

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken

769603-8657

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Brf Nytorgsbacken

Org.nr 769603-8657

Förvaltningsberättelse

Fastighet Sandbacken Mindre 27 i Stockholms kommun.

Styrelse och revisorer

2008-01-01 – 2008-05-08

Ordförande	Karl-Petter Sjösvärd
Sekreterare	Joanna Bergh
Kassör	Caroline Nordström
Ledamot	Maria Johansson
Ledamot	Johan Resele
Ledamot	Caroline Nordström
Suppleant	Joakim Gräns
Suppleant	Nils Skogmyr
Suppleant	Magnus Klackenstam

2008-05-08 – 2008-12-31

Karl-Petter Sjösvärd
Joanna Bergh
Caroline Nordström
Sandra Ivarsson
Olof Warolin
-
-
Nils Skogmyr
Mattias Höjer

Då både Sandra Ivarsson och Olof Warolin flyttade under året valde styrelsen att adjungera Nina Andersson.

På ordinarie föreningsstämma 2008 valdes godkänd revisor Thomas Palmqvist till revisor samt godkänd revisor Jakob Tenselius till revisorssuppleant, båda från BDO Nordic Stockholm AB. Till internrevisor valdes Thomas Jerndal.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är:
Karl-Petter Sjösvärd
Joanna Bergh

Föreningsfrågor

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

De 10 protokollförda styrelsemötena har främst behandlat teknisk och ekonomisk förvaltning.

Styrelsen kan konstatera att endast 4 stycken av föreningens medlemmar valde att byta boende under 2008 samt att föreningens lägenheter, trots den ekonomiska nedgången, värderas högt.

Gemensamma aktiviteter

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

Fastigheten

2008 dominerades av fastighetens ventilation. Vid projektets start var konditionen på fastighetens ventilation ännu till stor del okänt. Det visade sig ganska snart att lägenheternas ventilation till stor del var obefintlig på grund av både inbyggda och senare tillfogade problem. Istället för att bara

installera ventiler och köksfläktar tvingades föreningens entreprenör AMA Ventilation genomföra en omfattande utredning samt ett besvärligt reparationsarbete i merparten av ventilationskanalerna. Detta försenade hela projektet med mer än 12 månader. Vid årets slut hade trots allt merparten av föreningens lägenheter en fungerande, evakuerande, köksfläkt.

Under året har renoveringen av Intercults lokaler i gårdshuset fortsatt med bla. nya isolerglasfönster i cafeet och ny dörr mot Sandbacksgatan. Vi blev tvungna att riva upp hela golvet i kontorslokalen eftersom regelverket var ruttet och nytt golv har lagts med cellplastisolering. Vidare har fönster mot Sandbacksgatan satts igen.

Avfuktare har monterats i torkrummen för att minska energiförbrukningen. Vi har påbörjat arbetet med att upprätta en energideklaration.

Efter sommaren avslutade föreningen anställningen av medlemmen Per Brandt som skött den tekniska förvaltningen de senaste 8 åren. Föreningen tecknade istället avtal om förvaltning med MFS Fastighetsskötsel vilket är en välrenommerad fastighetsskötare med stora resurser. Anledningen till bytet var att styrelsen sökte en partner som kunde erbjuda ett helhetsåtagande. Detta har till stor del förenklat styrelsens förvaltning.

Det gemensamma mätsystemet för konsumtion av el i lägenheter och lokaler har under 2008 lagts ut på Infometric som samlar in data för förbrukningen samt sammanställer underlag för debitering. Detta träder i kraft till 1: kvartalet 2009.

Utomhusmiljön som så länge någon kan minnas dominerats av den ståtliga pilen mellan husen förändrades drastigt då arboristen konstaterade utbredd röta i trädets stam. Ställd inför det faktum att trädet kunde falla sönder och skada förbipasserande tvingades styrelsen gå på arboristens rekommendation och ta det svåra beslutet om avverkning. Plantering av ett nytt träd planeras till våren 2009.

Information

Under 2008 delades 7 nummer av föreningens informationsblad ut, redaktörskapet axlades av Johan Resele och Joanna Bergh. 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.

Ekonomi

Förvaltning

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

Anställda

Under 2008 avslutade föreningen en anställningen av en fastighetsskötare på deltid.

