

Brf Drottninggatan 1

769604-7310

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Drottninggatan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-07-08.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Drabanten 16 bebyggdes 2000 av Skanska och är belägen i Linköpings Kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 29 lägenheter.

Dessutom finns tillgång till 18 garageplatser för bil och en för MC.

Lägenhetsfördelning:

8	st 2 rum och kök	
10	st 3 rum och kök	
6	st 4 rum och kök	
3	st 5 rum och kök	
2	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 2 911,5 kvm

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Magasinsgränd.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2009-05-28 bestått av:

Ordinarie	Bengt Öberg	Ordförande
	Anna-Christina Ek	Sekreterare
	Monica Berggren Larsson	Kassör
	Ronny Rikardsson	
	Eva Hydén	

Suppleanter	Majlis Eriksson
	Agneta Fernström

Revisorer

Ordinarie	Bengt-Åke Nilsson
Suppleant	Per-Åke Samuelsson

Valberedning	Bengt-Åke Nilsson
	Bertih Cederqvist

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 25 årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 (3) st överlåtelser ägt rum. En andrahandsuthyrningar har beviljats i lgh D11. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsen tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 (8) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Crendo Fastighetsförvaltning AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Östgöta Brandstodsbolag.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgar är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 146 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsavgift, fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2000.
Enligt nu gällande lag beskattas fastigheten med halv skatt t o m 2010 och fr o m 2011 med hel skatt.
Från inkomståret 2009 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter samt kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 83 538 kronor, varav 46 714 kronor avser åtgärder av ventilation efter OVK-besiktning.
Inget underhåll enligt underhållsplan har utförts.
Lagstadgad OVK samt energideklaration är utförd för 27 500 kronor under verksamhetsåret.
Under året har visst utredningsarbete angående samgående med bostadsrättsföreningarna Drottninggatan 2 och Drottninggatan 3 bedrivits.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.
Genomsnittlig avgift 2010-01-01 uppgår till 489 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med kronor 50 vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	1 548 596	1 605 575	1 548 058	1 549 521	1 539 670
Resultat före reservering	283 645	88 842	159 832	159 682	227 313
Reservering yttre fond	- 146 000	- 146 000	- 146 000	- 146 000	- 146 000
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Saldo yttre fond	1 004 712	858 712	712 712	566 712	420 712
Lån per kvm	4 657	4 709	4 766	4 812	4 853
Kassalikviditet %	508	434	387	349	345
Årsavgift kr/kvm	489	489	489	489	489

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	545 404
årets resultat	283 645
	829 049

disponeras så att

i ny räkning överföres	829 049
------------------------	---------

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

25

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	1 548 596	1 605 575
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-83 538	-49 311
Driftskostnader	3	-547 195	-608 991
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-111 905	-112 267
Avskrivningar	5	-131 899	-127 438
Resultat före finansiella poster		674 059	707 568
Ränteintäkter	6	14 870	52 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-401 373	-656 572
Resultat efter finansiella poster		287 556	103 560
Statlig skatt		-3 911	-14 718
Årets resultat		283 645	88 842

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	40 961 436	41 093 335
Mark		7 800 000	7 800 000
		48 761 436	48 893 335
Summa anläggningstillgångar		48 761 436	48 893 335
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Övriga fordringar	9	2 493	4 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	24 960	48 110
		27 453	52 161
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 457 857	1 352 587
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		444 396	265 876
		1 902 253	1 618 463
Summa omsättningstillgångar		1 929 706	1 670 624
Summa tillgångar		50 691 142	50 563 959

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		35 054 850	35 054 850
Yttre reparationsfond		1 004 712	858 712
Summa bundet eget kapital		36 059 562	35 913 562
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		545 404	602 562
Årets resultat		283 645	88 842
Summa fritt eget kapital		829 049	691 404
Summa eget kapital		36 888 611	36 604 966
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	13 409 924	13 559 924
Mottagna depositioner		12 350	13 650
Summa långfristiga skulder		13 422 274	13 573 574
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 712	24 943
Skatteskulder		3 505	5 931
Övriga skulder	13	156 150	151 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	217 890	203 520
Summa kortfristiga skulder		380 257	385 419
Summa eget kapital och skulder		50 691 142	50 563 959
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 950 000	14 950 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		287 555	103 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	15	127 988	112 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		415 543	216 280
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		24 708	-6 942
Förändring av kortfristiga skulder	16	-5 162	-44 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten		435 089	164 454
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	17	-151 300	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-151 300	-165 000
Årets kassaflöde		283 789	-546
Likvida medel vid årets början	18		
Likvida medel vid årets början		1 618 463	1 619 009
Likvida medel vid årets slut	18	1 902 252	1 618 463

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.

Progressiv avskrivningsmetod används. Se not 5.

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.

Finansiella instrument

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

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 föreningens stadgar.

Finansieringsanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	118 800	118 800
Hysesbortfall ./.	-550	0
Årsavgifter bostäder	1 423 932	1 423 932
Övriga ersättningar/intäkter	850	55 692
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 564	7 151
	1 548 596	1 605 575

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	83 538	49 311
----------------------	--------	--------

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	84 936	135 786
Energideklaration	27 750	0
Yttre renhållning och snöröjning	6 436	0
Fastighetsel	78 860	71 145
Uppvärmning	179 103	189 081
Vatten	41 607	41 451
Sophämtning	32 179	33 150
Fastighetsförsäkringar	18 589	21 591
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	36 500
Samfällighetsavgift	3 200	3 200
Kabel-TV	22 268	21 028
Internet	2 875	6 364
Fastighetsskatt	25 434	24 390
Övriga driftskostnader	11 037	11 111
Hissbesiktning	12 921	14 193
	547 195	608 990

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	19 903	15 978
Styrelse och mötesarvode	40 000	39 500
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	6 107	11 017
Förvaltningsarvode	40 896	39 312
Övriga externa tjänster	0	1 461
	111 906	112 268

5 Avskrivningar

Byggnad år 9/80	131 899	127 438
-----------------	---------	---------

Avskrivning sker enligt en 80-årig progressiv plan.

6 Övriga ränteintäkter

Ränteintäkter	14 870	52 564
---------------	--------	--------

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	442 659	713 104
Avgår räntebidrag ./.	-41 323	-59 032
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	37	2 500
	401 373	656 572

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	42 000 000	42 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	42 000 000	42 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-906 665	-779 227
Årets avskrivningar enligt plan	-131 899	-127 438
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 038 564	-906 665

Utgående bokfört värde	40 961 436	41 093 335
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	28 699 000	28 699 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	36 499 000	36 499 000

9 Övriga fordringar

Avr skattekonto	2 493	4 001
-----------------	-------	-------

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	12 839	12 036
Upplupna räntebidrag	3 558	5 083
Förutbetald kabel-tv	5 567	5 567
Förutbetald uppvärmning	0	25 424
Örvinga interimfordringar	2 996	0
	24 960	48 110

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 054 850	858 712	602 562	88 842
Årets reservering		146 000	-146 000	
Disposition av föregående års resultat			88 842	-88 842
Årets resultat				283 645
Belopp vid årets utgång	35 054 850	1 004 712	545 404	283 645

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 6,45% - 2010-12-15	3 435 150	3 495 150
SBAB - rörlig ränta 3 mån	6 790 000	0
SBAB - rörlig ränta 3 mån	3 334 774	3 364 774
Östgöta Enskilda bank- rörlig ränta	0	6 850 000
Avgår amortering 2010	-150 000	-150 000
	13 409 924	13 559 924

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 7% på ett bidragsunderlag som är 14 945 150 kr, multiplicerat med en subventionsränta på 3,95 % som gäller t.o.m. 2011-08-30. Räntebidraget avvecklas fr.o.m. år 2007 för att helt upphöra år 2011.

13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	150 000	150 000
Källskatt	6 150	0
Övr kortfr skulder	0	1 025
	156 150	151 025

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	1 148	0
Upplupna utgiftsräntor	22 299	49 041
Förutbetalda hyror och avgifter	126 327	118 522
Upplupna va-avgifter	14 264	3 911
Upplupen uppvärmning	44 467	0
Upplupna elavgifter	6 323	8 061
Upplupen renhållning	3 062	2 188
Övr interimsskulder	0	21 797
	217 890	203 520

15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	131 899	127 438
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-3 911	-14 718
	127 988	112 720

16 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

17 Långfristiga skulder

Amortering av lån	-150 000	-165 000
Mottagn depositioner	-1 300	0
	-151 300	-165 000

18 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank

1 457 857

1 352 587

Avräkning ISS Facility Services AB

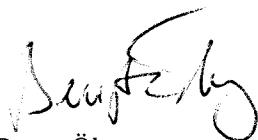
444 396

265 876

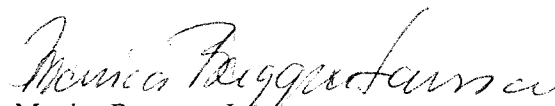
1 902 253

1 618 463

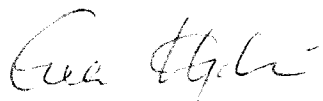
Linköping 2010-



Bengt Öberg



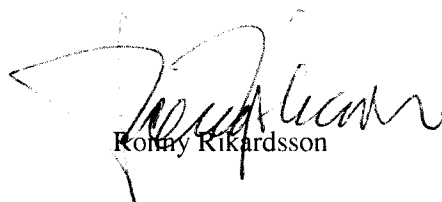
Monica Berggren Larsson



Eva Hydén



Anna-Christina Ek



Ronny Rikardsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits



Bengt-Åke Nilsson
Revisor