

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nytorgsbacken

Org.nr. 769603-8657

Styrelsen för Brf Nytorgsbacken avger härmed
årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01--2006-12-31.

Innehållsförteckning	Sid
- förvaltningsberättelse	2 - 4
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8 - 12

Brf Nytorgsbacken

Org.nr 769603-8657

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet Sandbacken Mindre 27 i Stockholms kommun.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

2006 01 01 - 2006 05 04

Ordförande Tua Franklin
Sekreterare Roterande
Kassör Louise v Bahr
Ledamot Nina Stubb
Ledamot Mattias Sjöstedt
Ledamot Lisen Almgren
Ledamot Krister Lundström
Suppleant Lisa Tham
Suppleant Johan Henning (tom febr)
Suppleant Magnus Sandberg
Suppleant -

2006 05 04 - 2006 12 31

Tua Franklin
Roterande
Magnus Sandberg
Maria Johansson
Mattias Sjöstedt(tom okt)
Johan Resele
Sara Egerstad
Joakim Gräns
Caroline Nordström (ordinarie fr okt)
Nils Skogmyr
Magnus Klackenstam (fr okt)

På ordinarie föreningsstämma 2006 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 ut styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Tua Franklin
Magnus Sandberg

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 73 (73) medlemslägenheter har under året 7 (9) överlåtit.
Föreningen upplåter med hyresrätt 5 (5) bostadslägenheter samt 2 lokaler.

De uppgifter som styrelsen främst arbetat med under året är följande:

Fastigheten

Målning och takomläggning slutfördes i början av året.

Föreningen har sedan länge haft problem med den ojämna värmen i huset. Flera åtgärder har diskuterats. Med hjälp av extern part har föreningen sett över värme- och driftsåtgången i fastigheten. Detta resulterade i att vi nu har bytt till en ny värmeanläggning.

Under året genomfördes en OVK-besiktning som visar på en överventilation och mycket dålig tilluft i samtliga lägenheter. Med hjälp av extern part ska vi åtgärda ventilationssystemet.



Sopor

Efter att vi bytt entreprenör för sophämtningen förra året har kostnaderna minskat markant trots att kostnaderna för tidningshämtningen ökade. Den besvärande soprumslukten i entrén har tillfälligt lösts med en extra fläkt. Vid ventilationsbytet kommer detta att lösas permanent.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Per Brandt.

Under året har föreningen drabbats av en översvämning i hyreslokalen i Gårdshuset. Denna kommer att åtgärdas under nästkommande år.

Gemensamma aktiviteter

Året började med en mingelfest i en av föreningens lokaler – ett sätt att lära känna nya medlemmar. Föreningen har haft en vårstädning och en höststädning då vi främst beskar träden mot skolan. I slutet av augusti genomfördes en mycket uppskattad auktion, med saker som städats bort från vindarna men även skänkta prylar. Första advent tändes granen och föreningen bjöd på glögg och lussebullar.

Information

Föreningen har ett eget nät för bredband och har tecknat avtal med Bredbandsbolaget. Antalet anslutna medlemmar ligger ganska konstant på 40 st.

Hemsidan www.nytorgsbacken.se uppdateras löpande och används för kompletterande information tillsammans med Bladet som utkommit 6 gånger.

Ekonomi

Förvaltning

Under året har föreningens förvaltning hanterats av Fastighetsägarna AB. Förvaltare har varit Annette Hammerheim och hyresadministratör har varit Eva Reithmeier.

Anställda

Föreningen har under året haft en deltidsanställd fastighetsförvaltare.

Taxeringsvärden

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

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

Krediter

Föreningens externa lån uppgick vid årskiftet 26,5 miljoner kr. Under år 2006 amorterade föreningen ett engångsbelopp på 500 000 kr.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar AB.

Avgifter

Styrelsen beslutade att under året höja avgiften med 6%. Detta träder i kraft först i januari 2007. Orsaken är att stärka föreningens ekonomi och att hantera de ökande kostnaderna för bland annat ränte-, el- och fjärrvärmekostnader.