Taxeringsvärden

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

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

Föreningens krediter

Föreningens externa lån uppgick vid årsskiftet till 28 000 000 kr (26 500 000 kr) då föreningen under 2008 tagit ytterligare ett lån på 1 500 000 kr för att finansiera det pågående ventilationsarbetet.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar AB

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under 2008.

Eget kapital

Föreningens likvida medel var vid årets utgång 672 114 kr (419 115 kr).

Resultat

Årets resultat är på -672 121 kr

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har omvandlat två hyresrätter till bostadsrätter. Dessa två lägenheter, en etta om 24 kvm och en tvåa om 56 kvm ombildades under inledningen av 2009.

Ventilationsprojektet väntas pågå till halvårsskiftet 2009 varefter fastigheten ska energibesiktigas. I dagsläget är nästan alla spiskåpor monterade och cirka en fjärdedel slutjusterade. Under juni kommer en stor del av lägenheterna att slutbesiktigas och därefter återlämnas nycklarna till dessa lägenheter. Det kvarstår dock problem i några lägenheter som kräver större arbetsinsatser.

Resultat och ställning

	2007	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning tkr	3 092	3 111	3 144	2 846	2 573
Rörelseresultat tkr	589	872	1 025	460	6
Resultat efter finansiella poster	-668	-223	64	-409	-1 157
Balansomslutning tkr	69 209	68 731	68 375	69 150	68 368

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	-15 353 015
Årets resultat	-672 121
	<hr/>
	-16 025 136

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	180 000
Balanseras i ny räkning	-15 845 136
	<hr/>
	-16 025 136



Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken

769603-8657

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 092 712	3 111 342
		<u>3 092 712</u>	<u>3 111 342</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 225 006	-1 960 626
Avskrivningar		-278 578	-278 578
Rörelseresultat		<u>589 128</u>	<u>872 138</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat av avyttring värdepapper		-	743
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	21 673	8 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 278 439	-1 104 447
Resultat efter finansiella poster		<u>-667 638</u>	<u>-223 302</u>
Resultat före skatt		<u>-667 638</u>	<u>-223 302</u>
Aktuell skatt		-4 483	-1 744
Årets resultat		<u>-672 121</u>	<u>-225 046</u>

f

Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken

769603-8657

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	68 273 617	68 082 633
Maskiner och inventarier	6	54 136	72 180
		<u>68 327 753</u>	<u>68 154 813</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 327 753</u>	<u>68 154 813</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 279	7 791
Övriga fordringar		72 566	15 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	132 835	133 017
		<u>208 680</u>	<u>156 658</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	672 114	419 115
Summa omsättningstillgångar		<u>880 794</u>	<u>575 773</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 208 547</u>	<u>68 730 586</u>

↓

Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken

769603-8657

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 632 436	47 632 436
Upplåtelseavgifter		8 231 736	8 231 736
Fond för yttre underhåll		467 568	287 568
		<u>56 331 740</u>	<u>56 151 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 353 015	-14 947 970
Årets resultat		-672 121	-225 046
		<u>-16 025 136</u>	<u>-15 173 016</u>
Summa eget kapital		<u>40 306 604</u>	<u>40 978 724</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 000 000	26 500 000
		<u>28 000 000</u>	<u>26 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		246 048	512 938
Skatteskulder		19 063	87 402
Övriga skulder		28 946	162 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	607 886	488 958
		<u>901 943</u>	<u>1 251 862</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>69 208 547</u>	<u>68 730 586</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>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

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.

Noter**Not 1 Nettoomsättning**

	2008	2007
Årsavgifter	2 247 935	2 256 118
Hyror	651 246	645 396
Övriga intäkter	193 531	209 828
Summa	3 092 712	3 111 342

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	159 103	121 609
Reparationer	277 787	76 761
Planerat underhåll	37 504	-
El	345 234	337 374
Uppvärmning	587 094	607 604
Vatten	72 938	72 908
Sophämtning	62 269	51 462
Försäkringspremier	63 900	41 875
Fastighetsskatt	133 380	218 180
Övriga fastighetskostnader	17 337	66 190
Kabel TV	134 764	112 564
Styrelsearvoden	47 100	46 700
Löner	20 200	23 560
Sociala avgifter	21 430	19 737
Revisionsarvoden	27 588	18 942
Förvaltningsarvode	144 829	109 019
Övr externa tjänster	46 164	29 581
Övriga driftskostnader	26 385	6 560
Summa	2 225 006	1 960 626

