

Årsredovisning

för

BRF Edsbacka Port

769610-4087

Räkenskapsåret

2009

Handwritten mark

Styrelsen för BRF Edsbacka Port får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port registrerades av Bolagsverket 2004-01-28. Nuvarande styrelse-sammansättning registrerades av Bolagsverket 2009-05-27.

Föreningen innehar äganderätt till fastigheten Slupen 6 i Sollentuna kommun. På fastigheten finns tre flerbostadshus i 3-6 våningar innehållande totalt 44 lägenheter, vilkas storlek varierar från 2 r o k till 6 r o k. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning hösten 2005. Den sammanlagda lägenhetsarean är 3 914 m² och tomtens areal är 5 427 m². Antalet lägenheter i de tre husen är 10 (A-huset), 14 (B-huset) resp 20 (C-huset).

Samtliga lägenheter upplåtes till medlemmar som själva bor i lägenheterna. Ingen uthyrning av lokaler förekommer, varför föreningen uppfyller kraven på äkta bostadsrättsförening.

Till fastigheten hör ett antal förrådsbyggnader samt 44 parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Fastighetens adresser är Hagvägen 2 A-C.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos NordEuropa Försäkring AB.

Antalet medlemmar i föreningen per 2009-12-31 är 60 st.

Organisation

Styrelse

Den av årsstämman 2009-05-11 valda styrelsen består av

Stig-Åke Nilsson	Ledamot, ordförande
Tage Nordin	Ledamot, kassaförvaltare
Jan-Olof Kellerth	Ledamot, sekreterare
Eva Anderson	Ledamot
Kerstin Sjöblom	Suppleant

Samtliga ledamöter + suppleant är valda för 1 år.



Styrelsen har under tiden 1 januari - 31 december 2009 haft 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Valberedningen är utsedd av årsstämman för 1 år och består av Margareta Johannisson, Britt Noreen och Gunnar Näslund.

Revisorer

Föreningens revisor är Arne Engvall vid Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
Föreningens förtroenderevisor är Björn Gäfvert med revisorsuppleant Pernille Löfgren.

Ekonomi

Ekonomisk administration och uppföljning

Administration av hyror, pantsättningar, bokföring och bokslut har skötts av Novum Ekonomi-utveckling AB, som även försett styrelsen med månadsvisa ekonomiska uppföljningar.

Resultat- och balansräkningar har löpande redovisats vid styrelsens möten och eventuella avvikelser från budget har analyserats.

Budget versus utfall 2009

Den av styrelsen i december 2008 beslutade budgeten för 2009 redovisades och fastställdes vid årsstämman 2009-05-11. En preliminär budget hade dessförinnan presenterats på ett informationsmöte för medlemmarna 2008-11-10. Styrelsens prognos i dec-08 innebar att de gradvis reducerade statliga räntebidragen i kombination med omförhandling av fastighetslån samt ökade kostnader för fjärrvärme, el, sophantering mm, skulle kräva en höjning av årsavgifterna för 2009 med 4,9 %, och att årsresultatet för 2009 skulle uppvisa röda siffror.

Den oförutsedda finanskrisen med åtföljande rekordlåga räntor svängde dock på situationen i en för föreningen positiv riktning. I stället för ett budgeterat negativt resultat på -200 tkr uppvisar föreningen i stället ett positivt resultat på ca 100 tkr vid årets slut, och tack vare det goda resultatet har föreningen dessutom kunnat göra en extra amortering med 130 000 kr av fastighetslånen. Denna positiva utveckling beror främst på att föreningens två rörliga fastighetslån har gynnats av det exceptionellt låga ränteläget.

Det positiva utfallet har även medfört att styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter för 2010.

Föreningens likviditet den 31/12 uppgår till ca 1,4 Mkr.

Föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt framgår av nedanstående Resultat- och balansräkning med kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Fastighetslån och räntebidrag

Per 2009-12-31 har föreningen 4 fastighetslån om vardera ca 10 Mkr. Två bundna lån med 4,40% resp 3,82% ränta kommer att omsättas i september 2010 resp januari 2011. De övriga två lånen löper f n med en rörlig ränta. Vid årets slut är genomsnittsräntan för föreningens 4 lån 2,74%. Det kan i detta sammanhang noteras att 0,1% förändring av genomsnittsräntan på föreningens lån innebär en ändrad räntekostnad på 40 000 kronor/år.