Eget kapital

Föreningens likvida medel var vid årets utgång 378 318 kr (1 430 010 kr). Den stora minskningen beror dels på den amortering föreningen gjorde under året samt att finansieringen av värmesystemet hanterades utan nya lån.

Resultat

Årets resultat är på -68 152 kr.

Styrelsen räknar med att den investering som föreningen gjort i en ny värmeanläggning under 2006 kommer att minska kostnaden för uppvärmningen något redan under 2007, dock måste föreningen investera ytterligare i förbättrad uppvärmning och ventilation under 2007 för att minska kostnaderna mer under kommande år.

Resultat och ställning:

	2006	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning tkr	3 144	2 846	2 573	2 488	2 597
Rörelseresultat tkr	1 025	460	6	-11 874	850
Resultat efter finansiella poster tkr	64	-409	-1 157	-12 840	190
Balansomslutning tkr	68 345	69 150	68 368	67 672	62 058

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	-14 735 818
Årets resultat	-68 152
	<u>-14 803 970</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	144 000
Balanseras i ny räkning	-14 947 970
	<u>-14 803 970</u>

✦

✦

RESULTATRÄKNING	Not	2006 01 01 2006 12 31	2005 01 01 2005 12 31
NETTOOMSÄTTNING	1	3 144 204	2 846 276
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	2	-1 603 848	-1 842 983
Underhåll	3	0	-62 500
Fastighetsskatt		-255 560	-239 027
Avskrivningar	6,7	-259 713	-241 850
RÖRELSERESULTAT		1 025 083	459 916
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	13 836	16 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-974 457	-886 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		64 462	-409 423
Aktuell skatt		-132 614	-159 265
Extraordinära kostnader		0	-100 000
ÅRETS RESULTAT		<u>-68 152</u>	<u>-668 688</u>

+

+

BALANSRÄKNING	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	67 363 027	67 015 871
Maskiner och inventarier	7	75 464	90 556
S:a anläggningstillgångar		67 438 491	67 106 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyror och avgifter		2 784	3 300
Övriga fordringar	8	11 781	73 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	103 309	104 283
		117 874	181 210
Kortfristiga placeringar	10	440 211	432 455
Kassa och bank	11	378 318	1 430 010
S:a omsättningstillgångar		936 403	2 043 675
SUMMA TILLGÅNGAR		68 374 894	69 150 102
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
12			
Bundet eget kapital			
Insatser		47 632 436	47 632 436
Upplåtelseavgifter		8 231 736	8 231 736
Fond för yttre underhåll		143 568	0
		56 007 740	55 864 172
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 735 818	-13 923 562
Årets resultat		-68 152	-668 688
		-14 803 970	-14 592 250
S:a eget kapital		41 203 770	41 271 922
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	26 500 000	26 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		154 399	124 899
Skatteskulder	14	94 122	104 240
Övriga skulder	15	7 454	515 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	415 149	633 612
		671 124	1 378 180
S:a skulder		27 171 124	27 878 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 374 894	69 150 102
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		34 000 000	34 000 000
Pantbrev i eget förvar		0	0
Totalt uttagna pantbrev		34 000 000	34 000 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	not	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten (Resultaträkningen)			
Rörelseresultat		1 025 083	459 916
Återföring avskrivningar		259 713	241 850
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	-100 000
Erhållen ränta		13 836	16 669
Erlagd ränta		-974 457	-886 008
Betald inkomstskatt		-132 614	-159 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		191 561	-426 838
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel) (Balansräkningen)			
Ökning(-) / minskning(+) av kortfristiga fordringar		63 336	-15 850
Ökning(+) / minskning(-) av kortfristiga skulder		-707 056	316 163
Ökning(-) / minskning(+) av kortfristiga placeringar		-7 756	-432 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		-459 915	-558 980
Investeringsverksamhet (Balansräkningen)			
Investering i byggnader och mark		-591 777	0
Investering i inventarier		0	0
Försäljning av byggnader/inventarier		0	0
Placering värdepapper		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-591 777	0
Finansieringsverksamheten (Balansräkningen)			
Insater/upplåtelseavgift		0	1 635 000
Amortering av skuld		0	-500 000
Nytt lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	1 135 000
Årets kassaflöde		-1 051 692	576 020
Likvida medel vid årets början		1 430 010	853 990
Likvida medel vid årets slut (Balansräkningen)	11	378 318	1 430 010

+

+

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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".

