

Årsredovisning

för

Brf Snöfrid 1

769603-8418

Räkenskapsåret

2006

Styrelsen för Brf Snöfrid 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Fastighet: Snöfrid 5, 6, 7.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Gunilla Rosén	Ordförande
Rebecca Johansson	Sekreterare
Carina Lindbäck	Kassör
Lars Lindblad	Vice ordförande
Jan Hellstedt	Ledamot
Torbjörn Zadig	Ledamot
Sophia Tönne (flyttat hösten 2006)	Ledamot
Paula Kindstrand	Suppleant
Magnus Lindgren	Suppleant

Revisor har varit Carl Anemyr.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Gunilla Rosén och Jan Hellstedt.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2006.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden

Av föreningens 84 medlemslägenheter har under året 2 upplåtits samt 20 överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt 10 bostadslägenheter och en lokal.

Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Inget arvode har således utbetalts under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum Mäkleri & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Nordstaden AB.

Fastigheten

Redovisning av utförda underhållsarbeten under 2006:

Renovering och målning av fönster: 277.067 kr
Säkerhetsdörrar: 1.668.150 kr
Renovering hyreslägenheter 376.357 kr
Tvättstugor: ny tvättmaskin 38.225 kr, reparationer 46.700 kr
Radonsanering 47.000 kr

Redovisning av planerade större underhållsarbeten för år 2007:

Takfönster: 200.000 kr - byte till nya fönster
Ommålning trapphus: 250.000 kr
Underhåll hyreslägenheter, nya vitvaror: 500.000 kr

Ekonomi

	2006	2005
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 440 000	32 440 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Totalt taxeringsvärde	60 440 000	60 440 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	60 200 000	60 200 000
Lokaler	240 000	240 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Styrelsen föreslår att årsavgiften bibehålls på nuvarande nivå.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:(kronor)

Dispositionsfond	-294 025
Omföring yttre fond enligt stadgar	-181 320
Årets resultat	- 505 863
	-981 208

Styrelsen föreslår följande att:

I ny räkning överföres	-981 208
------------------------	-----------------

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

		2006-01-01	2005-01-01
Resultaträkning	Not	-2006-12-31	-2005-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	3 095 302	3 187 318
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-187 054	-161 036
Reparationer och underhåll	3	-567 855	-314 457
Taxebundna kostnader	4	-838 448	-853 236
Övriga driftskostnader	5	-60 652	-58 811
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-294 448	-288 997
Fastighetsskatt		-303 400	-303 400
Rörelseresultat före avskrivningar		843 445	1 207 381
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-411 418	-314 158
Rörelseresultat		432 027	893 223
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		45 601	10 006
Skatteränta ej skattepliktig		3 082	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 418	-715 814
Kapitalkostnader		-2 848	-2 509
		-597 583	-708 317
Resultat efter finansiella poster		-165 556	184 906
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-340 307	-310 072
Årets resultat		-505 863	-125 166

Balansräkning

Not

2006-12-31

2005-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	7,8	52 318 156	50 784 357
Mark		25 887 406	25 887 406
		78 205 562	76 671 763

Summa anläggningstillgångar

78 205 562

76 671 763

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran avgifter/hyror		41 284	34 531
Övriga kortfristiga fordringar		20 015	15 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 638	41 338
		102 937	90 958

Kassa, bank och värdepapper

Kassa och bank		3 295 308	997 101
Summa omsättningstillgångar		3 398 244	1 088 058

