

Årsredovisning

för

BRF Edsbacka Port

769610-4087

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för BRF Edsbacka Port får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 styrelsesammansättning registrerades av Bolagsverket 2008-05-27.

Föreningen har 44 lägenheter vilka alla upplåtits till medlemmar som själva bor i lägenheterna. Ingen uthyrning av lokaler förekommer, varför föreningen uppfyller kraven på en äkta bostadsrättsförening.

Antalet föreningsmedlemmar per 2008-12-31 var 62 st.

Styrelse

Från och med årsstämman 2008-04-22 fram till årsstämman 2009 består styrelsen av

Stig-Åke Nilsson	Ordförande
Tage Nordin	Kassaförvaltare
Jan-Olof Kellerth	Sekreterare
Eva Andersson	

Suppleant
Kerstin Sjöblom

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under tiden 1 januari - 31 december 2008.

Revisorer

Föreningens revisor har varit Arne Engvall vid Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.
Föreningens förtroenderevisor har varit Björn Gäfvert med revisorssuppleant Pernille Löfgren

Föreningens ekonomi

Hysesadministration, pantsättning, bokföring och bokslut har handlagts av Novum Ekonomiutveckling AB, som även försett styrelsen med månadsvisa ekonomiska uppföljningar.

Resultatutfallet under året blev ca 50 000:- sämre än budget, vilket främst beror på ökade räntekostnader samt byte av ventilationsfilter i lägenheterna. Resultatutvecklingen under kommande år är svårbedömd. Under åren fram till 2011 kommer den gradvisa nedtrappningen av de statliga räntebidragen att fortsätta (se nedan), men effekten av detta kan möjligen dämpas om nuvarande (febr - 09) låga ränteläge består och får möjlighet att slå igenom på de av föreningens fastighetslån som för närvarande är bundna.

Föreningens likviditet är god, men för att under åren 2009-2012 bibehålla en god ekonomi har styrelsen på ett medlemssmöte 2008-11-10 gått igenom de ekonomiska förutsättningarna under perioden. På mötet aviserade styrelsen 4,9 % avgiftshöjning för år 2009 samt presenterade ett scenario för tänkbara avgiftshöjningar fram till år 2012. Det som i huvudsak driver avgiftshöjningarna är avtrappningen av de statliga räntebidragen, den i dagsläget jämförelsevis höga räntan på 3 lån med bunden ränta (fram till aug-2009, okt-2010 resp jan-2011) samt en generell prisökning på energi (3 % för 2008). Ett fjärde lån löper för närvarande med rörlig ränta.

Definitivt beslut om 4,9% avgiftshöjning för år 2009 fattades av styrelsen i december 2008.

Resultat - och Balansräkning har redovisats månadsvis på styrelsens möten och avvikelser har analyserats.

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

Fastighetslån och räntebidrag

Räntebidragen kommer efter regeringsbeslut att successivt trappas ner för att vara helt avskaffade år 2012. För år 2009 innebär detta ca 120 000:- i intäktsbortfall för föreningen, vilket motsvarar en utebliven hyresintäkt på knappt 5 %.

Två av de fyra långfristiga lånen har lagts om under 2008, varav ett har bundits på 2 år och ett har upphandlats till rörlig ränta.

Taxeringsvärde

Föreningens nuvarande taxeringsvärde fastställdes 2008 och uppgår till 52,8 Mkr.

Budget 2008

En av styrelsen antagen budget för 2008 redovisades på årsstämman 2008-04-22. Jämfört med 2007 visade budgeten på ett kraftigt minskat resultat före avsättningar på grund av nedtrappade räntebidrag, räntehöjningar i samband med omförhandlade lån samt ökade energikostnader. Med anledning av detta höjdes medlemsavgifterna för 2008 med 4,5%. En preliminär budget för 2008 presenterades för medlemmarna på ett informationsmöte 2007-11-12..

Styrelsearvoden

Årsstämman 2008 beslutade om ett oförändrat styrelsearvode å 40 000:- för 2009 att fördelas mellan styrelsemedlemmarna och förtroenderevisorerna. Utbetalning ägde rum i februari 2009 med beaktande av preliminärskatt och social avgifter.

X
TW

Besiktningar

Slutbesiktning av föreningens fastigheter och lägenheter ägde rum i början av året.
Ombesiktning av hissarna ägde rum i januari.

Skötsel av fastigheter och mark

Föreningens trädgård/mark har under året skötts av föreningens medlemmar i form av gemensamma städdagar under vår och höst samt fortlöpande klippning och bevattning av gräsytor.

Styrelsen har under våren 2008 låtit bygga en gemensam uteplats där medlemmarna kan grilla utan att störa sina grannar.

Fastighetsservice har skötts av Nilssons Fastighetsservice.

Under året har styrelsen låtit byta ut ventilationsfiltren i samtliga lägenheter.

Stadgar och ordningsregler

Styrelsen utarbetade under hösten 2007 ett förslag till ordningsregler och reviderade stadgar, som presenterades för medlemmarna på ett informationsmöte 2007-11-12. De nya stadgarna och ordningsreglerna antogs av årsmötet 2008-04-22.

Fastighetsförsäkring

Efter upphandling har styrelsen under 2008 tecknat ny fastighetsförsäkring hos NordEuropa Försäkring AB, vilket medfört en inbesparing i försäkringspremie på 7 000:- jämfört med föregående år.

