

Brf Tonsättaren

716401-2945

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007-07-01 - 2008-06-30

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tonsättaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-07-01 - 2008-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-11-12 bestått av:

Ordinarie	Kent Lindberg	Ordf.
	Gun Johansson-Öhrnell	Sekr.
	Per Lek <i>skulm</i>	
	Sven Malmström	vice ordf.
	Camilla Rönnqvist <i>skulm</i>	
Suppleanter	Marie Egerhäll <i>skulm</i>	
	Anders Sokolowski	

Revisorer

Ordinarie	Staffan Wahnäs	KPMG
Suppleant	Per Hammar	KPMG

skulm

Valberedning Karin Wälivaara-Ramstedt Sammankallande
Hans Melander
Abraham Simeonidis

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen följs upp av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 (13) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 (3) 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 årets slut 185 (185) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 (14) st protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Arthur Eriksson samt under perioden februari - juni av Hans Melander.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.

Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av anställd fastighetsskötare Thomas Ståhl samt vikarierande fastighetsskötare Carl Ivar Lindqvist. Trappstädningen av Fejax AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

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 603 000 kronor. Inget uttag ur fonden har ägt rum.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 10 647 813 (8 666 459) kronor per den 31 december 2007.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exklusive fond för inre underhåll, från balansräkningen per 2007-06-30

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Hyreshusen

Fastigheten har åsatts värdeår 1984.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Småhusen

Fastigheten är beskattad med hel skatt och skattesatsen är 1,0 %.

En begränsning av fastighetsskatt som avser markvärdet har införts för inkomståren 2006-2007. Skatten på tomtmark blir högst 2 kr/kvm, dock maximalt 5 000 kronor, för varje taxerad markenhet.

Från inkomståret 2008 ersätts fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift om 6.000 kronor per värderingsenhet, dock högst 0,75 % av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 28 929 414 (29 002 171) kronor.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

Renoveringar

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 fläktar 2005/2006.

Kanalrensning småhusen 2006

Takomläggning punkthus samt förråd 2005-2006.

Målningsarbeten fönster och dörrar 2006-2007.

Säkerhetsarbeten på tak samt borttagning av mossa 2007-2008

OVK-besiktning 2007-2008.

Skogsgallring del 2 2007-2008.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 218 106 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 638 808 kronor och avser takarbeten.

Beloppet har belastat årets resultat

Under året har installation av 3 st manglar ägt rum. Kostnaden uppgick till 50 250 kr. Beloppet har aktiverats och skrivs av på 5 år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Målning av fönster - 5 st.
Lagning av innertak i garage på Hugo Alfvéns väg
Kanalrensning i punkthusen
Skogsplantering.

Årsavgifter

Någon höjning är för närvarande inte aktuell.
Genomsnittlig avgift per 2008-07-01 uppgår till 624 kr/kvm.

Övrigt

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	- 488 471
årets resultat	825 361
	336 890
disponeras så att	
i ny räkning överföres	336 890

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

Resultaträkning	Not	2007-07-01 -2008-06-30	2006-07-01 -2007-06-30
Föreningens intäkter	1	7 303 958	7 300 257
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-860 841	-570 980
Driftkostnader	3	-2 442 981	-2 247 882
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-135 349	-135 436
Personalkostnader	5	-432 876	-430 407
Avskrivningar	6	-622 950	-612 900
Resultat före finansiella poster		2 808 961	3 302 652
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	73 784	69 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 057 384	-2 133 869
Resultat efter finansiella poster		825 361	1 238 479
Årets resultat		825 361	1 238 479

Balansräkning	Not	2008-06-30	2007-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	36 070 096	36 680 096
Mark		13 306 000	13 306 000
Maskiner och inventarier	10	46 000	8 700
		49 422 096	49 994 796
Summa anläggningstillgångar		49 422 096	49 994 796
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		103	50
Övriga fordringar	11	107 399	29 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	96 557	117 189
		204 059	146 999
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 095 496	1 078 814
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		1 290 980	1 790 554
		2 386 476	2 869 368
Summa omsättningstillgångar		2 590 535	3 016 367
Summa tillgångar		52 012 631	53 011 163
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 297 502	1 297 502
Yttre reparationsfond		4 591 548	3 988 548
Summa bundet eget kapital		5 889 050	5 286 050
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-488 471	-1 123 950
Årets resultat		825 361	1 238 479
Summa fritt eget kapital		336 890	114 529
Summa eget kapital		6 225 940	5 400 579
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	43 291 096	44 891 096

Balansräkning

	Not	2008-06-30	2007-06-30
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111 406	169 029
Övriga skulder	15	1 465 833	1 496 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	918 356	1 054 116
Summa kortfristiga skulder		2 495 595	2 719 488
Summa eget kapital och skulder		52 012 631	53 011 163
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		55 033 000	55 033 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Enligt amortering av fastighetslånen
Inventarier	10 år

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.

