

Brf Bergudden Nedre

716425-8811

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bergudden Nedre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-04-10.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Baggensudden 2:8, bebyggdes 1989 och är belägen i Nacka kommun. På fastigheten finns 42 st lägenheter i form av radhus.

Föreningen är andelsägare i Berguddens samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning:

30	st 4 rum och kök à 118,6 kvm	
12	st 6 rum och kök à 127,6 kvm	Total bostadsyta: 5 089,2 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-15 samt extra stämma 2007-06-13 bestått av:

Ordinarie	Ulf Swenzén Markku Tiainen Anne-Liis Melin Torkel Segerstedt Gunnar Bringel Karin Espinosa Morel	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Sofia Wahlström Bo Sandström
-------------	---------------------------------

Fram till föreningsstämman var Torbjörn Westöö, Johan Alm och Torgny Ander ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie	Eva Andersson	Folkesson Råd & Revision AB
Suppleant	Linda Andersson	

Valberedning

Kristina Leth Torsten Malmberg Bertil Petersen	Sammanställande
--	-----------------

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (4) st överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 63 (65) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (12) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Föreningens lån löper enligt nedan:

Swedbank 7,6 Mkr	fr om 2005-05-09 - 2010-02-10	ränta 3,24%
Swedbank 7,6 Mkr	fr om 2005-05-09 3 mån rörlig	ränta 4,2510% (per 2007-12-31)
Swedbank 7,4 Mkr	fr om 2005-05-09 3 mån rörlig	ränta 4,2510% (per 2007-12-31)
Swedbank 8,1 Mkr	fr om 2006-01-17 - 2008-11-10	ränta 3,14%
Swedbank 8,1 Mkr	fr om 2006-01-17 - 2011-11-10	ränta 3,49%
Swedbank 8,1 Mkr	fr om 2006-01-17 - 2012-11-12	ränta 3,56%

En konsekvens av föreningens förtidsinlösen av lån under 2006 är att föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust, vilket påverkar resultatet under innevarande och kommande år.

Föreningen äger andelar i Roburs PM-fond Mega.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2007-05-15 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 200 000 kronor.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 1 776 757 (2 488 922) kronor per den 31 december 2007.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, från balansräkningen per 2006-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

Fastigheten är beskattad med hel skatt och skattesatsen är 1,0 %.

En begränsning av fastighetsskatt som avser markvärdet har införts för inkomståren 2006-2007. Skatten på tomtmark blir högst 2 kr/kvm, dock maximalt 5 000 kronor, för varje taxerad markenhet.

Från inkomståret 2008 ersätts fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift om 6.000 kronor per värderingsenhet, dock högst 0,75 % av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 287 211 (26 302 933) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplanen har uppdaterats och två av styrelsemedlemmarna har varit på kurs i ämnet hos SBC.

Fasader, vindbrädor mm, som är tillgängliga med sk sky-lift har tvättats.

Slänten mot järnvägen har byggts ut vid hus 60.

8 nya gästparkeringsplatser har iordningställts.

En hemsida har skapats med information till medlemmar och andra.

En informationskväll av fackman om husens uppvärmnings- och ventilationssystem har hållits.

En utredning och utvärdering av dessa system pågår och kommer att utmynna i en rapport under våren.

En grupp i samarbete med Bergudden Övre, arbetar med att förnya trädgårdsmiljön runt garagen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Soprumsdörrarna bytta.

Avgiftssänkning fr om 2008-02-01 med 6%.

Förberedelser för utbyte av vissa vindbrädor, dörrromfattningar, knutar mm, som är rötskadade.

Målningsbättring av hus, bodar mm förbereds.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret, men kommer att sänkas med 6 % fr o m 2008-02-01.

Genomsnittlig avgift per 2008-02-01 uppgår till 544 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008 = 410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 150 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 121 916
årets resultat	379 934
	- 741 982

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 741 982
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2007-01-01	2006-01-01
		-2007-12-31	-2006-12-31
Föreningens intäkter	1	3 082 102	3 180 376
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-6 986	-50 126
Driftskostnader	3	-614 666	-629 771
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-126 581	-105 876
Personalkostnader	5	-86 587	-82 511
Avskrivningar	6	-219 102	-211 489
Resultat före finansiella poster		2 028 180	2 100 603
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		3 385	4 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 557	2 536
Räntekostnader	8	-1 668 188	-3 031 408
Resultat efter finansiella poster		379 934	-923 653
Årets resultat		379 934	-923 653

