

Brf Tonsättaren

716401-2945

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006-07-01 - 2007-06-30

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tonsättaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-07-01 - 2007-06-30.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-11-13 bestått av:

Ordinarie	Kent Lindberg Gun Johansson-Öhrnell Per Lek Sven Malmström Camilla Rönnqvist	Ordf. Skr. vice ordf.
Suppleanter	Lena Larsson Anders Forsgren	

Fram till föreningsstämman var Hans Melander samt Maria Egerhäll ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie	Staffan Wahnäs	KPMG
Suppleant	Per Hammar	KPMG

Valberedning	Karin Wälivaara-Ramstedt Hans Melander Abraham Simeonidis	Sammanställande
--------------	---	-----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-05-23.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Valsätra 63:1 bebyggdes 1983-84 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 95 st lägenheter och 36 st 2-vånings radhus, totalt 131 st lägenheter. Dessutom finns 79 st garage, 23 st p-platser med el och 36 utan.

Lägenhetsfördelning:

35	st 2 rum och kök	
35	st 3 rum och kök	
29	st 4 rum och kök	
32	st 5 rum och kök	
		Total bostadsyta: 11 497,9 m ²

Renoveringar

Garagedörrarna är förstärkta och säkrade 1997.
Plåtdetaljer på fönster byttes 1998/1999 och 1999/2000.
Byte av vattenkulvert och delvis byte av ventilationsaggregat 2001-2002
Underhåll av va/sanitet och värme 2003-2004
Underhåll av ventilation 2003-2004
Byte av reglersystem av två hissar 2004/2005.
Byte av reglersystem ffläktar 2005/2006.
Takomläggning punkthus samt förråd 2005-2006.
Målningsarbeten fönster och dörrar 2006-2007.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 13 (13) st överlåtelse ägt rum.
Dessutom har styrelsen beviljat 3 (2) st andrahandsuthyrningar.
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 styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 185 st (186 st) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 (12) st protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Arthur Eriksson.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning AB, Uppsala.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Thomas Ståhl. Trappstädningen av Fejax AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring. Under året har även Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare tecknats genom Trygg Hansa.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt föreningens stadgar är styrelsen och omföring görs via balansert resultat. Reservering har skett under året med 1 200 000 kronor.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 8 666 459 (5 263 390) kronor per den 2006-12-31.
Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2006-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder från balansräkningen per 2006-06-30.
Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	-1 123 950
årets resultat	1 238 479

disponeras så att

i ny räkning överföres	114 529
------------------------	---------

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1984.

Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt är fastigheten beskattad med hel fastighetsskatt, d.v.s. 0,4% för hyreshusdelen samt 1% avseende småhusdelen. En begränsning av fastighetsskatt som avser markvärdet har införts för inkomståret 2006-2008. Skatten på tomtmark blir högst 2 kr/m², dock maximalt 5 000 kronor, för varje taxerad markenhet.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

För inkomståren 2007-2008 fryses underlaget för fastighetsskatten och blir högst detsamma som för inkomståret 2006.

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt tomträttsavgäld). Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till (29 002 171) 28 866 529 kronor.

Fr.o.m nästkommande räkenskapsår (2007/2008) slopas schablonintäktsberäkningen.

Verksamhet under året som gått

Löpande reparationer/underhåll har utförts till en kostnad av 304 659 kronor.

Planenligt underhåll har utförts till en kostnad av 422 007 kronor, vilket avser målningsarbeten (277 725:-), lagning av sprickor i fasad (33 308:-), montering av skyddsräcken (38 599:-) samt utbyte och installation av 2 st nya torktumlare (72 375:-). Den totala kostnaden har belastat resultatet.

Lånen har under året extraamorterats med 3 200 000 kronor.

Verksamhet under kommande år

Fortsatta åtgärder och arbeten kommer att genomföras utifrån underhållsplanen. Skyddsanordningar på tak till punkthus, radhus och förråd kommer att installeras. De påbörjade måleriarbetena av fönster och ytterdörrar fortsätter. Under 2008 ska rengöring av frånluftskanaler samt utifrån behov även tilluftskanaler ske. Torkskåpen i de tre tvättstugorna ska bytas ut under 2008.

Fortsatta arbeten kommer också att göras utifrån den skogliga skötselplan som föreningen tagit fram. När det gäller utemiljön kommer samtliga boende att inbjudas till en gemensam städdag i oktober.

