

Årsredovisning



Liten ordlista

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen ingår i årsredovisningen och skall innehålla styrelsens redovisning av verksamheten. Här står om händelser som varit av betydelse för föreningen under det gångna räkenskapsåret, vilka som har haft uppdrag i föreningen, fakta om fastighetens tillstånd, medlemsförändringar med mera.

Resultaträkningen

Denna del av årsredovisningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. Den visar också om verksamheten gått med vinst eller förlust.

Balansräkningen

Årsredovisningen skall också visa föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital på bokslutsdagen. Detta görs i balansräkningen.

Omsättningstillgångar kallas alla de tillgångar som kan omvandlas till reda pengar inom ett år. Exempel på omsättningstillgångar är banktillgångar och upplupna intäkter, d v s intäkter som hänförs till räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit på bokslutsdagen.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivning skall motsvara värdeminskningen på anläggningstillgångarna.

Kortfristiga skulder måste föreningen betala inom ett år. Exempel på kortfristiga skulder är leveranstörsskulder och upplupna kostnader, d v s kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen ej ännu betalt.

Långfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera efter ett år, exempelvis reverslån.

Eget kapital utgörs av inbetalda insatser och upplåtelseavgifter, den yttre fonden samt föreningens balanserade resultat, d v s tidigare års ackumulerade resultat.

Ställda panter avser de pantbrev som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser är andra åtaganden, t ex borgensförbindelser som föreningen tagit på sig.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GREV TURE 1

Org. Nr 716414-2510

ÅRSREDOVISNING 2006

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Fram till ordinarie föreningsstämma utgjordes styrelsen av:

Ulf H. Petersson	ledamot	ordförande
Monika Strömberg	ledamot	sekreterare
Hanna Feist-Wechselblatt	ledamot	
Carl-Eric Ericsson	ledamot	
Richard Sandström	ledamot	
Margareta Sarberg	suppleant	

Vid ordinarie stämma 2006-05-16 och konstituerande styrelsemöte 2006-06-13 kompletterades denna styrelse med

Richard Mesterton, som suppleant.

Revisor

Ewa Ericson valdes till revisor vid den ordinarie föreningsstämman.

Föreningsstämmor, styrelsemöten, medlemmar mm

Årets ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-16.

Konstituerande styrelsemöte hölls 2006-06-13.

Styrelsen har i övrigt hållit 10 protokollförda möten under året.

Under året har följande överlåtelse av bostadsrätter skett:

Lgh 13	Cristina Knutsson och John Alan Hanna till Antonia och Hampus Stenberg
Lgh 32	Barbro Wikland till Barbro Wennerström
Lgh 63	Ingrid och Bo Hultman till Ann-Marie Ridderstråhle och Anders Öhlén

Antal medlemmar var vid årets slut 54 st.

Verksamhet

Föreningen äger fastigheten kv Bävern 5, Stockholm. På fastigheten byggdes ett bostadshus 1989.

Föreningen upplåter idag 40 st bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt, 2 st lokaler och 34 (36) garageplatser med hyresrätt.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 79.800.000 kr varav byggnadsvärde 39.400.000 kr. Taxeringsvärdet fördelar sig på bostäder 62.000.000 kr och på lokaler 17.800.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Som tilläggsförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring (BRABO).

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller ersättningar har utgått.

Den kamerala och tekniska förvaltningen handhas av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Kontinuerlig kontroll av fastigheten sker varje vecka av Energibevakning AB. Då åtgärdas alla löpande brister och fel i samråd med Fastighetsägarna Stockholm AB.

Nytt avtal har tecknats med serviceföretag för hissarna – City Hiss AB.

Ny "logga" för föreningen på bl.a. kuvert och brevpapper har tagits i bruk.

Omfattande renoveringsarbeten har slutförts avseende inomhuspoolen som disponeras av Feelgood.

Uppsnyggning av det gemensamma konferensrummet har utförts.

Brandskyddskontroll har skett i huset och vissa åtgärder är genomförda och övriga åtgärder kommer att ske under 2007.

Energiutredning har utförts och åtgärder kommer att ske under 2007.

Avgifterna för bostadsrätterna har justerats från och med 2006-06-31. Från 600 kr till 500 kronor per kvm och år.

Distribution sker av nyhetsbrev (minst 2 gånger per år), husguide och medlemsförteckning (de senare vid behov av uppdatering).