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.

Byggnad	0,50% Ombyggnad	10,00%
Fastighetsförbättringar	0,51% Inventarier	10,00%

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

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

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

För övrigt om inte annat framgår är redovisnings- och värderingsprinciper oförändrade i jämförelse med föregående år.

Noter	2006	2005
1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 129 113	1 931 394
Hyror bostäder	242 760	255 290
Hyror lokaler	394 652	409 823
Pant/överlåtelseavgift	9 065	0
Elintäkter	252 614	150 096
Bredband	116 000	93 500
Övriga intäkter	0	6 173
	3 144 204	2 846 276
2 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	-39 595	-40 343
OVK	-50 922	0
Trädgårdsskötsel och snöröjning	-24 553	-42 716
Sotning	0	-16 656
Hiss	-17 037	-24 624
Löpande reparationer och underhåll	-16 114	-53 504
El	-271 832	-273 556
Uppvärmning	-612 096	-653 774
Vatten	-44 991	-84 591
Sophämtning/grovsopor	-61 439	-81 613
Fastighetsförsäkring	-40 272	-39 075
Bredband	-118 080	-119 675
Kabel-tv	-22 439	-17 653
Övriga fastighetskostnader	-13 814	-16 219
Löner och ersättningar (se nedan 2:1)	-67 221	-159 806
Revision extern	-18 450	-18 081
Förvaltningsarvode	-99 756	-95 940
Övr externa tjänster (förb.mat,adm,mm)	-85 237	-105 157
	-1 603 848	-1 847 983

Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken
Organisationsnummer 769603-8657

Noter	2006	2005
2:1 Förtroendevalda		
Arvode till styrelse	-13 100	-50 000
Lön fastighetsskötare	-26 660	-89 570
Sociala kostnader	-27 461	-20 236
	-67 221	-159 806
"Föreningen har under året haft en deltidsanställd."		
3 Underhåll		
Takomläggning	0	-62 500
som underhåll i resultaträkningen	0	-62 500
4 Ränteintäkter och likn. resultatposter		
Ränteintäkter Banken	6 030	3 544
Ränteintäkter Värdepapper	7 756	12 455
Ränteintäkter Övriga	50	670
	13 836	16 669
5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	-974 457	-882 875
Finansiella kostnader	0	-3 133
	-974 457	-886 008
Materiella anläggningstillgångar	2006-12-31	2005-12-31
6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 863 147	32 863 147
Ing. avskrivningar enligt plan	-901 456	-737 140
Årets avskrivningar	-164 316	-164 316
Utg. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 065 772	-901 456
Utgående planenligt restvärde	31 797 375	31 961 691
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	7 098 967	7 098 967
Takunderhåll	261 153	0
Värmecentral	330 624	0
Summa fastighetsförbättringar	7 690 744	7 098 967
Ing. avskrivningar enligt plan	-54 307	-18 102
Årets avskrivningar	-54 068	-36 205
Utg. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-108 375	-54 307
Utgående planenligt restvärde	7 582 369	7 044 660
Bredband		
Ingående anskaffningsvärde	181 691	181 691
Ing. avskrivningar enligt plan	-27 254	-9 085
Årets avskrivningar	-18 169	-18 169
Utg. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 423	-27 254
Utgående planenligt restvärde	136 268	154 437
Kabel-tv		
Ingående anskaffningsvärde	80 677	80 677
Ing. avskrivningar enligt plan	-40 340	-32 272
Årets avskrivningar	-8 068	-8 068
Utg. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 408	-40 340
Utgående planenligt restvärde	32 269	40 337