Enligt regeringsbeslut kommer räntebidragen att fortsatt trappas ned för att vara helt avskaffade 2012. För 2009 har denna avtrappning motsvarat ca 50 000 kr i intäktsbortfall, vilket motsvarar en utebliven hyresintäkt på 1,2%.

Styrelsearvoden

Årsstämman 2009 beslutade om oförändrat styrelsearvode á 40 000 kr plus sociala avgifter för 2010. Arvodet fördelas mellan styrelsen och förtroendeverisörerna.

Ekonomisk prognos

Föreningens resultattveckling under de närmaste åren är svårbedömd, bl a beroende på osäkerhet om när räntorna ska börja stiga och vilka räntevillkor som kommer att erbjudas. Föreningens två bundna lån kommer att omsättas under 2010 resp 2011. Dessutom kommer utfasningen av de statliga ränte-bidragen att fortsätta. Föreningen kommer 2010 även att börja betala fastighetsskatt med en för närvarande fast summa per lägenhet. Därutöver kan ökade kostnader för uppvärmning, el, sophämtning, mm förutses. En icke osannolik prognos för 2011 är därför att årsavgifterna kan behöva höjas med ca 4 %.

Fastighet

Service, underhåll, investeringar

Fastighetsservice har ombesörjts av Nilssons Fastighetsservice.

Veckostädning av trapphus och hissar har skötts av företaget Friday.

Föreningens trädgård/mark har skötts av föreningens medlemmar dels vid gemensamma städdagar under vår/höst, dels löpande med utnyttjande av föreningens gräsklippare och bevattningsutrustning. I samband med höststädningen inskaffades 10 ton jordförbättring som spreds ut över gräsytona.

En piskställning har uppförts på tomten.

För att undvika kalkavlagringar i föreningens vattenledningar installerades 2007 en utrustning för avjonisering av vattnet i det värmeväxlersystem som försörjer lägenheternas radiatorer. Motsvarande utrustning har under 2009 även installerats i det system som försörjer lägenheterna med tappvatten. Härigenom minskas föreningens framtida underhållskostnader.

Radonvärden

Med anledning av pågående diskussion inom EU gällande en eventuell sänkning av gränsvärdena för radon från 200 Bq till 100 Bq kan konstateras att radonvärdena i föreningens lägenheter ligger inom intervallet 25-40 Bq.

*

HTZ

Taxeringsvärde

Föreningens nuvarande taxeringsvärde fastställdes 2008 till 52,8 Mkr. Skatteverket har för 2010 föreslagit ett nytt taxeringsvärde på 58,8 Mkr, varav 40,0 Mkr avser byggnadsvärdet och 18,8 Mkr markvärdet.

Övriga händelser under 2009

Medlemsmöten

Ordinarie årsstämma hölls 2009-05-11. Vid stämman närvarade 35 medlemmar, vilka representerade 26 av föreningens 44 lägenheter/röster.

Ett informationsmöte för medlemmarna hölls 2009-11-24, där bl a en preliminär budget för 2010 presenterades. Vid mötet närvarade 19 medlemmar representerande 16 lägenheter.

Lägenhetsförsäljningar/-överlåtelser

Under 2009 har 3 lägenheter bytt ägare. Genomsnittligt försäljningspris var ca 29 000 kr/m².

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	2 745 732	2 623 588	2 507 784	2 508 843
Resultat före yttre underhåll	171 790	-97 433	130 620	705 546
Fond för yttre underhåll	274 873	181 223	93 223	5 223
Skuldränta (%)	2	4	3	2

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	430 716
årets vinst	171 790
	602 506

disponeras så att

Avsättes till yttre underhållsfond	132 000
i ny räkning överföres	470 506
	602 506

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

A

182

Resultaträkning	Not	2009-01-01	2008-01-01
		-2009-12-31	-2008-12-31
Nettoomsättning		2 745 732	2 623 588
Övriga rörelseintäkter		0	-20
		2 745 732	2 623 568
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-773 210	-904 188
Administrationsomkostnader		-110 468	-29 640
Arvoden, ersättningar och avgifter		-48 726	-47 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-332 914	-199 433
		-1 265 318	-1 180 519
Rörelseresultat		1 480 414	1 443 049
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1 759
Räntekostnader	2	-1 304 374	-1 541 877
Resultat efter finansiella poster		176 040	-97 069
Skatt på årets resultat		-4 250	-364
Årets resultat		171 790	-97 433