Summa tillgångar

81 603 806

77 759 821

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		56 769 800	55 080 400
Upplåtelseavgifter		4 905 858	2 203 008
Fond yttre underhåll		1 131 052	949 732
		62 806 710	58 233 140
<i>Ansamlad förlust</i>			
Dispositionsfond		-475 345	-168 859
Årets resultat		-505 863	-125 166
		-981 208	-294 025
Summa eget kapital		61 825 502	57 939 115
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	19 100 000	19 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		84 264	268 597
Leverantörsskulder		351 498	227 518
Övriga skulder		1 727	1 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	240 815	222 865
		678 304	720 706
		19 778 304	19 820 706
Summa eget kapital, och skulder		81 603 806	77 759 821
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		49 304 600	49 304 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2006	2005
Byggnad	0,49 %	0,49 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Tvättstuga	10,00 %	10,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2006	2005
Årsavgifter	2 309 961	2 255 538
Hyror bostäder	587 930	736 843
Hyror lokaler	13 100	30 900
Hyror förråd	2 900	3 500
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	31 311	23 437
Bredband	149 400	136 500
Förseningsavgift	700	600
	3 095 302	3 187 318

2 Fastighetsskötsel och städning

	2006	2005
Snöröjning	42 739	16 885
Grovsopor	17 333	9 104
Serviceavtal hiss	6 750	9 019
Serviceavtal	1 510	0
Entremattor	10 715	9 720
Fastighetsskötsel entreprenad	23 750	19 252
Städning entreprenad	76 465	88 876
Gård	1 004	0
Förbrukningsmaterial	6 788	8 180
	187 054	161 036

3 Reparationer och underhåll

	2006	2005
Hyreslägenhet	376 354	2 219
Fasad	0	6 600
Trapphus	4 700	3 109
Vind/källare	6 262	1 327
Gården	3 643	1 705
VVS	14 200	740
Värmeanläggning	0	49 352
Tvättstuga	84 894	51 252
Hiss	8 303	20 981
Vattenskada	0	2 306
Tak	2 500	6 184
Ventilation	48 003	45 719
Fönster	5 659	0
Portar	1 351	115 457
Soprum/sophus	3 179	6 230
Lås	1 356	526
Fastighetsunderhåll	7 451	0
Övrigt	0	750
	567 855	314 457

4 Taxebundna kostnader

	2006	2005
Vattenkostnader	55 718	122 250
Värmekostnader	547 080	549 803
El-och gaskostnader	184 506	133 058
Sophämtning	51 144	48 125
	838 448	853 236

5 Övriga driftskostnader

	2006	2005
Försäkringskostnader	39 912	38 183
Kabel-TV	20 740	20 628
	60 652	58 811

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2006	2005
Styrelseomkostnader	18 257	17 242
Förvaltningsarvode	67 964	67 628
Teknisk förvaltare	26 439	31 728
Konsultarvode	6 632	0
Administration	7 127	6 605
Trivselkostnader	0	849
Bredband	160 500	153 000
Avgift organisation	6 854	10 350
Möteskostnader	675	0
Kortidsinventarier	0	995
Övriga driftkostnader	0	600
	294 448	288 997

7 Avskrivningar

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnad	256 055	256 055
Fastighetsförbättringar	149 096	51 836
Tvättstuga	6 267	6 267
	411 418	314 158

8 Byggnad

	2006-12-31	2005-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	53 262 011	53 262 011
Inköp	1 945 217	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 207 228	53 262 011
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 477 654	-2 163 496
Årets avskrivningar	-411 418	-314 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 889 072	-2 477 654
Utgående redovisat värde	52 318 156	50 784 357
Taxeringsvärden byggnader	32 440 000	32 440 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	60 440 000	60 440 000

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Övriga interimfordringar	19 438	0
Förutbetald försäkring	16 948	16 185
Förutbetald kabel-TV	5 252	5 185
Förutbetalt vatten	0	19 968
	41 638	41 338

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Dispositions fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 080 400	2 203 008	949 732	-168 859	-125 166
Förändring under året	1 689 400	2 702 850	181 320	-306 486	125 166
Årets resultat					-505 863
Belopp vid årets utgång	56 769 800	4 905 858	1 131 052	-475 345	-505 863

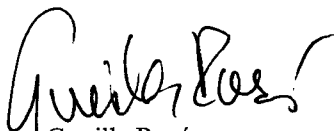
11 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2006-12-31	2005-12-31
Swedbank Hypotek	3,64%	2007-09-26	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	3,62%	2010-10-21	9 200 000	9 200 000
Swedbank Hypotek	3,62%	rörligt	5 900 000	5 900 000
			19 100 000	19 100 000

