

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken

769603-8657

Räkenskapsåret
2007-01-01 - 2007-12-31

Brf Nytorgsbacken

Org.nr 769603-8657

Förvaltningsberättelse

Fastighet Sandbacken Mindre 27 i Stockholms kommun.

Styrelse och revisorer

2007-01-01 – 2007-05-04

Ordförande Tua Franklin
Sekreterare Roterande
Kassör Magnus Sandberg
Ledamot Maria Johansson
Ledamot Johan Resele
Ledamot Sara Egerstad
Ledamot Caroline Nordström
Suppleant Joakim Gräns
Suppleant Nils Skogmyr
Suppleant Magnus Klackenstam

2007-05-04 – 2007-12-31

Karl-Petter Sjösvärd
Joanna Berg
Caroline Nordström
Maria Johansson
Johan Resele
Joakim Gräns
-
Magnus Klackenstam
Nils Skogmyr
-

På ordinarie föreningsstämma 2007 valdes auktoriserad revisor Gunnar Andersson till revisor samt godkänd revisor Maria Ponnert till revisorssuppleant, båda från BDO Nordic Stockholm AB. Till internrevisor valdes Thomas Jerndal.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är:

Caroline Nordström
Maria Johansson
Johan Resele
Joakim Gräns
Magnus Klackenstam
Nils Skogmyr

Föreningsfrågor

Under året har styrelsen förvaltat fastighetens 73 (73) bostadsrätter, 5 (5) hyresrätter samt 2 lokaler.

De 12 protokollförda styrelsemötena har främst behandlat teknisk och ekonomisk förvaltning.

Styrelsen kan konstatera att många tog chansen att byta boende under 2007 samt att föreningens lägenheter värderas högt. Under året slogs nytt rekord då kvadratmeterpriset i vissa fall nådde över 70.000 kr /m². Detta får anses som ett gott betyg för föreningen och för dem som arbetat med ombildning och renovering under de senaste 10 åren även om fastighetens läge, konjunkturen och husets arkitekt, Albin Stark bör tas in i beräkningen.

Gemensamma aktiviteter

En vårstädning och en höststädning genomfördes under året samt en väldigt uppskattad auktion med tillhörande grillfest.

Fastigheten

Under första halvåret av 2007 genomfördes en projektering för att förbättra husets ventilation. Under hösten inleddes arbetet med att modernisera husens ventilation genom att flytta tilluftsventiler, laga/rensa ventilationskanaler samt driftsättning av nya evakueringsfläktar. Arbetet försenades av de skador som upptäcktes på vissa kanaler och den sista fasen av projektet, installation av fläktkåpor i samtliga kök, genomförs under hösten 2008. Föreningen investerade dessutom i ett ny fjärrvärmecentral och nya termostatventiler på husets radiatorer. Taken fick sig en genomgång och trasiga takpannor byttes ut. För att slippa de påträngande måsarna som härjat på gården tecknades också ett avtal med Anticimex där de kontinuerligt ser till att måsarna inte kommer trivas på våra tak.

Under året drabbades föreningen av en allvarlig vattenskada i en av lokalhyresgästernas kontorslokaler i bottenplanet. Detta orsakades av att regnvatten inte rann undan på rätt sätt. Felaktigheterna som orsakade vattenskadorna åtgärdades under 2007. Vattenskadan har blivit kostsam för föreningen genom att en lokal fick helrenoveras och inte kunde nyttjas enligt hyresavtalet.

Under året har det funnits en gårdsgrupp som lagt mycket tid och energi på att ta hand om vår gård på bästa sätt. Det gjordes stora planteringar och stolar och bord köptes in till gården och de båda takterrasserna.

Per Brandt har under året skött den tekniska förvaltningen.

Information

Under 2007 delades 7 nummer av föreningens informationsblad ut. Styrelsen tillsammans med Lisen Almgren har gjort sitt bästa för att hålla föreningens hemsida (www.nytorgsbacken.se) uppdaterad med information och olika typer av service för medlemmarna. Ett nytt avtal om Bredbandsanslutning skrevs med Bredbandsbolaget som köpt upp föreningens leverantör Bostream. Det nya avtalet träder i kraft 2008-05-06.

Ekonomi

Förvaltning

Under året har föreningens förvaltning hanterats av Fastighetsägarna Stockholm AB. Förvaltare har varit Annette Hammerheim och hyresadministratör har varit Eva Reithmeier. Under året har även Fastighetsägarna Stockholm AB övertagit skötseln av föreningens pantregister.

Anställda

Under 2007 har föreningen haft en deltidsanställd fastighetsskötare.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärdet för fastigheten är 59 978 000 kr (47 856 000 kr) varav 31 500 000 kr (27 100 000 kr) avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 56 000 000 kr (44 600 000 kr) samt lokaler 3 978 000 kr (3 256 000 kr).

Föreningens krediter

Föreningens externa lån uppgick vid årsskiftet till 26 500 000 kr (26 500 000 kr).