Allmän uppsnyggning av huset har skett – polering av all mässing, mattor i hissarna, belysning på gården, el-uttag i garaget mm

Lokaler

Nuvarande hyresgäster är

- MPEG Produktion AB, hyreskontrakt tom 2010-07-31 (förlängt)
- Feelgood, hyreskontakt tom 2007-12-31

44

Framtida utveckling

Husets säkerhetssystem (bl a nyckelhantering med nuvarande huvudnycklar) kommer att bytas under mars 2007.

Hemsida på internet med information om BRF Grev Ture planeras att vara klar under april 2007.

Åtgärder med anledning av energiutredning – värmekostnaderna beräknas att sänkas med upp 25 %.

Ekonomi

Årsavgiften ändrades enligt ovan från 2007-07-01 Hyrespriserna för garageplatserna är 1300 kr/månad. Hyresintäkten för lokaler är oförändrad, förutom att uppräkningskatt med index.

Föreningens lån är följande:

- 10.000.000 kr bundet i 9 år med förfallodag 30.06.2011 mot räntesatsen 5,9%
- 4.950.000 kr bundet i 5 år med förfallodag 31.10.2007 mot räntesatsen 5,05%
- 10.000.000 kr med rörlig ränta, 1,78%.
- 8.900.750 kr med rörlig ränta, 1,78%.
- Utnyttjad checkkredit 0 kr med rörlig ränta, SEB + 0,4% (max 1.000.000 kr)

Under året har föreningens lån amorterats med totalt 0 kr. Den totala långfristiga kapitalskulden uppgick vid årets slut till 33 765 750 kr.

Resultat och ställning – tkr

	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Nettoomsättning tkr	4518	4678	4572	4936	4706	4354
Rörelseresultat tkr	2156	2434	2050	2260	2376	2249
Resultat efter finansiella poster tkr	845	1197	682	594	650	582
Balansomslutning tkr	140750	140293	139191	138856	139046	138663

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	-17 260 705
Årets resultat	845 324
	-16 415 381

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	239 400
Balanseras i ny räkning	-16 175 981
	-16 415 381

RESULTATRÄKNING	Not	2006 01 01 2006 12 31	2005 01 01 2005 12 31
NETTOOMSÄTTNING	2	4 517 681	4 678 260
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	3	-1 736 378	-1 670 740
Fastighetsskatt		-488 000	-488 000
Avskrivningar	1,6,7	-137 728	-86 012
RÖRELSERESULTAT		2 155 575	2 433 508
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 276	1 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 312 527	-1 238 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		845 324	1 196 502
Aktuell skatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>845 324</u>	<u>1 196 502</u>

11

BALANSRÄKNING	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	140 428 988	140 174 483
Maskiner och inventarier	7	0	0
S:a anläggningstillgångar		140 428 988	140 174 483
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	114 134	79 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 623	39 154
		140 757	118 448
Kassa och bank	10	180 678	0
S:a omsättningstillgångar		321 435	118 448
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>140 750 423</u>	<u>140 292 931</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		27 136 500	27 136 500
Upplåtelseavgifter		90 754 155	90 754 155
Fond för yttre underhåll		4 962 177	4 222 777
		122 852 832	122 113 432
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 260 705	-17 717 807
Årets resultat		845 324	1 196 502
		-16 415 381	-16 521 305
S:a eget kapital		106 437 451	105 592 127
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	33 765 750	33 765 750
Kortfristiga skulder			
Checkkredit	13	0	257 274
Leverantörsskulder		150 239	124 334
Övriga kortfristigaskulder	14	5 406	6 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	391 577	546 569
		547 222	935 054
S:a skulder		34 312 972	34 700 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>140 750 423</u>	<u>140 292 931</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	16	43 000 000	43 000 000
Ansvarsförbindelser	17	Inga	Inga
Uttagna pantbrev i eget förvar	18	Inga	Inga