Årsavgifter

Föreningen har under året inte höjt årsavgifterna. Någon höjning är för närvarande inte aktuell. Genomsnittlig avgift per 07-07-01 uppgår till 624 kronor/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 750 kronor (2007). Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2006-07-01 -2007-06-30	2005-07-01 -2006-06-30
Föreningens intäkter	1	7 300 257	7 310 145
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-570 980	-1 380 821
Driftkostnader	3	-2 247 882	-2 373 307
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-135 436	-141 717
Personalkostnader	5	-430 407	-458 688
Avskrivningar	6	-612 900	-612 900
Resultat före finansiella poster		3 302 652	2 342 712
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	69 696	48 160
Räntekostnader	8	-2 133 869	-2 189 394
Resultat efter finansiella poster		1 238 479	201 478
Årets resultat		1 238 479	201 478

Balansräkning	Not	2007-06-30	2006-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	36 680 096	37 290 096
Mark		13 306 000	13 306 000
Maskiner och inventarier		8 700	11 600
		49 994 796	50 607 696
Summa anläggningstillgångar		49 994 796	50 607 696
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	300
Övriga fordringar	10	29 760	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	117 189	92 948
		146 999	93 248
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 078 814	3 021 551
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 790 554	1 979 217
		2 869 368	5 000 768
Summa omsättningstillgångar		3 016 367	5 094 016
Summa tillgångar		53 011 163	55 701 712

Balansräkning	Not	2007-06-30	2006-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 297 502	1 297 502
Yttre reparationsfond		3 988 548	2 788 548
Summa bundet eget kapital		5 286 050	4 086 050
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 123 950	-125 428
Årets resultat		1 238 479	201 478
Summa fritt eget kapital		114 529	76 050
Summa eget kapital		5 400 579	4 162 100
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	44 891 096	48 691 096
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169 029	156 130
Skatteskulder		0	105 329
Övriga skulder	14	1 496 343	1 534 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 054 116	1 052 809
Summa kortfristiga skulder		2 719 488	2 848 516
Summa eget kapital och skulder		53 011 163	55 701 712
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		55 033 000	55 033 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2006-07-01 -2007-06-30	2005-07-01 -2006-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 238 479	201 477
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	16	612 900	1 779 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 851 379	1 980 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-53 751	20 434
Förändring av kortfristiga skulder	17	-129 028	-486 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 668 600	1 514 705
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar		0	-14 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-14 500
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	18	-3 800 000	-602 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 800 000	-602 500
Årets kassaflöde		-2 131 400	897 705
Likvida medel vid årets början	19		
Likvida medel vid årets början		5 000 769	4 103 063
Likvida medel vid årets slut	19	2 869 369	5 000 768

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningen 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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2007-06-30	2006-06-30
1 Hyresintäkter	0	604
Hyresintäkter garage	192 072	192 072
Hyresintäkter p-platser	85 953	86 447
Hyresbortfall ./.	-16 567	-8 806
Årsavgifter bostäder	7 174 968	7 174 968
Övriga ersättningar/intäkter	131	1 160
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 000	9 000
Avs inre rep fond	-145 300	-145 300
	7 300 257	7 310 145
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	58 707	78 940
Rep va/sanitet/värme/ventilation/el/hissar	241 680	239 422
Rep markytor/planteringar/lekutrustning/garage/p-platser	4 272	25 720
Underh tvättutrustn	72 375	25 375
Reparationer och underhåll enl underh.pl	349 632	1 891 708
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	-155 686	-198 011
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-682 333
	570 980	1 380 821

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	78 811	72 504
Sotning	0	18 063
Yttre renhållning och snöröjning	2 813	6 563
Fastighetsel	317 237	332 979
Uppvärmning	869 455	900 006
Vatten	275 029	231 965
Sophämtning	169 117	138 675
Fastighetsförsäkringar	95 409	85 571
Självrisk/rep. försäkringsskador	2 015	59 751
Kabel-TV	106 878	99 071
Fastighetsskatt	275 265	369 897
Övriga driftskostnader	55 854	58 262
	2 247 883	2 373 307

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	26 053	36 691
Revisionsarvode	18 875	17 500
Förvaltningsarvode	85 082	84 312
Övriga externa tjänster	5 425	3 214
	135 435	141 717

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	52 500	50 000
Löner	239 176	259 480
Kostnadsersättningar	3 192	3 910
Sociala avgifter	85 678	89 659
Uttagsskatt	49 861	55 639
	430 407	458 688

Föreningen har under året haft en halvtidsanställd fastighetsskötare.

