

Årsredovisning

för

BRF Edsbacka Port

769610-4087

Räkenskapsåret

2007

Styrelsen för BRF Edsbacka Port får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 registrerades av Bolagsverket 2004-01-28. Nuvarande stadgar registrerades 2004-09-28. Ändring till nuvarande styrelsesammansättning registrerades av Bolagsverket 2007-08-23.

Föreningen har 44 lägenheter vilka alla upplåtits till medlemmar som själva bor i lägenheterna. Ingen uthyrning av lokaler sker. Föreningen uppfyller därmed kraven för att utgöra ett privatbostadsföretag - äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har per 2007-12-31 63 st. medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret från och med 2007-05-08 fram till årsstämman 2008 bestått av:

Stig-Åke Nilsson Ordförande
Tage Nordin Kassaförvaltare
Diana Aftén
Eva Andersson

Suppleanter
Jan-Olov Kellerth Sekreterare
Thomas Lindroth

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under tiden 1 januari till 31 december, 2007.

Revisorer

Föreningens revisor har varit Arne Engvall vid Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB.
Föreningens förtroenderevisor har varit Björn Gäfvert med revisorssuppleant Pernilla Löfgren



Föreningens ekonomi

Hysesadministration, pantsättning, bokföring och bokslut handläggs av Novum Ekonomi AB som tillhandhåller ekonomiska rapporter månadsvis.

Resultatet för året blev bättre än budgeterat. Tack vare det goda resultatet har föreningen lyckats göra en extra avskrivning över den planerade med 300 000 kr. Föreningen lyckas ändå redovisa ett positivt resultat för 2007.

Resultatutvecklingen de närmaste åren kommer däremot att bli sämre på grund av den 5-årig nedtrappningen av räntebidragen. (se nedan) samt att räntorna stigit kraftigt sedan 2005 då de ursprungliga lånen upphandlades.

Föreningens likviditet är god men för att under de kommande åren 2008 -2012 bibehålla en ekonomi i balans har styrelse, på ett informationsmöte 12 november 2007 med medlemmarna, gått igenom det ekonomiska läget för perioden.

Styrelsen aviserade på detta möte en avgiftshöjning för 2008 på 4,5 % samt hur ev avgiftshöjningar de närmsta åren kan bli. Det som i huvudsak driver avgiftshöjningen är de avtrappande räntebidragen, den högre räntan (2 lån upphandlade 2007) samt en generell prisökning på energi (3 % för 2008)

Resultat - och Balansräkning har redovisats månadsvis på styrelsemöten och avvikelser har analyserats.

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

Räntebidrag och lån

Räntebidragen kommer efter regeringsbeslut att trappas ner under de kommande 3 åren, vilket innebär ett visst intäktsbortfall för föreningen.

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

Taxeringsvärde

Föreningen erhöll i jan 2007 ett fastställt taxeringsvärde för hela fastigheten motsvarande 35 200 000 kr för 2006 och för 2007.

Brister och fel efter slutbesiktning

Slutbesiktning av fastigheterna & dess lägenheter kommer att ske i början av 2008.

Trädgård och trivsel

I syfte att nedbringa kostnaderna för trädgårdsskötsel, tog styrelsen beslut om att föreningens trädgård/mark skulle skötas av föreningens medlemmar, i form av gemensamma städdagar under vår och höst samt markvård i egen regi med hjälp gräsklippare och bevattningsutrustning som köptes in.

Ordningsregler

Styrelsen har under hösten arbetat fram ett förslag till ordningsregler för föreningen, som presenterades för medlemmarna på höstmötet den 12 november. Beslut tas av medlemmarna på ordinarie årsmöte i maj 2008 för att bli en del av föreningens stadgar.

Nya avtal

Fastighetserviceavtalet med NKG upphörde under 2007.

Mot bakgrund av relativt höga kostnader för fastighetservice under åren 2006-2007 beslutade styrelsen att anta ett nytt anbud från Nilssons Fastighetservice. Detta avtal är ett löpande avtal som när som helst kan sägas upp. Styrelsens avsikt är att med detta upplägg få fram de verkliga kostnaderna för att sköta våra fastigheter.

Cykelförvaring

Ett cykelställ som färdigställdes under hösten 2006 har varit väl utnyttjat under 2007.

Markiser och inglasning av balkonger

Efter att bygglov för markiser och inglasning av balkonger erhållits, har ett 15-tal medlemmar på egen bekostnad låtit installera markiser eller inglasa sina balkonger.

Medlemsmöten

Utöver årsstämman den 8 maj 2007 har ett medlemsmöte hållits 12 nov 2007

Styrelsearvoden avseende 2007

Årsstämman 2007 beslutade om ett totalt styrelsearvode på 40 000: - att fördelas inom styrelsen och förtroenderevisor. Utbetalning har skett under februari 2008 med beaktande av preliminärskatt och social avgifter.

