

BRF BIRKAGÅRD

ÅRSREDOVISNING 2007



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BIRKAGÅRD

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2002-06-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ELDAREN 8	1933	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905-1909 och består av gathus och två gårdshus i sju till fem våningar. Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 078 kvadratmeter, varav 2 827 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 251 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	22	6	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Galleri - Keramikverkstad	30	070201-120131
Kontor - Visningscenter	120	070701-100630
Bokhandel	81	060301-090228
Förvaring	20	080228-090228

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Bastu

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1984	avloppsrör, kall- & varmvattenrör
Elstambyte	1984	elstigare (enfas)
Hiss	1990	hissarna renoverades
Omputsning av fasad	1990 2002	1990 fasad bakre gård, 2002 mot gatan
Omläggning av tak	1989 - 1990	i samband med försäljning av råvindar
Nya balkonger	2001 - 2005	Balcona
Rörstambyte	2005	köksstam flygel (källaranslutning), rör gårdsbrunn, avloppskällarledning
Barnvagnsramp	2006	Rampus Aluminium AB
OVK & Brandskyddskontroll	2006	Ventilation & Sotningstjänst AB
Renovering/Målning av tak	2006	Ahlins Plåt
Gårdsbesiktning	2007	CBI Betonginstitutet
Målning trapphus samt Dörrar	2007	
Nya Kodlås	2007	AB Begelås
Ny Värmecentral & Vattenberedare	2007	T.A.C Underhållsavtal

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Föreningen

Övriga avtal

- Vatten: Stockholm Vatten AB
- Fjärrvärme: AB Fortum Värme
- El: Fortum Markets AB
- Trappstädning: Mickes Fönsterputs & Städ
- Hissunderhåll: Hissjouren Ekmans AB
- Värmeanläggning: TAC Svenska AB
- Tidningsinsamling: SITA Sverige AB

Föreningen har Bredbanduppkoppling via ComHem Stockholm AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året sex överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Wilhelm Westerstad	Ordförande	
Johan Jonker	Kassör	
Johan Bielke	Ledamot	
Johan Thalín	Ledamot	Flyttade Januari 08
Ulrik Baginski	Suppleant	
Jakob Nilsson	Suppleant	Arbetar utomlands

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Johan Thalín.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Rodebrandt	Ordinarie Intern
Nils Petter Palmefors	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Magnus Jacobsson och Petter Fandén.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-04-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Ny värmecentral samt vattenberedare Sept. 07
- Nya kodlås Juni 07
- Trappuppgång 21 B, Passagen samt Dörrar renoverade Aug samt Okt/Nov 07
- Gårdsbesiktning av CBI genomförd Nov 07
- Ny hyresgäster i Lokal 1 & 2

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Fönstermålning
- Energideklaration

Föreningens ekonomi

Föreningen är skuldfri och har fortsatt god likviditet.

År 2006 inkomstbeskattades föreningen för en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster. Underlaget beskattades med 28%

År 2007 har schablonintäkten beräknas med 0% av taxeringsvärdet med tillägg för intäktsränta. Underlaget beskattas med 28%.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 39 619 635 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	399	443	403	403
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	51	746	752
Elkostnad/kvm totalyta	16	15	14	14
Värmekostnad/kvm totalyta	113	106	108	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	19	19

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	187 544
ansamlad förlust före årets reservering till fond	- 2 157 942
årets reservering till fond för underhåll enligt stadgarna	- 148 779
årets ianspråkstagande av fond för underhåll	<u>305 446</u>
summa	-1 813 730

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres -1 813 730

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.

Beloppen i dispositionsförslaget samt resultat- och balansräkning med noter, är utjämnade avseende ören, varför i vissa fall summering kan skilja på en krona.