6 Avskrivningar

Byggnad enligt amortering	610 000	610 000
Inventarier/verktyg	2 900	2 900
	612 900	612 900

I avskrivning byggnad ingår 10 000 avseende 88-06-30 löst lån som skrivs av på 20 år. År 19 av 20.
Avskrivning inventarier avser brandskåp 14 500:- som skrivs av på 5 år. År 2 av 5.

7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	68 267	46 015
Överskatteränta ej skattepliktig	1 429	2 145
	69 696	48 160

8 Räntekostnader

Räntekostnader	2 133 869	2 189 394
----------------	-----------	-----------

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	44 112 273	44 112 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 112 273	44 112 273

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-6 822 177	-6 212 177
Årets avskrivningar enligt plan	-610 000	-610 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 432 177	-6 822 177

Utgående bokfört värde	36 680 096	37 290 096
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	49 123 000	42 101 000
Taxeringsvärden mark	15 209 000	15 098 000
	64 332 000	57 199 000

10 Övriga fordringar

Skattefordran	28 331	0
Avräkning skattekonto	1 429	0
	29 760	0

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	25 834	21 601
Upplupna inkomsträntor	25 917	27 122
Förutbetald renhållning	10 515	0
Förutbetald kabel-tv	27 628	25 311
Förutbetalda vattenavgifter	26 545	0
Förutbet trappstäd	0	18 914
Övriga interimsfordr	750	0
	117 189	92 948

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 297 502	2 788 548	-125 427	201 478
Årets avsättning yttre fond		1 200 000	-1 200 000	
Disposition av föregående års resultat			201 478	-201 478
Årets resultat				1 238 479
Belopp vid årets utgång	1 297 502	3 988 548	-1 123 949	1 238 479

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 6,12% - 2008-03-03	16 830 596	17 080 596
Spintab - 4,15% - 2009-06-18	15 038 000	15 138 000
Swedbank - 3,50% - rörligt	7 060 000	10 260 000
Swedbank - 3,11% - 2010-06-10	6 562 500	6 812 500
Avgår kortfristig del ./.	-600 000	-600 000
	44 891 096	48 691 096

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	600 000	600 000
Källskatt	6 160	6 295
Uttagsskatt	105 500	143 687
Avräkning Autogiro	686	144
Inre reparationsfond	783 997	784 122
	1 496 343	1 534 248

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 145 300 (145 300) kronor och uttag har skett med 145 425 (161 593) kronor.

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 249	7 936
Upplupna utgiftsräntor	294 779	297 438
Förutbetalda hyror och avgifter	518 656	596 130
Beräknat arvode för revision	18 000	16 875
Upplupen uppvärmning	58 416	55 583
Upplupna elavgifter	36 419	41 237
Upplupen renhållning	3 935	4 604
Upplupna reparationer/underhåll	107 475	11 439
Upplupna övriga kostnader	9 188	21 567
	1 054 117	1 052 809

16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	612 900	612 900
Uttag yttre reparationsfond	0	-682 333
Rep av yttertak om/tillbyggnad fg år som kostnadsförts	0	1 848 884
	612 900	1 779 451

17 Förändring av kortfristiga skulder

Avsättning till inre reparationsfond ingår med 145 300 kronor.
Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

18 Långfristiga skulder

Amortering av lån	-3 800 000	-602 500
-------------------	------------	----------

19 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank

Avräkning Ecurow Ekonomiförvaltning AB

1 078 814

1 790 554

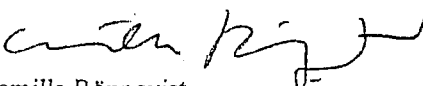
2 869 368

3 021 551

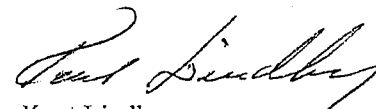
1 979 217

5 000 768

Uppsala den




Camilla Rönnqvist




Kent Lindberg



Per Lek



Gun Johansson-Öhrnell



Sven Malmström



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tonsättaren

Org nr 716401-2945

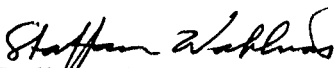
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tonsättaren för räkenskapsåret 2006-07-01 - 2007-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 den 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 med 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 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 för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 26 oktober 2007


Staffan Wahnäs
Auktoriserad revisor