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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-06-30	2007-06-30
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	192 072	192 072
Hysesintäkter p-platser	85 601	85 953
Hysesbortfall ./.	-8 492	-16 567
Årsavgifter bostäder	7 174 968	7 174 968
Övriga ersättningar/intäkter	609	131
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 500	9 000
Avs inre rep fond	-145 300	-145 300
	7 303 958	7 300 257

	2002	2007
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	6 460	29 424
Rep va/sanitet/värme/ventilation/el/	130 222	175 997
Rep tvättutrustning	32 689	25 128
Rep markytor/planteringar/lekutrustning/garage/p-platser	8 077	4 272
Underh tvättutrustn	0	72 375
Rep lås och larm	2 117	4 655
Rep hissar	42 468	65 183
Reparationer och underhåll enl underh.pl	638 808	349 632
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	0	-155 686
	860 841	570 980
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	82 752	78 811
Yttre renhållning och underhåll.	27 362	2 813
Fastighetsel	336 952	317 237
Uppvärmning	938 530	869 455
Vatten	303 615	275 029
Sophämtning	173 446	169 117
Fastighetsförsäkringar	107 983	95 409
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	2 015
Kabel-TV	113 272	106 878
Fastighetsskatt	293 495	275 265
Övriga driftskostnader	65 574	55 854
	2 442 981	2 247 883
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	22 302	26 053
Revisionsarvode	19 750	18 875
Förvaltningsarvode	86 768	85 082
Övriga externa tjänster	6 528	5 425
	135 348	135 435

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	57 500	52 500
Löner	238 899	239 176
Kostnadsersättningar	3 895	3 192
Sociala avgifter	84 425	85 678
Uttagsskatt	48 157	49 861
	432 876	430 407

Föreningen har under året haft en halvtidsanställd fastighetsskötare.

6 Avskrivningar

Byggnad enligt amortering	610 000	610 000
Maskiner	10 050	0
Inventarier/verktyg	2 900	2 900
	622 950	612 900

I avskrivning byggnad ingår 10 000 avseende 88-06-30 löst lån som skrivs av på 20 år. År 20 /20.

Avskrivning inventarier avser brandskåp 14 500 kr. Avskr. år 3/5

Avskrivning maskiner avser installation av 3 st manglar 50 250 kr - Avskr. år 1/5

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	72 757	68 267
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktigt	1 027	1 429
	73 784	69 696

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 057 184	2 133 869
Övr fin kostn ej avd	200	0
	2 057 384	2 133 869

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-7 432 177	-6 822 177
Årets avskrivningar enligt plan	-610 000	-610 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 042 177	-7 432 177

Utgående bokfört värde

	36 070 096	36 680 096
Taxeringsvärden byggnader	49 123 000	49 123 000
Taxeringsvärden mark	15 209 000	15 209 000
	64 332 000	64 332 000

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	14 500	14 500
Nyanskaffning	50 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	64 750	14 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-5 800	-2 900
Årets avskrivningar enligt plan	-12 950	-2 900
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 750	-5 800

Utgående bokfört värde	46 000	8 700
-------------------------------	---------------	--------------

Inköp brandskåp 14 500 - Avskr. 2 900 kr/år - År 3/5
Installation 3 st. manglar 50 250 kr - Avskr. 10 050 kr/år - År 1/5

11 Övriga fordringar

Skattefordran	106 974	28 331
Avräkning skattekonto	25	1 429
Övr kortfrist fordr	400	0
	107 399	29 760

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna inkomsträntor	35 535	25 917
Förutbetald kabel-tv	29 008	0
Övriga interimfordr	32 014	91 272
	96 557	117 189

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 297 502	3 988 548	-1 123 949	1 238 479
Årets avsättning yttre fond		603 000	-603 000	
Disposition av föregående års resultat			1 238 479	-1 238 479
Årets resultat				825 361
Belopp vid årets utgång	1 297 502	4 591 548	-488 470	825 361

14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 4,74% - 2013-02-25		15 580 596	16 830 596
Spintab - 4,15% - 2009-06-18		14 938 000	15 038 000
Swedbank - 4,75% - Rörlig		7 060 000	7 060 000
Swedbank - 3,11% - 2010-06-10		6 312 500	6 562 500
Avgår kortfristig del ./.		-600 000	-600 000
		43 291 096	44 891 096

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		600 000	600 000
Källskatt		0	6 160
Uttagsskatt		98 018	105 500
Avräkning Autogiro		242	686
Inre reparationsfond		767 573	783 997
		1 465 833	1 496 343

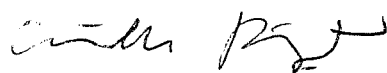
Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 145 300 (145 300) kronor och uttag har skett med 161 727 (145 425) kronor.

Sm

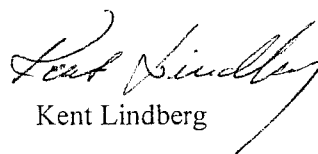
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	2 328	7 249
Upplupna utgiftsräntor	259 757	294 779
Förutbetalda hyror och avgifter	476 284	518 656
Beräknat arvode för revision	19 000	18 000
Upplupen uppvärmning	62 653	58 416
Upplupna elavgifter	41 398	36 419
Upplupen renhållning	5 625	3 935
Upplupna reparationer/underhåll	26 118	107 475
Upplupna övriga kostnader	25 192	9 188
	918 355	1 054 117

Uppsala den



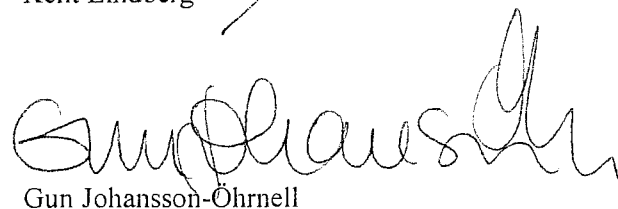
Camilla Rönnqvist



Kent Lindberg



Per Lek



Gun Johansson-Öhrnell

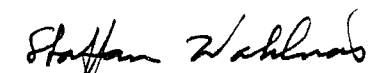


Sven Malmström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

8/10 2008



Staffan Wahnäs
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tonsättaren

Org nr 716401-2945

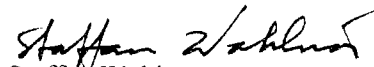
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tonsättaren för räkenskapsåret 2007-07-01 - 2008-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 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 8 oktober 2008


Staffan Wahlén
Auktoriserad revisor