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	48 226 448	48 445 550
Mark	10	2 800 000	2 800 000
		51 026 448	51 245 550
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	11	1 130 331	1 126 946
Summa anläggningstillgångar		52 156 779	52 372 496
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		4 220	171 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 456	64 178
		19 676	235 638
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		108	107
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 297 822	712 061
		1 297 930	712 168
Summa omsättningstillgångar		1 317 606	947 806
Summa tillgångar		53 474 385	53 320 302

Balansräkning

Not

2007-12-31

2006-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Insatser

5 773 000

5 773 000

Yttre reparationsfond

1 129 583

1 027 223

Summa bundet eget kapital

6 902 583

6 800 223

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 121 916

1 738

Årets resultat

379 934

-923 653

Summa fritt eget kapital

-741 982

-921 915

Summa eget kapital

6 160 601

5 878 308

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

46 935 957

46 925 301

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

16 547

28 658

Skatteskulder

18 209

0

Övriga skulder

15

42 875

207 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

300 196

280 097

Summa kortfristiga skulder

377 827

516 693

Summa eget kapital och skulder

53 474 385

53 320 302

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

49 688 000

49 688 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		379 934	-923 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	17	121 462	211 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		501 396	-712 164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		215 961	-220 494
Förändring av kortfristiga skulder	18	28 673	-157 681
Förändring kortfristiga placeringar		0	2 656 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten		746 030	1 565 671
Investeringsverksamheten			
Finansiella anläggningstillgångar	19	-3 385	-1 126 946
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 385	-1 126 946
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	20	-156 882	-154 567
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-156 882	-154 567
Årets kassaflöde		585 763	284 158
Likvida medel vid årets början	21		
Likvida medel vid årets början		712 168	428 010
Likvida medel vid årets slut	21	1 297 931	712 168

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaden skrivs av enligt en 64-årig progressiv plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

Finansieringsanalys

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2007-12-31	2006-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	115 584	114 912
Årsavgifter bostäder	2 947 440	3 057 564
Övriga ersättningar/intäkter	2 100	3 100
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 978	4 800
	3 082 102	3 180 376

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	6 986	14 036
Reparationer och underhåll enl underh.pl	97 640	36 090
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-97 640	0
	6 986	50 126

3 Driftskostnader

Fastighetsel	28 926	34 105
Vatten	117 864	123 853
Sophämtning	51 253	44 836
Fastighetsförsäkringar	61 449	60 232
Självrisk/rep. försäkringsskador	75 978	12 709
Avgälder, arrenden	98 196	98 196
Fastighetsskatt	181 000	255 840
	614 666	629 771

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	39 124	28 296
Revisionsarvode	11 875	11 875
Förvaltningsarvode	53 412	52 492
Övriga externa tjänster	22 170	13 214
	126 581	105 877

5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	52 360	50 600
Löner	14 820	14 742
Sociala avgifter	19 407	17 169
	86 587	82 511

6 Avskrivningar

Byggnad	219 102	211 489
---------	---------	---------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 219 102 kronor, vilket motsvarar år 3/64 på en progressiv plan.

7 Övriga ränteintäkter

Ränteintäkter	12 337	1 747
Överskatteränta ej skattepliktig	4 220	789
	16 557	2 536

8 Räntekostnader

Räntekostnader	1 668 188	3 031 408
----------------	-----------	-----------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	50 567 387	50 567 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	50 567 387	50 567 387

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 121 837	-1 910 348
Årets avskrivningar enligt plan	-219 102	-211 489
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 340 939	-2 121 837

Utgående bokfört värde	48 226 448	48 445 550
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	22 824 000	22 824 000
Taxeringsvärden mark	34 356 000	34 356 000
	57 180 000	57 180 000

10 Mark

Anskaffningskostnaden för marken är 2 800 000 kronor.

11 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Robur Penningmarknad Mega	11 318	1 130 331	1 130 331	1 134 260
		1 130 331	1 130 331	1 134 260

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	15 456	64 178
--------------------------	--------	--------

I övriga interimfordringar ingår förutbetald försäkringspremie med 15 456 kronor.