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	21 673	8 256
Ränteintäkter skattefria	-	8
Summa	21 673	8 264

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 276 435	1 101 357
Övriga finansiella kostnader	2 004	3 090
Summa	1 278 439	1 104 447



Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2008	2007
Ackumulerade 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	275 398
-Fläktar	186 960	-
-Radiatorer	42 853	42 853
-Pågående arbeten-ventilation	926 447	661 889
	<u>70 062 663</u>	<u>69 611 145</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 528 512	-1 267 978
-Årets avskrivning enligt plan	-260 534	-260 534
	<u>-1 789 046</u>	<u>-1 528 512</u>
Redovisat värde vid årets slut	68 273 617	68 082 633
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 478 000	28 478 000
Mark	31 500 000	31 500 000
	<u>59 978 000</u>	<u>59 978 000</u>
Bostäder	56 000 000	56 000 000
Lokaler	3 978 000	3 978 000
	<u>59 978 000</u>	<u>59 978 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	165 684	150 924
-Nyanskaffningar Maskiner	-	14 760
	<u>165 684</u>	<u>165 684</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-93 504	-75 460
-Årets avskrivning enligt plan	-18 044	-18 044
	<u>-111 548</u>	<u>-93 504</u>
Redovisat värde vid årets slut	54 136	72 180

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Avtal om förhandlingsservice	-	1 783
El intäkter	80 204	80 995
Bredbandbolaget	24 361	24 132
Försäkring	22 622	21 477
ComHem	4 814	4 630
Övrigt	834	-
	<u>132 835</u>	<u>133 017</u>



Not 8 Kassa och bank

	2008	2007
Swedbank	64 417	419 115
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	607 697	-
	<u>672 114</u>	<u>419 115</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	287 568	-14 947 970	-225 046	40 978 725
Disposition enligt stämmobeslut			180 000	-405 045	225 046	
Årets resultat	-	-			-672 121	-672 121
Belopp vid årets utgång	<u>47 632 436</u>	<u>8 231 736</u>	<u>467 568</u>	<u>-15 353 015</u>	<u>-672 121</u>	<u>40 306 603</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Andel %</i>	<i>Skuldbelopp 2008-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2007-12-31</i>
Spintabgruppen		1,847%		7 000 000		7 000 000
Spintabgruppen		2,180%		3 000 000		3 000 000
Spintabgruppen 2015-12-18		3,890%		7 500 000		7 500 000
Spintabgruppen		1,900%		2 100 000		2 100 000
Spintabgruppen 2013-12-20		3,810%		3 200 000		3 200 000
Spintabgruppen		2,180%		3 700 000		3 700 000
Swedbank		5,450%		1 500 000		
					<u>1 500 000</u>	
			-	<u>28 000 000</u>	<u>1 500 000</u>	<u>26 500 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008	2007
Förutbetalda hyror och avgifter	240 773	128 772
Räntor	233 602	210 840
El	29 209	19 363
Revisionsarvode	20 000	12 000
Sociala avgifter	-	544
Fjärrvärme	71 870	70 066
Renhållningsförvaltningen	3 264	2 495
Reparationer	-	44 878
Övrigt	9 168	-
	<u>607 886</u>	<u>488 958</u>

Underskrifter

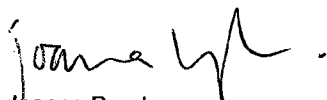
Stockholm 2009-05-19



Karl-Petter Sjösvärd
Ordförande



Caroline Nordström

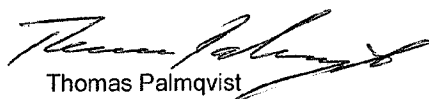


Joanna Bergh

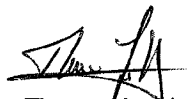


Nils Skogmyr

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009-05-19



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 2008-01-01 till 2008-12-31.


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.

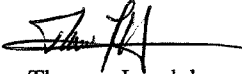
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 19/5-09


Thomas Palmqvist
Godkänd revisor


Thomas Jerndal
Brf Nytorgsbacken
Godkänd revisor