Medlemsmöten

Utöver årsstämman 2008-04-22 har ett informationsmöte för medlemmarna hållits 2008-11-10.

Försäljningar/överlåtelse

Under 2008 har 4 lägenheter bytt ägare.

Energideklaration och radonmätning

Föreningens fastigheter har under året energideklarerats. Värdena för föreningens energiförbrukning var mycket bra och uppgick till ca 104 kWh/m² på årsbasis, varav 13 kWh/m² avsåg elförbrukning. Dessa värden ligger under normen för nybyggnation. Även radonmätningarna visade godkända värden. Resultaten av energideklarationen har anslagits i varje fastighets entréplan.

Styrelsen har under året låtit genomföra en energibesparande reducering av belysningen i trapphusen.

Autogiro

Möjligheten att inbetala medlemsavgifterna via autogiro har införts under året.

Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	2 623 588	2 507 784	2 508 843	221 060
Resultat före yttre underhåll	-97 433	130 620	705 546	0
Fond för yttre underhåll	313 223	181 223	93 223	5 223
Skuldränta (%)	4	3	2	0

För definitioner av nyckeltal, se Noter.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	660 149
årets förlust	-97 433
	562 716

disponeras så att

Avsättes till yttre underhållsfond	132 000
Avlyft från yttre underhållsfond	-38 350
i ny räkning överföres	430 716
	562 716

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

X

TW

Resultaträkning	Not	2008-01-01	2007-01-01
		-2008-12-31	-2007-12-31
Nettoomsättning		2 623 588	2 507 784
Övriga rörelseintäkter		-20	0
		2 623 568	2 507 784
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-904 188	-784 176
Administrationsomkostnader		-29 640	-30 586
Arvoden, ersättningar och avgifter		-47 258	-52 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-199 433	-353 033
		-1 180 519	-1 220 236
Rörelseresultat		1 443 049	1 287 548
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 759	16 684
Räntekostnader	2	-1 541 877	-1 173 630
Resultat efter finansiella poster		-97 069	130 602
Skatt på årets resultat		-364	0
Årets resultat		-97 433	130 602

TU

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	122 902 196	123 089 857
Inventarier	4	42 843	54 615
		122 945 039	123 144 472
Summa anläggningstillgångar		122 945 039	123 144 472
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		22 541	51 518
Övriga fordringar		2 613	2 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 050	48 893
		72 204	103 323
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	5	681 000	93 000
Kassa och bank		466 270	1 088 942
Summa omsättningstillgångar		1 219 474	1 285 265
Summa tillgångar		124 164 513	124 429 737

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
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		181 223	93 223
		82 470 723	82 382 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		660 149	617 546
Årets resultat		-97 433	130 602
		562 716	748 148
Summa eget kapital		83 033 439	83 130 871
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		40 455 742	40 501 849
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70 512	212 066
Leverantörsskulder		34 428	26 354
Aktuella skatteskulder		364	48 160
Övriga skulder		0	8 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		570 028	501 947
		675 332	797 017
Summa eget kapital och skulder		124 164 513	124 429 737
Ställda säkerheter	8		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		41 307 000	41 307 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Kassaflödesanalys			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-97 070	130 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		199 433	353 033
Betald skatt		-47 861	-300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		54 502	483 337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		30 820	62 817
Förändring av kortfristiga skulder		-73 888	198 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 434	745 002
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-52 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-52 288
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	19 747 556
Amortering av skuld		-187 661	-20 283 098
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-187 661	-535 542
Årets kassaflöde		-34 673	-1 150
Likvida medel vid årets början		1 181 942	1 183 093
Likvida medel vid årets början		1 147 269	1 181 943
Likvida medel vid årets slut		1 147 269	1 181 943

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 latent skatteskuld).

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

	2008	2007
Räntekostnader	1 709 322	1 411 750
Räntebidrag	-169 427	-238 321
	1 539 895	1 173 429

X

TU

3 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	123 496 500	123 496 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 496 500	123 496 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-406 643	-57 543
Årets avskrivningar	-187 661	-349 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-594 304	-406 643
Utgående redovisat värde	122 902 196	123 089 857
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	8 200 000
	52 800 000	35 200 000

4 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	58 878	6 590
Inköp	0	52 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 878	58 878
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 263	-330
Årets avskrivningar enligt plan	-11 772	-3 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 035	-4 263
Utgående redovisat värde	42 843	54 615

5 Aktier och andelar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likvidinvest	181 000	188 166
Nordea Likvidinvest	500 000	517 780
	681 000	705 946

X

TU

6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 289 500	93 223	617 546	130 602
Avsättning till yttre fond		88 000	-88 000	
Disposition av föregående års resultat:			130 602	-130 602
Årets resultat				-97 433
Belopp vid årets utgång	82 289 500	181 223	660 148	-97 433

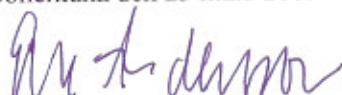
7 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	39 949 255	39 534 829

8 Ställda säkerheter

	2008-12-31	2007-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 307 000	41 307 000

Sollentuna den 23 mars 2009



Eva Andersson



Stig Åke Nilsson



Tage Nordin



Jan-Olof Kellerth

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2009.



Björn Gäfvert
Revisor



Arne Engvall
Auktoriserad revisor

TU