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER	Not 1		
Årsavgifter och hyror		1 497 690	1 615 168
Övriga rörelseintäkter		15 819	76 418
		1 513 509	1 691 586
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-64 531	-60 101
Reparationer		-40 813	-9 393
Periodiskt underhåll		-305 446	-200 381
Taxebundna kostnader		-493 560	-458 165
Övriga driftskostnader		-37 056	-35 381
Fastighetsskatt		-175 530	-207 620
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-75 846	-61 745
Personalkostnader		-93 002	-42 000
Avskrivningar		-36 016	-36 016
		-1 321 800	-1 110 803
RÖRELSERESULTAT		191 709	580 783
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter från långa fordringar		0	41 658
Ränteintäkter		3 624	4 624
Räntekostnader		-6 901	-31 223
		-3 277	15 059
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		188 431	595 842
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-887	-331 360
		-887	-331 360
ÅRETS RESULTAT		187 544	264 482

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	4 329 388	4 365 404
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 332 188	4 368 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	88 677	126 079
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	36 576	28 822
	<u>125 253</u>	<u>154 901</u>
KASSA OCH BANK		
Bank	0	44 076
SBC klientmedel i SHB	764 336	625 172
	<u>764 336</u>	<u>669 248</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	889 589	824 149
SUMMA TILLGÅNGAR	5 221 777	5 192 352

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, RESERVERINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		204 326	204 326
Upplåtelseavgifter		6 045 724	6 045 724
Fond för yttre underhåll	Not 6	310 246	466 913
		6 560 296	6 716 963
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 001 275	-2 422 424
Årets resultat		187 544	264 482
		-1 813 730	-2 157 942
SUMMA EGET KAPITAL		4 746 566	4 559 021
RESERVERINGAR	Not 7		
Övriga fonder - balkongfond		43 859	33 017
		43 859	33 017
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	0	142 923
		0	142 923
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		115 163	10 288
Skatteskulder		5 197	30 560
Övriga kortfristiga skulder		213	40 000
Upplupna kostnader	Not 9	93 014	91 033
Förutbetalda avgifter och hyror		217 765	285 510
		431 352	457 391
SUMMA EGET KAPITAL, RESERVERINGAR OCH SKULDER		5 221 777	5 192 352
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 469 000	5 469 000
Inteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		5 214 000	5 214 000
Varav i eget förvar		255 000	255 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,70	0,70

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 127 118	1 252 044
Hysesintäkter	370 572	363 124
Skattereduktion		33 930
Övriga intäkter	15 819	42 488
	1 513 509	1 691 586

	2007	2006
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	42 000	36 375
Sotning	0	6 500
OVK	1 500	0
Hissbesiktning	2 110	2 025
Gård	4 530	3 860
Hiss	4 438	4 330
Värmeanläggning	6 617	5 519
Förbrukningsmateriel	3 336	1 493
	64 531	60 101

Reparationer		
Tvättstuga	6 226	0
Portar	0	2 663
Lås	14 621	0
VVS	2 088	0
Hiss	0	6 730
Tak	15 688	0
Vattenskada	2 190	0
	40 813	9 393

Periodiskt underhåll

Lägenhet	2 208	0
Trapphus	44 725	9 938
Värmeanläggning	258 513	0
Ventilation	0	51 250
Tak	0	135 105
Fasad	0	4 088
	305 446	200 381

Taxebundna kostnader

El	50 684	46 664
Värme	347 446	325 683
Vatten	49 472	47 849
Sophämtning	37 424	33 034
Grovsopor	8 534	4 935
	493 560	458 165

Övriga driftskostnader

Försäkring	30 070	29 233
Kabel-TV/Satellit-TV	6 986	6 148
	37 056	35 381

Fastighetsskatt

175 530 **207 620**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Datakommunikation	5 041	0
Stämma	1 688	2 001
Trivselkostnader (inne)	0	902
Förvaltningsarvode	46 276	45 536
Administration	2 545	4 345
Konsultarvode	11 335	0
Föreningsavgifter	4 171	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	4 790	4 790
	75 846	61 745

Anställda och personalkostnader

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Följande ersättningar har utgått eller reserverats

Styrelse och internrevisor	70 000	33 000
Sociala kostnader	23 002	9 000
	93 002	42 000

Avskrivningar

Byggnad	36 016	36 016
	36 016	36 016

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 321 800** **1 110 803**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	6 494 815	6 494 815
Utgående anskaffningsvärde	6 494 815	6 494 815