Budget 2008

En budget har antagits av styrelsen för 2008 att läggas fram inför årsstämman i maj, 2008. Budgeten för 2008 visar på ett kraftigt minskat resultat före avsättningar jämfört med 2007 pga, av en nedtrappning av räntebidragen, räntehöjningar i samband med omförhandlade lån samt ökade kostnader för energi

Budgeten för 2008 har medfört en 4,5% höjning av medlemmarnas avgifter
På medlemsmötet 12 nov presenterades den preliminära budgeten för 2008.

Försäljning/överlåtelse

Under 2007 har tre lägenheter bytt ägare



Försäkringar och garantier

Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring är tecknad i Brandkontoret.

Energibesparande åtgärder

Styrelsen har under året låtit installera en avjoniseringsutrustning i sekundär värme anläggningen för ca 50 000 sek . Denna utrusning kommer att medföra att våra värmeväxlare inte kalkar igen eller på annat sätt får en minskad effektivitet.

Styrelsen uppfattning är att denna utrustning kommer långsiktigt spara upp till 5% av våra fjärrvärmekostnader.

Flerårsöversikt

	2007	2006	2005
Nettoomsättning	2 507 784	2 508 843	221 060
Resultat före yttre underhåll	130 620	705 546	0
Fond för yttre underhåll	93 223	93 223	5 223
Genomsnittlig skuldränta %	3,44	3,02	0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	617 546
årets vinst	130 602
	748 148

disponeras så att

avsättes till underhållsfond	88 000
i ny räkning överföres	660 148
	748 148

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



Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Årsavgifter och upplåtelseintäkter		2 507 784 2 507 784	2 508 843 2 508 843
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-784 176	-849 565
Administrationsomkostnader		-30 586	-18 221
Arvoden, ersättningar och avgifter		-52 441	-30 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-353 033 -1 220 236	-49 955 -948 709
Rörelseresultat		1 287 548	1 560 134
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 684	36 913
Räntekostnader	2	-1 173 630	-843 341
Resultat efter finansiella poster		130 602	753 706
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		0	-88 000
Schablonskatt		0	-48 160
Årets resultat		130 602	617 546



Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	123 089 857	123 438 957
Inventarier	4	54 615	6 260
		123 144 472	123 445 217
Summa anläggningstillgångar		123 144 472	123 445 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		51 518	79 446
Övriga fordringar		2 912	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 893	86 394
		103 323	165 840
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	5	93 000	0
Kassa och bank		1 088 942	1 183 093
Summa omsättningstillgångar		1 285 265	1 348 933
Summa tillgångar		124 429 737	124 794 150

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
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		93 223	93 223
		82 382 723	82 382 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		617 546	0
Årets resultat		130 602	617 546
		748 148	617 546
Summa eget kapital		83 130 871	83 000 269
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		40 501 849	41 195 713
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		212 066	53 744
Leverantörsskulder		26 354	17 085
Aktuella skatteskulder		48 160	48 160
Övriga skulder		8 490	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		501 947	459 179
		797 017	598 168
Summa eget kapital och skulder		124 429 737	124 794 150
Ställda säkerheter	8		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		41 307 000	41 307 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		130 604	753 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		353 033	49 955
Betald skatt		-300	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		483 337	803 662
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		62 817	-18 380
Förändring av kortfristiga skulder		198 848	-36 266 406
Förändring av långfristiga skulder		-158 322	-4 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten		586 680	-35 485 243
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-52 288	-6 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 288	-6 590
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		19 747 556	0
Amortering av skuld		-20 283 098	-49 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-535 542	-49 625
Årets kassaflöde		-1 150	-35 541 458
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 183 093	36 724 552
Likvida medel vid årets slut		1 181 943	1 183 094

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.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Korta placeringar värderas efter det lägsta värdet av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Fastighetsskatt betalas ej under de första 5 åren efter färdigställandet.

Noter

1 Avskrivningar

Byggnader skrivs av efter amorteringsplan för föreningens långfristiga lån.

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

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier 20 %

2 Räntekostnader

	2007	2006
Räntekostnader	1 411 750	1 245 352
Räntebidrag	-238 321	-402 011
	1 173 429	843 341

3 Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	123 496 500	123 496 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 496 500	123 496 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-57 543	-7 918
Årets avskrivningar	-349 100	-49 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-406 643	-57 543
Utgående redovisat värde	123 089 857	123 438 957
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	8 200 000
	35 200 000	35 200 000

4 Inventarier

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 590	0
Inköp	52 288	6 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 878	6 590
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-330	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 933	330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 263	330
Utgående redovisat värde	54 615	6 920

5 Aktier och andelar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Investeringsfonder	93 000	93 340

6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 289 500	93 223		617 546
Disposition av föregående års resultat:			617 546	-617 546
Årets resultat				130 602
Belopp vid årets utgång	82 289 500	93 223	617 546	130 602

7 Långfristiga skulder

	2007-12-31	2006-12-31
Förfalltid senare än 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	39 534 829	40 932 395

8 Ställda säkerheter

	2007-12-31	2006-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 307 000	41 307 000

Sollentuna den

1/4 - 2008



Eva Andersson



Tage Nordin



Stig Åke Nilsson



Diana Aftén

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2008



Björn Gäfvert
Revisor



Arne Engvall
Auktoriserad revisor