A 77

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar AB.

Avgifter

Styrelsen höjde avgiften med 6% den 1 januari 2007 och sedan dess har avgifterna varit oförändrade.

Eget kapital

Föreningens likvida medel var vid årets utgång 419 115 kr (375 035 kr).

Resultat

Årets resultat är på -225 046 kr

Resultat och ställning

	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning tkr	3 111	3 144	2 846	2 573	2 488
Rörelseresultat tkr	872	1 025	460	6	-11 874
Resultat efter finansiella poster	-223	64	-409	-1 157	-12 840
Balansomslutning tkr	68 731	68 375	69 150	68 368	67 672

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-15 173 016
Årets resultat	-225 046
	<hr/>
	-15 398 062

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	180 000
Balanseras i ny räkning	-15 173 016
	<hr/>
	-15 353 016

f TP

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Nettoomsättning	1	3 111 342	3 144 204
		<u>3 111 342</u>	<u>3 144 204</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 960 626	-1 859 407
Avskrivningar		-278 578	-259 713
Rörelseresultat		<u>872 138</u>	<u>1 025 084</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat av avyttring värdepapper		743	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	8 264	13 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 104 447	-974 407
Resultat efter finansiella poster		<u>-223 302</u>	<u>64 462</u>
Resultat före skatt		<u>-223 302</u>	<u>64 462</u>
Aktuell skatt		-1 744	-132 614
Årets resultat		<u>-225 046</u>	<u>-68 152</u>

J.P

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	68 082 633	67 363 027
Maskiner och inventarier	6	72 180	75 464
		<u>68 154 813</u>	<u>67 438 491</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 154 813</u>	<u>67 438 491</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 791	2 784
Övriga fordringar		15 850	15 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	133 017	103 309
		<u>156 658</u>	<u>121 157</u>
Kortfristiga placeringar		-	440 211
Kassa och bank	8	419 115	375 035
Summa omsättningstillgångar		<u>575 773</u>	<u>936 403</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>68 730 586</u>	<u>68 374 894</u>

A FP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 632 436	47 632 436
Upplåtelseavgifter		8 231 736	8 231 736
Fond för yttre underhåll		287 568	143 568
		<u>56 151 740</u>	<u>56 007 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 947 970	-14 735 818
Årets resultat		-225 046	-68 152
		<u>-15 173 016</u>	<u>-14 803 970</u>
Summa eget kapital		<u>40 978 724</u>	<u>41 203 770</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 500 000	26 500 000
		<u>26 500 000</u>	<u>26 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		512 938	154 399
Skatteskulder		87 402	94 122
Övriga skulder		162 564	7 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	488 958	415 149
		<u>1 251 862</u>	<u>671 124</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 730 586</u>	<u>68 374 894</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		34 000 000	34 000 000
Summa		<u>34 000 000</u>	<u>34 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

f T

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-223 302	64 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	278 578	259 713
	55 276	324 175
Betald skatt	-1 744	-132 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	53 532	191 561
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-35 502	60 053
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	580 739	-707 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 769	-455 442
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-980 140	-591 777
Investering i maskiner och inventarier	-14 760	
Försäljning/placering av värdepapper	440 211	-7 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-554 689	-599 533
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Årets kassaflöde	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	44 080	-1 054 975
Likvida medel vid årets början	375 035	1 430 010
Likvida medel vid årets slut	419 115	375 035

H 77

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,50
-Ombyggnad	10,00
-Fastighetsförbättringar	0,51
-Fjärrvärme	5,00
-Maskiner/Inventarier	10,00

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Finansierings-/kassaflödesanalys

I årsredovisningen ingår en finansierings-/kassaflödesanalys då nettovärdet av tillgångarna i föreningen enligt balansräkningen för de två senaste räkenskapsåren överstiger ett gränsvärde motsvarande 1000 prisbasbelopp

J *7*

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2007	2006
Årsavgifter	2 256 118	2 129 113
Hyror	645 396	637 412
Övriga intäkter	209 828	377 679
Summa	3 111 342	3 144 204

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	121 609	115 070
Reparationer	76 761	24 541
Planerat underhåll	-	8 610
El	337 374	271 832
Uppvärmning	607 604	612 096
Vatten	72 908	44 991
Sophämtning	51 462	61 439
Försäkringspremier	41 875	40 272
Fastighetsskatt	218 180	255 560
Övriga fastighetskostnader	66 190	28 487
Kabel TV	112 564	140 519
Styrelsearvoden	46 700	13 100
Löner	23 560	26 660
Sociala avgifter	19 737	27 461
Revisionsarvoden	18 942	18 450
Förvaltningsarvode	109 019	103 993
Övr externa tjänster	29 581	62 549
Övriga driftskostnader	6 560	3 777
Summa	1 960 626	1 859 407

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	8 256	13 785
Ränteintäkter skattefria	8	-
Summa	8 264	13 785