14

Kassaflödesanalys	not	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten (Resultaträkningen)			
Rörelseresultat		2 155 575	2 433 508
Återföring avskrivningar		137 728	86 012
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Erhållen ränta		2 276	1 773
Erlagd ränta		-1 312 527	-1 238 779
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		983 052	1 282 514
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel) (Balansräkningen)			
Ökning- / minskning+ av kortfristiga fordringar		-22 309	-53 048
Ökning+ /minskning- av kortfristiga skulder		-387 832	-94 341
Ökning /minskning av kortfristiga placeringar		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		572 911	1 135 125
Investeringsverksamhet (Balansräkningen)			
Investering i byggnader och mark		-392 233	-1 135 125
Investering i inventarier		0	0
Försäljning av byggnader/inventarier		0	0
Placering värdepapper		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-392 233	-1 135 125
Finansieringsverksamheten (Balansräkningen)			
Insater/upplåtelseavgift		0	0
Amortering av skuld		0	0
Nytt lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		180 678	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut (Balansräkningen)		180 678	0

14

Redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fonder

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts enligt föreningens stadgar med 0,3 % av tax.värdet. 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

Ombyggnad Skärmtak	30 år	Målning trapphus	10 år
Fontän	15 år	Garage	15 år
Rökgasfläktar	20 år	Inventarier	5 år
Lokalen Feelgood	15 år		

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

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

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

Noter	2006-12-31	2005-12-31
2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 271 380	2 390 400
Hyrer	2 180 145	2 205 983
Rotbidrag	47 953	36 795
Övriga intäkter (försäkringsersättning)	18 203	45 082
	4 517 681	4 678 260
3 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	-264 055	-233 736
Reparationer	-212 762	-155 228
Underhåll	-392 233	-4 988
Planerat underhåll	392 233	0
El	-275 351	-277 711
Uppvärmning	-445 314	-463 316
Vatten	-51 653	-82 154
Sophämtning	-101 691	-86 886
Övriga fastighetskostnader	-125 516	-98 978
Diverse förbrukningsmaterial	-4 840	-24 892
Revisionsarvode	-22 340	-24 005
Förvaltningsarvode	-163 979	-154 446
Övr externa tjänster	-68 877	-64 400
	-1 736 378	-1 670 740
Not 3:1 Ersättning till revisorer		
Ersättning till revisionsföretag	-22 340	24 005
	-22 340	24 005

Noter	2006-12-31	2005-12-31
4 Ränteintäkter och likn. resultatposter		
Ränteintäkter	551	1 503
Skattefria ränteintäkter	1 725	270
	2 276	1 773
5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 311 035	-1 231 501
Övriga finansiella kostnader	-1 492	-7 278
	-1 312 527	-1 238 779
Materiella anläggningstillgångar		
6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	109 288 175	109 042 663
Förbättringar/målning	0	245 512
Lokalen Feelgood	806 368	414 135
	110 094 543	109 702 310
Ing. avskrivningar enligt plan	-79 991	-27 720
Årets avskrivningar	-106 029	-52 271
Utgående planenligt restvärde, byggnad	109 908 523	109 622 319
Garage		
Renovering	475 478	475 478
Ing. avskrivningar	-31 699	0
Året avskrivningar	-31 699	-31 699
Utgående planenligt restvärde, garage	412 080	443 779
Bokfört värde, byggnad	109 908 523	109 622 319
Bokfört värde, garage	412 080	443 779
Ing anskaffningsvärde mark	30 108 385	30 108 385
Bokfört värde	140 428 988	140 174 483
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 400 000	39 400 000
Mark	40 400 000	40 400 000
	79 800 000	79 800 000
Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	17 800 000	17 800 000
	79 800 000	79 800 000
7 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	72 613	72 613
Utgående anskaffningsvärde	72 613	72 613
Ingående avskrivningar	-72 613	-70 571
Årets avskrivningar	0	-2 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 613	-72 613
Utgående bokfört värde inventarier	0	0

ll

Noter	2006-12-31	2005-12-31
8 Övriga kortfristiga fordringar		
Tillgodo på skattekonto	21 630	1 556
Skattefordran	68 820	68 820
Hyses o avgiftsfordran	-10 060	-26 126
Övr kortfr.fordringar	33 744	35 044
	114 134	79 294

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbet fastighetsförsäkring	26 623	0
Förutbetalda kostnader	0	39 154
	26 623	39 154

10 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	0
SEB	175 678	0
	180 678	0

11 Förändringar av eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	27 136 500	90 754 155	4 222 777	-17 717 807	1 196 502
Disposition enl. stämmobeslut 2005			739 400	457 102	-1 196 502
Återföring från yttre fond					
Årets resultat 2006					845 324
Belopp vid årets utgång	27 136 500	90 754 155	4 962 177	-17 260 705	845 324

