51 505	27 971
Räntekostnader o liknande poster	Not 4	-823 793	-735 307
Summa resultat från finansiella poster		-772 288	-707 337
Resultat efter finansiella poster		1 763	-48 617
Årets resultat		1 763	-48 617

G.H.
al

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	50 585 275	50 606 341
Maskiner och inventarier	Not 6	26 244	30 619
Summa materiella anläggningstillgångar		50 611 519	50 636 960
Summa anläggningstillgångar		50 611 519	50 636 960
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-,avgifts-och kundfordringar		13 378	4 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	77 189	65 743
Summa kortfristiga fordringar		90 567	70 053
Kassa och bank	Not 8	865 701	1 517 023
Summa omsättningstillgångar		956 268	1 587 076
SUMMA TILLGÅNGAR		51 567 787	52 224 036

G.H.

al

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital	Not 9		
Bundet eget kapital			
Insatser		32 053 645	32 053 645
Upplåtelseavgifter		768 431	768 431
Fond för yttre underhåll		310 000	142 000
Summa bundet eget kapital		33 132 076	32 964 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-602 157	-385 540
Årets resultat		1 763	-48 617
Summa fritt eget kapital		-600 394	-434 156
Summa eget kapital		32 531 682	32 529 920
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 10	18 518 366	19 205 434
Summa långfristiga skulder		18 518 366	19 205 434
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 506	53 844
Skatteskulder		116 794	149 206
Övriga kortfristiga skulder		14 001	13 397
Mottagna depositioner		79 530	79 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	205 907	192 705
Summa kortfristiga skulder		517 738	488 682
Summa skulder		19 036 104	19 694 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 567 787	52 224 036
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		20 206 000	20 206 000
Fastighetsinteckningar som säkerhet för checkräkningskredit varav i eget förvar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

X
G.H.
al

Finansieringsanalys	2007	2006
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	774 051	658 720
Avskrivningar	287 961	254 878
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	51 505	27 971
Erlagd ränta	-823 793	-735 307
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	289 724	206 261
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-20 514	38 463
Ökning (+) / (-) minskning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	29 056	-638 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	298 267	-393 844
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-262 520	-929 859
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-262 520	-929 859
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-687 068	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-687 068	0
Årets kassaflöde	-651 322	-1 323 703
Likvida medel vid årets början	1 517 023	2 840 726
Likvida medel vid årets slut	865 701	1 517 023
	-651 322	-1 323 703

A.H.

al

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Fredsgatan 11-13 årsredovisning 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	0,50%
Inventarier	10,00%

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar 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.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

X

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Brf Fredsgatan 11 och 13
Org nr 769606-1170

Årsredovisning
070101-071231
11(14)

Not 1	2007	2006
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 395 011	1 439 384
Hyror bostäder	175 538	129 258
Hyror lokaler	457 848	452 786
Hyror p-platser	60 033	51 303
Fastighetsskatt	9 708	9 708
Övriga intäkter	10 553	31 136
Summa nettoomsättning	2 108 691	2 113 575
Not 2		
Driftskostnader och administrationskostnader		
Driftskostnader		
El	66 243	73 932
Fjärrvärme	239 585	252 890
Vatten	109 918	104 885
Sophämtning	51 442	35 010
Städning	47 153	52 368
Snöröjning	11 579	37 829
Kabel TV	42 184	39 890
Förvaltningsarvode	133 217	130 530
Fastighetsförsäkring	17 062	16 826
Övriga kostnader	21 809	0
Summa driftskostnader	740 192	744 159
Administrationskostnader		
Anställda och arvoden		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättning har utgått		
Revisionsarvoden	7 961	20 567
Arvode	39 700	39 399
Arbetsgivaravgifter	11 877	10 748
Övriga kostnader	14 920	24 991
Summa Administrationskostnader	74 458	95 706
Not 3	2007-12-31	2006-12-31
Ränteintäkter och liknande poster		
Ränta bank	49 477	27 462
Ränta övrigt	2 028	509
Summa ränteintäkter och liknade poster	51 505	27 971
Not 4		
Räntekostnader och liknade poster		
Ränta fastighetslån	820 971	734 039
Ränta övrigt	2 822	1 268
Summa räntekostnader och liknade	823 793	735 307

x
C. H. A. E.