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 773 000	1 027 223	1 738	-923 653
Årets ianspråktagande		-97 640		
Årets reservering		200 000	-200 000	
Disposition av föregående års resultat			-923 653	923 653
Årets resultat				379 934
Belopp vid årets utgång	5 773 000	1 129 583	-1 121 915	379 934

14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank - 3,24 % - 2010-02-10	7 640 705	7 640 705
Swedbank - 4,2510 % - rörligt	7 640 705	7 640 705
Swedbank - 4,2510 % - rörligt	7 385 705	7 513 205
Swedbank - 3,14 % - 2008-11-10	8 062 397	8 091 779
Swedbank - 3,49 % - 2011-11-10	8 118 846	8 118 846
Swedbank - 3,56 % - 2012-11-12	8 118 846	8 118 846
Avgår kortfristig del ./.	-31 247	-198 785
	46 935 957	46 925 301

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	31 247	198 785
Personal källskatt	11 628	9 153
	42 875	207 938

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	11 285	8 323
Upplupna utgiftsräntor	112 164	88 057
Förutbetalda hyror och avgifter	158 777	167 740
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Upplupna elavgifter	4 863	1 461
Upplupen renhållning	2 108	1 732
Upplupna övriga kostnader	0	1 784
	300 197	280 097

17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	219 102	211 489
Uttag yttre reparationsfond	-97 640	0
	121 462	211 489

18 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

19 Finansiella anläggningstillgångar

Förändring finansiella anläggningstillgångar

Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-3 385	-1 126 946
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-3 385	-1 126 946

20 Långfristiga skulder

Amorteringar	-156 882	-154 567
--------------	----------	----------

21 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank

Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB

108	107
1 297 822	712 061
1 297 930	712 168

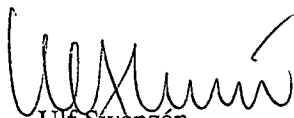
Saltsjöbaden den 14/3 2008



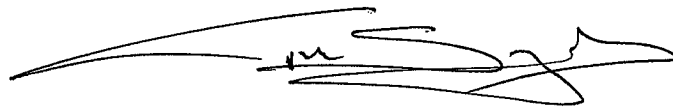
Markku Tiainen



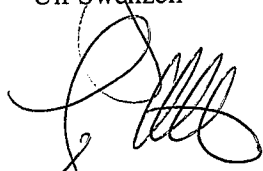
Anne-Liis Melin



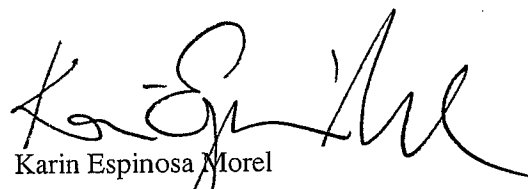
Ulf Swenzén



Torkel Segerstedt



Gunnar Bringel



Karin Espinosa Morel

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Eva Andersson
Revisor

4096 BRF BERGUDDEN NEDRE
Saltsjöbaden

	RESULTAT 2006	RESULTAT 2007	BUDGET 2008
Hysesintäkter	115	115	115
Årsavgifter	3 058	2 947	2 785
Övriga intäkter	7	19	0
RÖRELSENS INTÄKTER	3 180	3 081	2 900
Rep/underhåll löpande	14	7	20
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	36	0	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0	0	
Rep enl underhållsplan	0	98	200
.. varav skall aktiveras ./.	0	0	0
.. varav uttag avsatta medel ./.	0	-98	-200
Elavgifter	34	29	34
Vatten & avlopp	124	118	120
Renhållning, sotning	45	51	53
Försäkringar	60	61	63
Rep försäkringssk/självrisk	13	76	30
Arrenden, avgälder	98	98	100
Fastighetsskatt	256	181	252
Övr driftkostnader	0	0	5
Inkasso	3	3	3
Styrelse- & rev. arv.	62	64	67
Förvaltningsarvoden	52	53	55
Adm, kontor, övrigt	34	37	35
Övr extern tjänst	0	17	20
Medlems/föreningsavgift	5	5	5
Lön	15	15	15
Arb.giv. avgift.	17	19	23
Avskrivning byggnad	211	219	227
RÖRELSENS KOSTNADER	1 079	1 053	1 127
RÖRELSENS RESULTAT	2 101	2 028	1 773
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-7	-20	-15
Ränteskillnadsersättning	1 534	0	0
Räntekostn./övr. finans kostn	1 498	1 668	1 864
RESULTAT	-924	380	-76
Reservering till yttre reparationsfond	200	200	200
	-1 124	180	-276

	06-12-31	07-12-31	08-01-01
Saldo yttre rep. Fond	1 027	1 130	1 130
Saldo balanserat resultat	2	-1 122	-742
Årets resultat	-924	380	0

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE SÄNKNINGAR:

ÅRSAVGIFTER: -6% FROM: 2008-02-01