12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Konvertering/ Slutbetalnin	Ränta i %	Andel i %	Skuldbelopp år 2006	Amort	Skuldbelopp år 2005
ÖEB 1344-55-44328	2011-09-19	5,90		10 000 000		10 000 000
ÖEB 1338-07-03923	2008-03-25	5,05		4 950 000		4 950 000
SEB Bolån 25197976	2006-12-28	1,78		18 815 750		18 815 750
Summa lån				33 765 750		33 765 750
Kortfristig del av reverslånen				0		0
				33 765 750		33 765 750

13 Checkkredit		
Utnyttjad checkkredit SEB	0	257 274
Beviljad kredit 1 000 000	0	257 274

Noter	2006-12-31	2005-12-31
14 Övriga Skulder		
Momsskuld	5 406	6 877
	5 406	6 877
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Uppl utgiftsräntor	3 639	1 861
Uppl revisionsarvode	17 000	24 000
Förutbetalda hyror/avgifter	366 923	428 359
Övriga interimsskulder	4 015	92 349
	391 577	546 569
16 Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheter	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000
17 Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
19 Uttagna pantbrev i eget förvar	Inga	Inga

STOCKHOLM 2007-02-17

  
Ulf H Petersson Carl-Eric Ericsson Hanna Feist-Wechelblatt

 
Monika Strömberg Margareta Sarberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 20/3 2007

Ewa Ericson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Grev Ture
716414-2510

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grev Ture för räkenskapsåret 2006.01.01 - 2006.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

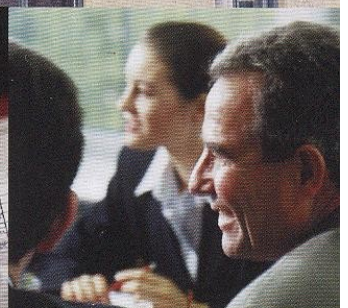
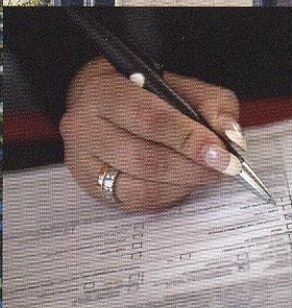
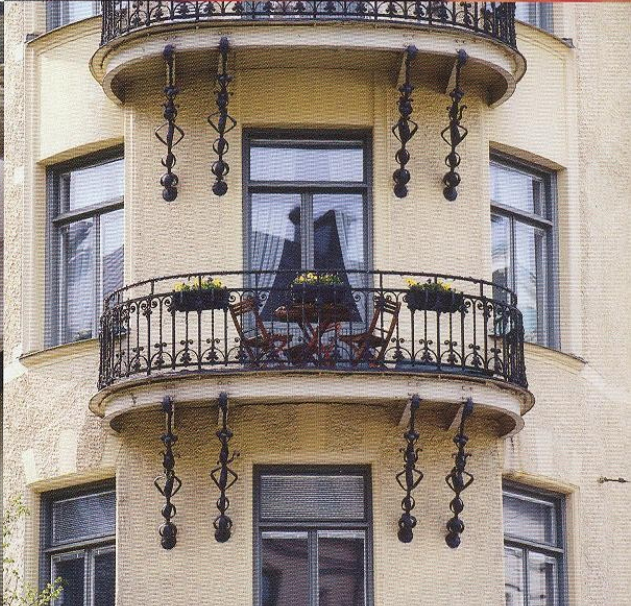
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 mars 2007



Ewa Ericson
Auktoriserad revisor



Allt för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar

Hos oss finns experter och kompetent yrkesfolk med lång erfarenhet av allt som gäller fastighetens skötsel och drift. Ni kan få hjälp med allt från juridisk rådgivning, ekonomisk och teknisk förvaltning till konsult hjälp vid ombyggnad, utbildning, förmånsavtal och gynnsamma medlemsinköp av till exempel vitvaror.

För medlemmar,
snabbt svar på kortare frågor
inom juridik, ekonomi eller teknik:

Telefonjouren 020-510 511

Fastighetsägarna Stockholm

Alströmergatan 14, Box 12871, 112 98 Stockholm
Telefon 08-617 75 00 • Fax 08-652 61 89 • forvaltning@stofast.se
www.fastighetsagarna.se (välj region Stockholm)