Noter

2006-12-31

2005-12-31

12 Förändringar av eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underh.	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	47 632 436	8 231 736	0	-13 923 562	-668 688
Sålda lgh					
Disposition enl. stämmobeslut 2005			143 568	-812 256	668 688
Årets resultat 2006					-68 152
Belopp vid årets utgång	47 632 436	8 231 736	143 568	-14 735 818	-68 152

13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Konventering/ Slutbetalnin	Ränta i %	Andel i %	Skuldbelopp år 2006	Amort	Skuldbelopp år 2005
Spintabgruppen	Rörlig	3,490		7 000 000		7 000 000
Spintabgruppen	2009-02-23	4,620		3 000 000		3 000 000
Spintabgruppen	2015-12-18	3,890		7 500 000	-500 000	8 000 000
Spintabgruppen	2007-02-21	3,860		2 100 000		2 100 000
Spintabgruppen	2013-12-20	3,810		3 200 000		3 200 000
Spintabgruppen	2009-02-23	4,620		3 700 000		3 700 000
	Summa lån			26 500 000		27 000 000
Kortfristig del av reverslånen				0		500 000
				26 500 000		26 500 000

14 Skatteskuld

Årets skatteskuld	94 122	104 240
	94 122	104 240

15 Övriga skulder

Kortfristig del av långfr. Lån	0	500 000
Momsskuld	6 950	14 925
Personalskatt	504	504
Övr kortfristiga skulder	0	0
	7 454	515 429

+

+

Noter

2006-12-31

2005-12-31

12 Förändringar av eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underh.	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	47 632 436	8 231 736	0	-13 923 562	-668 688
Sålda lgh					
Disposition enl. stämmobeslut 2005			143 568	-812 256	668 688
Årets resultat 2006					-68 152
Belopp vid årets utgång	47 632 436	8 231 736	143 568	-14 735 818	-68 152

13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konventering/ Slutbetalnin	Ränta i %	Andel i %	Skuldbelopp år 2006	Amort	Skuldbelopp år 2005
Spintabgruppen	Rörlig	3,490		7 000 000		7 000 000
Spintabgruppen	2009-02-23	4,620		3 000 000		3 000 000
Spintabgruppen	2015-12-18	3,890		7 500 000	-500 000	8 000 000
Spintabgruppen	2007-02-21	3,860		2 100 000		2 100 000
Spintabgruppen	2013-12-20	3,810		3 200 000		3 200 000
Spintabgruppen	2009-02-23	4,620		3 700 000		3 700 000
	Summa lån			26 500 000		27 000 000
Kortfristig del av reverslånen				0		500 000
				26 500 000		26 500 000

14 Skatteskuld

Årets skatteskuld	94 122	104 240
	94 122	104 240

15 Övriga skulder

Kortfristig del av långfr. Lån	0	500 000
Momsskuld	6 950	14 925
Personalskatt	504	504
Övr kortfristiga skulder	0	0
	7 454	515 429

+

f

Noter

2006-12-31

2005-12-31

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Sociala avgifter	20 734	545
Förskottsbet hyror o avg	187 830	307 038
Räntor, HB	131 485	165 970
Arvodesskuld revision	12 000	12 000
Uppl styrelsearvode	63 100	50 000
Övr interimsskulder	0	98 059
	415 149	633 612

STOCKHOLM 2007-04 28

Tia Franklin

Magnus Sandberg

Maria Johansson

Caroline Nordström

Johan Resele

Sara Egerstad

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2007

19/4

Gunnar Andersson
Auktoriserad 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 2006-01-01 till 2006-12-31.


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.

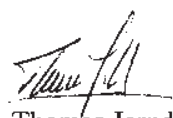
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 19 april 2007.


Gunnar Andersson
Auktoriserad revisor


Thomas Jerndal
Brf Nytorgsbacken
Godkänd revisor