Brf Fredsgatan 11 och 13
Org nr 769606-1170

Årsredovisning
070101-071231
12(14)

Not 5

Byggnader och mark
Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2007-12-31

2006-12-31

35 937 644

35 937 644

35 937 644

35 937 644

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-561 621

-381 933

-179 688

-179 688

-741 309

-561 621

Utgående bokfört värde byggnader

35 196 335

35 376 023

Förbättringsarbeten

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

Årets inköp

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2 034 223

1 104 364

262 520

929 859

2 296 743

2 034 223

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-73 097

-2 281

-103 899

-70 816

-176 996

-73 097

Utgående bokfört värde förbättringsarbeten

2 119 748

1 961 126

Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

13 269 192

13 269 192

13 269 192

13 269 192

Utgående bokfört värde byggnad och mark

50 585 275

50 606 341

Taxeringsvärde

Byggnad

Mark

22 236 000

13 554 000

10 140 000

10 094 000

32 376 000

23 648 000

G.H.

al

Not 6

Inventarier och verktyg	2007-12-31	2006-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	43 740	43 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 740	43 740
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-13 122	-8 747
Årets avskrivningar enligt plan	-4 374	-4 374
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 496	-13 122
Utgående bokfört värde inventarier och verktyg	26 244	30 618

Not 7

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	18 097	17 062
SBC	0	4 830
Kabel Tv	11 073	10 546
Förvaltning	34 634	33 305
Övriga förutbetalda kostnader	13 385	0
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	77 189	65 743

Not 8

Kassa och bank

Konto Handelsbanken	362 071	364 325
Konto SEB	503 630	1 152 699
Summa kassa och bank	865 701	1 517 023

Not 9

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Redovisat vid slutet av 2006	32 053 645	768 431	142 000	-385 540	-48 617
Tillfört under året					
Överföring av 2006 års resultat				-48 617	48 617
Korrigerig av 2005 års avsättning till yttre fond			71 000	-71 000	
Årets avsättning till yttre fond			97 000	-97 000	
Årets resultat					1 763
Belopp vid årets utgång	32 053 645	768 431	310 000	-602 157	1 763

G.A.

al

Not 10
Skulder till kreditinstitut

		Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2007-12-31	Lånebelopp 2006-12-31
SEB Bolån	23896443	4,93%	2009-12-28	4 500 000	4 500 000
SEB Bolån	23896532	4,47%	rörligt	3 500 000	3 500 000
SEB Bolån	23896478	3,60%	2010-12-28	3 500 000	3 500 000
SEB Bolån	23896419	5,03%	2008-12-28	4 500 000	4 500 000
SEB Bolån	23896540	4,47%	rörligt	2 518 366	3 205 434
Summa				18 518 366	19 205 434

Not 11
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	127 982	132 790
Uppl. Räntor	4 601	4 275
Beräknat arvode för revision	18 000	20 000
Övriga poster	55 324	35 640
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	205 907	192 705

Stockholm den 17, 4 2008

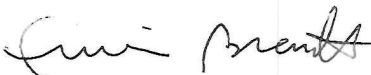
Brf Fredsgatan 11-13



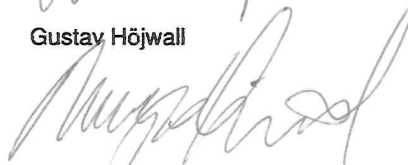
Oskar Hedlund
Ordförande



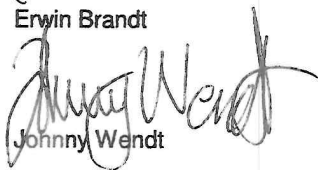
Gustav Höjwall



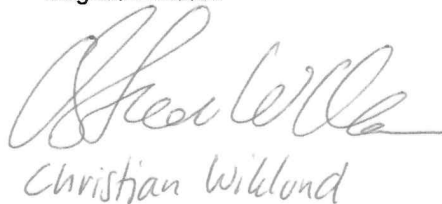
Erwin Brandt



Magnus Eriksson



Johnny Wendt



Christian Wiklund

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 14 2008



Margaretha Kleberg
Auktoriserad revisor



Ann-Marie Hellgren
Internrevisor

all

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Fredsgatan 11-13
769606-1170

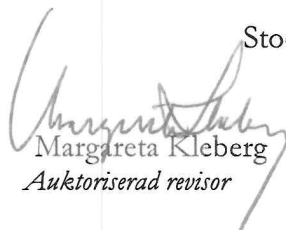
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Fredsgatan 11-13 för räkenskapsåret 2007.01.01 - 2007.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till 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. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2008


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Ann-Marie Hellgren
Intern revisor