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 129 411	-2 093 395
Årets avskrivningar enligt plan	-36 016	-36 016
Utgående avskrivning enligt plan	-2 165 427	-2 129 411

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	464 000	464 000
--	---------	---------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	23 762 000	17 554 000
Taxeringsvärde mark	25 831 000	21 408 000
	49 593 000	38 962 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	46 600 000	36 400 000
Lokaler	2 993 000	2 562 000
	49 593 000	38 962 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
T.a.c serviceavtal värmeanläggning	5 076	1 391
Com Hem	2 560	
Handelsbanken fackavgift	410	
Brandkontoret	28 530	27 430
	36 576	28 821

Not 5				
EGET KAPITAL				
	Belopp vid	Förändring	Disposition av	Belopp vid
	årets utgång	under året	föregående	årets ingång
			års resultat	
			enl stämmans	
			beslut	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	204 326	0	0	204 326
Upplåtelseavgifter	6 045 724	0	0	6 045 724
Fond för yttre underhåll enligt not 6	310 246	-156 667	0	466 913
Summa bundet eget kapital	6 560 296	-156 667	0	6 716 963
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-2 001 275	156 667	264 482	-2 422 424
Årets resultat	187 544	187 544	-264 482	264 482
Summa fritt eget kapital	-1 813 731	344 211	0	-2 157 942
Summa eget kapital	4 746 565	187 544	0	4 559 021

Not 6	2007	2006
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	466 913	550 408
Reservering enligt stadgar	148 779	116 886
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-305 446	-200 381
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	310 246	466 913

Not 7		
RESERVERINGAR		
Övriga fonder		
Vid årets början	33 017	22 200
lanspråktagande	10 842	10 817
Vid årets slut	43 859	33 017
Summa avsättningar	10 842	10 817

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	Lånet löst	0	142 923	
Summa skulder till kreditinstitut		0	142 923	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Fjärrvärme december		32 983
Beräknad kostnad för el		15 500
Vatten		176
Låneräntor		210
Förenigs arvoden	70 000	33 000
Beräknade sociala avg	22 694	9 000
Handelsbanken, bankavgift	320	164
	93 014	91 033

STOCKHOLM den 5 / 4 2008


Wilhelm Westerstad
Ordförande


Johan Jonker
Kassör


Johan Bielke
Ledamot


Johan Thalín
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2008


Bo Rodebrandt
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Birkagård

Org.nr 702000-1744

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Birkagård för år 2007. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag anser att min revision gett 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.