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	122 581 054	122 902 196
Inventarier	4	31 071	42 843
		122 612 125	122 945 039
Summa anläggningstillgångar		122 612 125	122 945 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		188 764	22 541
Övriga fordringar		0	2 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 764	47 050
		210 528	72 204
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	5	813 000	681 000
Kassa och bank		334 103	466 270
Summa omsättningstillgångar		1 357 631	1 219 474
Summa tillgångar		123 969 756	124 164 513



Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		274 873	181 223
		82 564 373	82 470 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		430 716	660 149
Årets resultat		171 790	-97 433
		602 506	562 716
Summa eget kapital		83 166 879	83 033 439
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		40 134 592	40 455 742
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70 520	70 512
Leverantörsskulder		110 864	34 428
Aktuella skatteskulder		0	364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		486 901	570 028
		668 285	675 332
Summa eget kapital och skulder		123 969 756	124 164 513
Ställda säkerheter	8		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		41 307 000	41 307 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Kassaflödesanalys	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		176 040	-97 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		294 564	199 433
Betald skatt		-4 613	-47 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		465 991	54 502
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-138 325	30 820
Förändring av kortfristiga skulder		-6 683	-73 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten		320 983	11 434
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-321 142	-187 661
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-321 142	-187 661
Årets kassaflöde		-167	-34 673
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 147 270	1 181 942
Likvida medel vid årets slut		1 147 103	1 147 269

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.

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

Noter

Definitioner av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Skuldränta

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och latentskuld).

1 Avskrivningar

Byggnader skrivs av efter amorteringsplan för föreningens lån.

Inventarier skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier 20 %

2 Räntekostnader

	2009	2008	2007
Räntekostnader	1 407 958	1 709 322	1 411 750
Räntebidrag	-105 519	-169 427	-238 321
	1 302 439	1 539 895	1 173 429

X

12

3 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	123 496 500	123 496 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 496 500	123 496 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-594 304	-406 643
Årets avskrivningar	-321 142	-187 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-915 446	-594 304
Utgående redovisat värde	122 581 054	122 902 196
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	10 800 000
	52 800 000	52 800 000

4 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	58 878	58 878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 878	58 878
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-16 035	-4 263
Årets avskrivningar enligt plan	-11 772	-11 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 807	-16 035
Utgående redovisat värde	31 071	42 843



5 Aktier och andelar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likvidinvest	313 000	325 185
Nordea Likvidinvest	500 000	529 927
	813 000	855 112

6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 289 500	181 223	660 148	-97 433
Avsättning till yttre fond		132 000	-132 000	
Avlyft yttre underhållsfond		-38 350		
Disposition av föregående års resultat:			-97 433	97 433
Årets resultat				171 790
Belopp vid årets utgång	82 289 500	274 873	430 715	171 790

7 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	39 534 829	39 949 255

8 Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 307 000	41 307 000

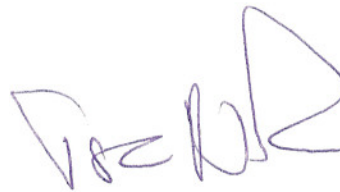
Sollentuna den 5 mars 2010



Eva Andersson



Stig Åke Nilsson



Tage Nordin



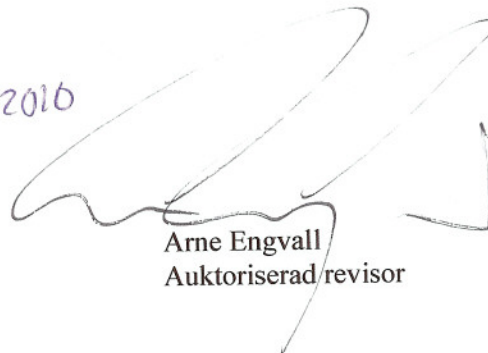
Jan-Olof Kellerth

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2010



Björn Gäfvert
Revisor



Arne Engvall
Auktoriserad revisor