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 101 357	974 407
Övriga finansiella kostnader	3 090	-
Summa	1 104 447	974 407

A FF

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	32 863 147	32 863 147
-Mark	27 814 746	27 814 746
-Fastighetsförbättringar	7 098 967	7 098 967
-Takunderhåll	261 153	261 153
-Värmecentral	330 624	330 624
-Bredband	181 691	181 691
-Kabel-Tv	80 677	80 677
-Fjärrvärmecentral	275 398	-
-Radiatorer	42 853	-
-Pågående arbeten-ventilation	661 889	-
	<u>69 611 145</u>	<u>68 631 005</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 267 978	-1 023 357
-Årets avskrivning enligt plan	-260 534	-244 621
	<u>-1 528 512</u>	<u>-1 267 978</u>
Redovisat värde vid årets slut	68 082 633	67 363 027
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 478 000	20 756 000
Mark	31 500 000	27 100 000
	<u>59 978 000</u>	<u>47 856 000</u>
Bostäder	56 000 000	44 600 000
Lokaler	3 978 000	3 256 000
	<u>59 978 000</u>	<u>47 856 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	150 924	150 924
-Nyanskaffningar Maskiner	14 760	-
	<u>165 684</u>	<u>150 924</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-75 460	-60 368
-Årets avskrivning enligt plan	-18 044	-15 092
	<u>-93 504</u>	<u>-75 460</u>
Redovisat värde vid årets slut	72 180	75 464

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Avtal om förhandlingservice	1 783	-
El intäkter	80 995	51 646
Bredbandbolaget	24 132	29 520
Banksavg	-	213
Försäkring	21 477	20 398
WM Tak o Fasad AB	-	1 532
ComHem	4 630	-
	<u>133 017</u>	<u>103 309</u>

f TA

Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken

769603-8657

Not 8 Kassa och bank

	2007	2006
Swedbank	419 115	263 913
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	-	111 122
	<u>419 115</u>	<u>375 035</u>

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	47 632 436	8 231 736	143 568	-14 735 818	-68 152	41 203 770
Disposition enligt stämmobeslut			144 000	-212 152	68 152	
Årets resultat	-	-			-225 046	-225 046
Belopp vid årets utgång	<u>47 632 436</u>	<u>8 231 736</u>	<u>287 568</u>	<u>-14 947 970</u>	<u>-225 046</u>	<u>40 978 725</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Andel %</i>	<i>Skuldbelopp 2007-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2006-12-31</i>
Spintabgruppen rörligt		4,93%		7 000 000		7 000 000
Spintabgruppen 2009-02-23		4,62%		3 000 000		3 000 000
Spintabgruppen 2015-12-18		3,89%		7 500 000		7 500 000
Spintabgruppen rörligt		4,91%		2 100 000		2 100 000
Spintabgruppen 2013-12-20		3,81%		3 200 000		3 200 000
Spintabgruppen 2009-02-09		4,62%		3 700 000		3 700 000
			-	<u>26 500 000</u>	-	<u>26 500 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007	2006
Förutbetalda hyror och avgifter	128 772	187 830
Räntor	210 840	131 485
EI	19 363	-
Revisionsarvode	12 000	12 000
Sociala avgifter	544	20 734
Fjärrvärme	70 066	-
Renhållningsförvaltningen	2 495	-
Reparationer	44 878	-
Styrelsearvode	-	63 100
	<hr/> 488 958	<hr/> 415 149

Underskrifter

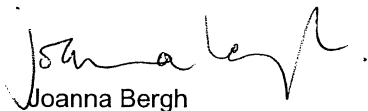
Stockholm 2008 -07-26



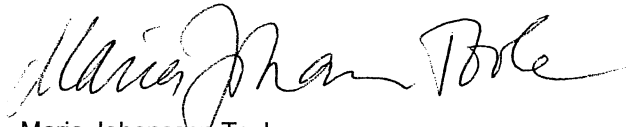
Karl-Petter Sjösvärd
Ordförande



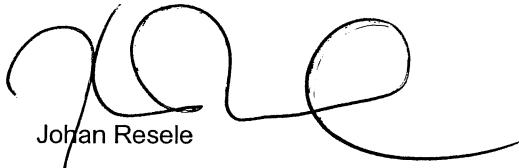
Caroline Nordström



Joanna Bergh



Maria Johansson Tovle



Johan Resele

Vår revisionsberättelse har lämnats 2008 - 07-27



Thomas Palmqvist
Godkänd revisor



Thomas Jerndal
Brf Nytorgsbacken
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nytorgsbacken Org.nr. 769603-8657

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nytorgsbacken för år 2007-01-01 till 2007-12-31.

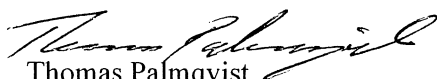
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2008


Thomas Palmqvist
Godkänd revisor


Thomas Jerndal
Brf Nytorgsbacken
Godkänd revisor