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

Stockholm den 17 april 2008



Bo Rodebrant

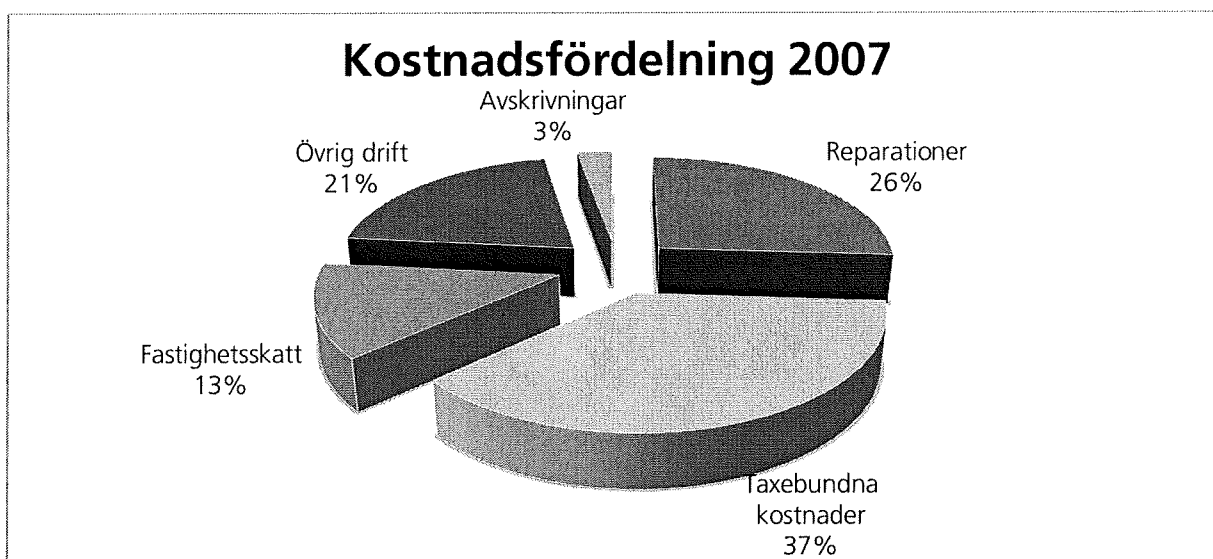
BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 127 000	1 127 118	1 126 800
Hyror lokaler	380 000	370 572	363 200
Återbäring Allframtid	4 000	4 358	2 700
Övriga intäkter	6 000	11 462	14 100
	1 517 000	1 513 509	1 506 800
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-43 000	-42 000	-48 000
OVK	0	-1 500	0
Hissbesiktning	-2 000	-2 110	-2 100
Gård	-4 000	-4 530	-4 000
Hiss	-5 000	-4 438	-4 600
Värmeanläggning	-7 000	-6 617	-5 700
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 336	-2 000
	-64 000	-64 531	-66 400
Reparationer			
Tvättstuga	0	-6 226	0
Lås	0	-14 621	0
VVS	0	-2 088	0
Tak	0	-15 688	0
Vattenskada	0	-2 190	0
Övrigt	-40 000	0	-30 000
	-40 000	-40 813	-30 000
Periodiskt underhåll			
Lägenhet	0	-2 208	0
Trapphus	0	-44 725	0
Värmeanläggning	0	-258 513	0
Markytor	0	0	-55 000
Övrigt	-150 000	0	-45 000
	-150 000	-305 446	-100 000
Taxebundna kostnader			
EI	-53 000	-50 684	-50 000
Värme	-326 000	-347 446	-350 000
Vatten	-50 000	-49 472	-45 000
Sophämtning	-39 000	-37 424	-34 500
Grovsopor	-8 000	-8 534	-8 000
	-476 000	-493 560	-487 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-30 070	-30 000
Kabel-TV/Satellit-TV	-7 000	-6 986	-6 300
	-38 000	-37 056	-36 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-80 000	-175 530	-178 900
	-80 000	-175 530	-178 900

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
Administrativa kostnader			
Datakommunikation	0	-5 041	0
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-5 000
Stämman	-2 000	-1 688	-2 000
Föreningens dag	-2 000	0	-2 000
Trivselkostnader (inne)	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-46 276	-46 400
Administration	-3 000	-2 545	-5 000
Korttidsinventarier	0	0	-1 000
Konsultarvode	-35 000	-11 335	0
Föreningsavgifter	-4 000	-4 171	-4 200
Medlemsavgift SBC ek för	-5 000	-4 790	-4 800
Övriga driftskostnader	0	0	-1 000
	-104 000	-75 846	-72 400
Personalkostnader			
Föreningsarvode	0	0	-33 000
Styrelsearvode	-70 000	-70 000	0
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-23 002	-9 000
	-91 000	-93 002	-42 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-36 000	-36 016	-36 000
	-36 000	-36 016	-36 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 079 000	-1 321 800	-1 049 500
RÖRELSERESULTAT	438 000	191 709	457 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	7 000	3 179	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	148	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	297	0
Låneräntor	0	-6 072	-500
Övriga finansiella kostnader	-1 000	-829	-1 400
	6 000	-3 277	100
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	444 000	188 431	457 400
SKATT			
Statlig inkomstskatt	-2 000	-887	-200
	-2 000	-887	-200
RESULTAT	442 000	187 544	457 200



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 476 kr	Årsavgifter	399 kr
Ränta och utdelning	1 kr	Övriga intäkter	5 kr



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	112 kr	Taxebundna kostnader	160 kr
Fastighetsskatt	57 kr	Övrig drift	88 kr
Avskrivningar	12 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2827 kvm bostäder och 251 kvm lokaler