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna räntekostnader	55 544	34 938
Förutbetalda avgifter och hyror	185 271	187 927
	240 815	222 865

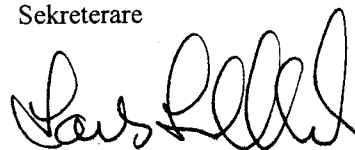
184
Stockholm den / 2007

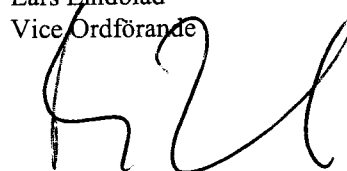

Gunilla Rosén
Ordförande


Carina Lindbäck
Kassör


Jan Hellstedt
Ledamot


Rebecca Johansson
Sekreterare


Lars Lindblad
Vice Ordförande


Torbjörn Zadig
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2007

Carl Anemyr
Revisor

Årsberättelse 2006

Några ord från Styrelsen.

Förening har hunnit fylla 7 år 2007 och en kort summering över vad som hänt i fastigheten under denna tid kan vara på sin plats. Speciellt med tanke på att många medlemmar inte har varit med från början.

Fastigheten köptes år 2000 av stockholmshem, de i sin tur hade bara ägt fastigheten i några år. Tidigare ägare av huset hade väl inte underhållit fastigheten speciellt väl och Stockholmshem avvaktade större renoveringar inför utförsäljningen av allmännyttan.

Föreningens första uppgift var att grundförstärka Runiusgatan 9, vilket innebar att hela källarplanet tömdes och fylldes med gruvmaskiner som borrarade och fixade. En tuff start för en ny styrelse med upphandlingar, byggledning, ekonomi och juridik.

Sen dess har förening och dess styrelse amorterat ner föreningens lån från 33 till 19 miljoner samt skapat utrymme för avgiftsfri december de senaste tre åren.

Under denna tid har vi underhållit fastigheten väl och proaktivt förbättrat ett antal saker och inte väntat tills det gått sönder.

- Grundförstärkning av Runiusgatan 9.
- Omputsning av fasad mot Rålambsvägen.
- Värmecentralen har byggts om till ett energieffektivare och modernt system.
- Samtliga portar på fram och baksidan har bytts ut eller renoverats.
- Samtliga fönster är ommålade & renoverade.
- Taket är renoverat och ommålat.
- Trappentreérna och hissfoder är renoverade och ommålade
- Tvättstugorna har renoverats (flera gånger), ny tvättmaskin i 5:an.
- Radiatorsystemet (elementen) har renoverats.
- Avloppsspölning har skett.
- Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter.
- Hyreslägenhetsrenovering är påbörjad.
Nya tumlare i 5:ans & 7:ans tvättstugor.
Ny grovtvättmaskin samt stort torkskåp i 9:an.

Föreningens gemensamma tillgång, fastigheten, har ökat i ekonomiskt värde genom underhålls- och reparationsaktiviteter. Medlemmarnas egen tillgång, lägenheten, har genom detta även stigit i värde. Framförallt har trivselen ökat av att bo i ett hus som är friskt, fräscht och tryggt.

Vår situation idag är *mycket* god, föreningen har en stabil ekonomi och ett välskött hus.

Reparation & Underhåll 2006

Utöver allt det vanliga fixandet av diverse småsaker så sticker nedanstående aktiviteter ut i det ekonomiska utfallet för 2006.

- Ambitionen för 2006 var att renovera samtliga hyreslägenheter, tyvärr drog det ut på tiden och endast det mest akuta, badrum i hyreslägenheter, som var i behov av renovering blev åtgärdade.
- Planen var också att ommålning av fönstren skulle ske under flera år, men lite tur med väder och hantverkare gjorde att samtliga fönster blev ommålade i år istället, förhoppningsvis behöver vi inte göra om det de närmaste 15-25 åren.
- Sen kan ingen undgå att se att vi låtit installera säkerhetsdörrar, det blev riktigt dyrt och riktigt bra.
- Tidigare år har vi haft problem under vintern med ojämn värme i lägenheterna. Sen en tid tillbaka har vi haft ett system som renar radiatorerna, detta verkar ha fungerat väl då vi inte fått några klagomål denna vinter.

