

BRF Linnégatan 41-45
Org nr 769609-5228

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2006

Styrelsen för Bostadsrättsförening Linnégatan 41-45 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för tiden 1 januari 2006 till 31 december 2006.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Januari till och med maj 2006 bestod styrelsen av:

Peter Arnbert	ordförande	Lisa Carman	suppleant
Siv Grip	vice ordförande	Berit Tohver	suppleant
Hedwig Andrén	sekreterare	Tommy Albertsson	suppleant
Östen Carlson	ledamot	Peter Forsling	suppleant
Mattias Dalerstedt	ledamot		

Vid årsstämman den 3 maj 2006, i vilken 30 röstberättigade medlemmar deltog omvaldes Peter Arnbert på två år.

Till nya ordinarie ledamöter valdes Sverker Cassberg på ett år och Kenth Osbakk, Berit Tohver och Duro Schlafer på två år.

Till styrelsesuppleanter nyvaldes Siv Grip och Jenny Lind på ett år samt Linda Höglund på två år.

Efter det konstituerande styrelsemötet den 22 maj har styrelsen följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Styrelsesuppleanter

Peter Arnbert	ordförande	Siv Grip	suppleant
Hedwig Andrén	vice ordförande	Jenny Lind	suppleant
Sverker Cassberg	sekreterare	Linda Höglund	suppleant
Östen Carlson	ledamot		
Kenth Osbakk	ledamot		
Berit Tohver	ledamot		
Duro Schlafer	ledamot		

Valda revisorer

Ulla Sellgren med Magnus Johnsson som suppleant.

Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

Underhåll

Föreningen har under 2006 utfört underhålls- och reparationsarbeten för 2275387 kr, varav 218 305 kr avser reparationer och 2 057 082 kr underhåll. Underhållskostnaderna härrör till stor del från trapphusrenoveringen och ingår i årets resultat. Utöver detta har föreningen genomfört omfattande underhållsåtgärder enligt det av WSP vid förvärvet upprättade besiktningsprotokollet. Kostnaderna för dessa underhållsarbeten har bokförts som tillkommande utgifter till byggnadens anskaffningsvärde och belastar därmed inte årets resultat

Utfört underhåll

Ommålning av garage och reparation av cementskador har följts av dammbindning av garagegolv.

Fönsterbyte och fasadarbeten har genomförts på terrasslägenheterna på våning 10 i samband med föreningens upprustning och försäljning av lägenhet 21, Linnegatan 41.

Trapphusprojektet har inneburit byte av entréportar i ek, målning av entréer, trapphus och hissar samt byte av armaturer.

Frekvensstyrda takfläktar för mer effektiv köksventilation har installerats. Ytterligare åtgärder har bättre anpassat ventilationssystemet till verksamheten i våra lokaler.

Arbetet med att optimera husets värmesystem vad avser komfort och ekonomi har påbörjats och fortsätter under 2007. Nya termostatventiler har installerats och alla medlemmar har erbjudits subventionerade blandare i kök och badrum.

Brandskyddsarbetet har resulterat i friare ytor utanför lägenhetsdörrar och i trapphus i syfte att förhindra brand och underlätta utrymning. Inbrottsskyddet har förstärkts i och med installationen av ett nytt säkerhetssystem/skalskydd för entréer och garage

Ommålning och omplanering av funktioner i grovsoprummet har resulterat i ett miljörum.

Projekteringen av ombyggnaden av gårdshuset har slutförts och mynnat i ett förfrågningsunderlag. Anbudet har bedömts och entreprenör upphandlats.

Planeringen för renoveringen av tvättstugan har inletts och entreprenör upphandlats.

Framtida planerat underhåll

Utöver löpande underhåll och akuta insatser ligger följande åtgärder i den underhållsplan som styrelsen upprättat, i huvudsak utifrån den besiktning WSP genomförde inför föreningens förvärv av fastigheten.

2007

Kompletterande byten av kvarvarande gamla och otillåtna blandare till energibesparande.

Fortsatt utredning och åtgärder avseende optimering av värmesystem och ventilation.

Upprustning av tvättstugan, renovering av tätskikt och byte av maskiner.

Fönsterbyte och tilläggsisolering i befintliga gårdshuslägenheter.

Upprustning av gårdar (i samband med ombyggnad av gårdshus).

Markarbeten mot Linnégatan i syfte att åtgärda sättningar.

Byte av läckande avloppsrör i undertak över Posten, Subway och Cava.