Reparation & Underhåll 2007

Ambitionen och budget för 2007 innehåller nedanstående större aktiviteter.

- Under 2007 har vi för avsikt att fortsätta renoveringen av hyreslägenheterna.
 - Avsatt 500.000 i budget
- När vi nu har så fina dörrar så skall vi även måla om i trappuppgångarna.
 - Avsatt 300.000 i budget
- I år skall vi definitivt lösa problemet med torktumlarnas ventilationen i 5an & 7an. * Avsatt 45.000 i budget
- De halvruddna takfönstren skall bytas ut/repas vilket både blir dyrt & krångligt.
 - Avsatt 200.000 i budget

	Förslag till budget 2007 för Brf Snöfrid 1					
	Intäkter					
3010 +	Årsavgifter	2 560 300				
3040 +	Hyror förråd	2 400				
3050 +	Hyror bostäder	577 000				
3060 +	Hyror lokaler	30 000				
3271 +	Bredband	172 800				
3280 +	Intäkter överlåt./pant	15 000				
		3 357 500				
	Rep. och underhåll					
4010 -	Hyreslägenhet	-500 000				
4014 -	Kontor	-500				
4018 -	Lokal	0				
4020 -	Fasad	-200 000				
4030 -	Trapphus	-480 000				
4040 -	Vind - källare	0				
4050 -	Gården	-3 000				
4100 -	VVS	0				
4110 -	Värmeanläggning	-5 000				
4120 -	Tvättstuga	-45 000				
4130 -	Elinstallationer	0				
4140 -	Hiss	-6 000				
4150 -	Försäkringsskador	0				
4155 -	Vattenskada	0				
4160 -	Tak	0				
4170 -	Ventilation	-5 000				
4190 -	Fönster	0				
4200 -	Portar	0				
4210 -	Konsult	0				
4220 -	Soprum / Sophus	-10 000				
4230 -	Kabel-TV	0				
4231 -	Fastighetsnät	-2 000				
4260 -	Lås	0				
4270 -	Stambyte	0				
4510 -	Övrigt	-15 000				
		-1 271 500				
	Driftkostnader					
7413 -	Styrelseomkostnader	-15 000				
7430 -	Förvaltningsarvode	-68 500				
7432 -	Arvode tekn. förvalt.	-30 000				
7440 -	Konsultarvode	-10 000				
7460 -	Administration	-10 000				
7710 -	Vattenkostnader	-120 000				
7720 -	Värmekostnader	-560 000				
7730 -	El- och gaskostnader	-170 000				
7741 -	Sophämtning	-53 000				
7748 -	Snöröjning	-20 000				
7749 -	Grovsopor	-15 000				
7759 -	Bredband	-170 000				
7760 -	Kabel-TV	-21 000				
7764 -	Hiss	-10 000				
7768 -	Serviceavtal	-2 300				
7769 -	Entrématta	-10 500				
7770 -	Försäkringskostnader	-40 000				
7791 -	Fastighetsskötsel entrepr.	-20 000				
7792 -	Städning entreprenad	-80 000				
7793 -	Avgift till org.	-6 000				
7798 -	Förbrukningsmaterial	-5 000				
		-1 436 300				
	Avskrivningar					
7801 -	Avskr byggnad	-256 055				
7803 -	Avskr fastighetsförbättr.	-149 096				
7807 -	Avskr tvättstuga	-6 267				
		-411 418				
	Finansiella poster					
8020 +	Ränteintäkter	30 000				
8120 -	Låneräntor	-670 000				
8140 -	Kapitalkostnader	-2 500				
		-642 500				
	Skatt					
8910 -	Fastighetsskatt	-303 400				
		-303 400				
	Arets resultat	-707 618				