Årsavgifter

Nuvarande årsavgift är oförändrad sedan föreningens start. I samband med fastställandet av budgeten för 2007 har styrelsen beslutat en höjning med 5 % av avgiftsnivån 2007 från och med 1 april 2007.

Likviditetsreserv

Föreningens likviditet har under året varit god. 2 480 000 kronor har under året använts för amortering av befintliga lån. De likvida medlen har löpande placerats med kort bindningstid (två till tre månader) av Riksbyggen och SEB.

Ordföranden har ordet

Bästa medlemmar

Det är ett dynamiskt hus vi äger och bor i. Vid årets stämma välkomnar vi 20 nya medlemmar till ett säkrare hus med bland annat nya entréer, nymålade trappuppgångar, ett bättre ventilations- och värmesystem, ett nymålat och dammbundet garage, ett modernt miljörum och ett gårdshus under ombyggnad.

Sedan vårt förvärv av huset har nu merparten av WSP:s besiktningspåpekanden åtgärdats. Detta till en sammanlagd kostnad av drygt 6 miljoner kronor. Trots detta har de 10,5 miljoner kronor som WSP prissatte dessa åtgärder till och som föreningen vid köpet skapade ett låneutrymme för, inte till någon del behövts tas i anspråk. En del av förklaringen till detta ligger i de lägenheter föreningen kunnat sälja i egen regi.

Däremot har vi som andra drabbats av ökade ränte- och driftskostnader. Under arbetet med budgeten för 2007 beslöt därför styrelsen att höja avgiften med 5 % from 1 april 2007.

Först efter försäljningen av gårdshusets lägenheter och efter att 2008 års planerade åtgärder har genomförts kan vi närma oss ett mer stabilt och, vad avser driftskostnader mer lättberäknat normalläge.

Under 2007 koncentrerar vi oss på två projekt; ombyggnaden av gårdshuset och renoveringen av tvättstugan. Båda projekten kommer att skapa nya mötesplatser för oss medlemmar.

En av förra stämman utsedd arbetsgrupp har att ta fram förslag till hur gårdshusets nya gemensamhetsutrymmen bäst disponeras i form av exempelvis gym, snickeri etc. Tvättstugan är redan en viktig mötesplats. Nu gör vi den inte bara mer ekonomisk att driva och funktionsmässigt bättre utan också mer lockande att dröja kvar i och prata en stund efter att tvätten är klar.

Med ett varmt tack till den uppskattning ni medlemmar visat för det stora arbete styrelsens många arbetsgrupper utfört under 2006 önskar jag välkommen till stämman.

Peter ARNBERT
Ordförande

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2006-01-01	2005-01-01
		2006-12-31	2005-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 383 102	9 368 484
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 649 709	- 135 108
Bränsleavgifter		36 635	36 635
Övriga förvaltningsintäkter	3	161 118	69 998
		8 931 146	9 340 009
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 218 305	- 253 080
Planerat underhåll	5	-2 057 082	- 77 178
Fastighetsskatt		- 596 010	0
Driftskostnader	6	-2 347 989	-2 127 187
Övriga kostnader	7	- 120 537	- 109 585
Personalkostnader	8	- 206 739	- 103 562
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 948 029	0
		-6 494 690	-2 670 591
Rörelseresultat		2 436 455	6 669 417
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	78 514	57 375
Räntekostnader	11	-3 340 741	-3 405 302
Resultat efter finansiella poster		- 825 772	3 321 490
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		- 825 772	3 321 490
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	0
lanspråktagande av underhållsfond		1 144 304	0
Förändring av underhållsfond		844 304	0
Resultat efter fondförändring		18 532	3 321 490

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		101 370 973	99 650 226
Upplåtelseavgifter		3 637 479	1 059 576
Underhållsfond		155 696	1 000 000
		<u>105 164 148</u>	<u>101 709 802</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 600	96 735
Årets resultat		- 825 772	3 321 491
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	0
Anspråktagande av underhållsfond		1 144 304	0
		<u>36 132</u>	<u>3 418 226</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>105 200 280</u>	<u>105 128 028</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	22	108 680 000	109 880 000
		<u>108 680 000</u>	<u>109 880 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		960 000	2 240 000
Leverantörsskulder		1 296 669	179 238
Skatteskulder		406 943	0
Övriga skulder, kortfristiga	23	10 664	420 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 133 853	1 389 578
		<u>3 808 130</u>	<u>4 229 441</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>112 488 130</u>	<u>114 109 441</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>217 688 409</u>	<u>219 237 469</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		130 500 000	0
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt

Fusion

Redovisning av fusion har skett enligt Koncernvärdemetoden, varvid vägledning har hämtats från Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 1999:1. Metoden innebär att tillgångar och skulder i den överlåtande föreningen övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av dotterföreningen. Fusionsdifferensen förs härvid direkt till eget kapital.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 351 931 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upptill beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	7 676	29 816
Lokaler, gemensamma utrymmen	5 441	15 938
VVS	66 393	52 278
Ventilation	5 935	18 014
Elinstallationer	19 394	14 602
Hissar	27 653	19 814
Huskropp	2 331	1 644
Gårdar och grönanläggningar	0	3 570
Garage och parkeringsplatser	14 970	28 733
Tvättstugor	42 852	41 151
Tele/TV/Porttelefon	623	4 226
Övriga installationer	19 791	16 445
Övriga reparationer	5 246	6 849
	<u>218 305</u>	<u>253 080</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	8 150	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	1 631 659	29 424
VVS	7 763	18 288
Ventilation	67 485	0
Hissar	226 500	0
Övriga installationer	3 069	9 743
Huskroppar	1 950	5 502
Garage och parkeringsplatser	110 505	14 221
	<u>2 057 082</u>	<u>77 178</u>
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	41 584	43 469
Arvode förvaltning	165 205	115 243
Kabel-TV	184 850	83 525
Arvode auktoriserad revisor	18 588	16 875
Fastighetsskötsel	216 716	211 612
Städ	83 152	81 888
Obligatoriska besiktningar	66 828	54 756
Bevakningskostnader	20 361	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	56 615	50 652
Förbrukningsmateriel	21 418	12 167
Fordons- och maskinkostnader	14 656	11 607
Vatten	170 709	152 756
El	395 573	345 867
Uppvärmning	723 673	698 672
Sophantering	167 562	155 440
Övrigt	500	92 658
	<u>2 347 989</u>	<u>2 127 187</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 12 Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	121 481	0
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	- 27 452	0
	<u>94 029</u>	<u>0</u>
Not 13 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Årets anskaffningar		
Byggnader	4 003 921	0
Omklassificering fusion	210 186 880	0
Standardförbättringar	1 150 721	0
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<u>215 341 522</u>	<u>0</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Omklassificering fusion	-2 911 522	0
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 808 661	0
Årets avskrivning standardförbättringar	- 115 072	0
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-3 835 255</u>	<u>0</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	211 506 267	0
<i>Varav</i>		
Byggnader	132 126 562	0
Mark	78 338 958	0
Standardförbättringar	1 035 649	0
Not 14 Förbättringsutgifter på annans fastighet		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Installationer	2 135 365	950 745
	<u>2 135 365</u>	<u>950 745</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	0	1 184 620
	0	1 184 620
Avyttringar och utrangeringar		
Omklassificering fusion	-2 135 365	0
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<u>0</u>	<u>2 135 365</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2 135 365

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Not 21 Eget kapital	Bundet <i>Insatser och uppl. avgift</i>	Bundet <i>Underhålls fond</i>	Fritt <i>Balanserat resultat</i>	Fritt <i>Resultat</i>
Vid årets början	100 709 802	1 000 000	96 735	3 321 491
Inbetalda insatser	1 720 747			
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 577 903			
Disposition enl stämmobeslut			3 321 491	-3 321 491
Förändring av underhållsfond				
Avsättning enligt plan		300 000	-300 000	
Anspråkstagande ur fond		-1 144 305	1 144 304	
Årets resultat				- 825 772
Fusionsdifferens			-3 400 626	
Vid årets slut	105 008 452	155 696	861 904	- 825 772

Not 22 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	109 640 000	112 120 000
Avgår nästa års amortering	- 960 000	-2 240 000
Skuld vid årets slut	108 680 000	109 880 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,20	Rörligt	32 670 000		10 330 000	22 340 000
SEB BOLÅN AB	3,20	Rörligt	32 670 000		330 000	32 340 000
SEB BOLÅN AB	3,20	Rörligt	2 970 000		30 000	2 940 000
SEB BOLÅN AB	3,20	Rörligt	10 150 000		1 250 000	8 900 000
SEB BOLÅN AB	3,66	2012-12-28		10 000 000	200 000	9 800 000
SEB BOLÅN AB	3,67	2009-12-28	33 660 000		340 000	33 320 000
			112 120 000	10 000 000	12 480 000	109 640 000

Not 23 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kreditinstitut	0	419 863
Upplupna sociala avgifter och skatter	10 664	0
Övriga kortfristiga låneskulder	0	762
	10 664	420 625