



Brf Reimer



Årsredovisning för Brf Reimer

Verksamhetsperioden
2007-01-01 – 2007-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Reimer (702001-7559) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsperioden 2007-01-01 – 2007-12-31, d v s kalenderåret 2007.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Föreningen som registrerades 1943-06-16 äger och förvaltar fastigheterna Flaskan 1 och 3 samt Råkenholmen 10 och 11 i Stockholm med adresserna Pokalvägen 3 och 5 respektive 4 och 6. Brf Reimer äger och förvaltar 184 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen äger sin mark och markytan är ca 17 600 kvm.

Enligt senaste taxeringsbeskedet är fastigheternas bostads- och lokalyta 11 427 kvm varav 11 292 kvm utgör lägenhetsyta. Föreningens markyta är 17 635 kvm. Det sammanlagda taxeringsvärdet är 164 535 000 kronor varav byggnadsvärde 72 112 000 kronor och markvärde 92 423 000 kronor.

Fördelningen av ytor framgår i nedanstående tabell:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
184	Lägenheter (bostadsrätt)	11 190
2	Lokaler (hyresrätt)	102
14	Förråd (hyresrätt)	135

Föreningen har under året sålt lägenheten (2 rum och kök, Pokalvägen 3, BV) vilken tidigare varit upplåten som hyresrätt.

En lokal har använts som föreningens expedition och den andra som övernattningsrum.

Pokalen, Pokalvägen 6, som tidigare fungerade som gästlägenhet, bibliotek och föreningslokal har nu gjorts om till föreningens expedition och personalrum. Genom detta har vi fått en centralt belägen expedition, samtidigt som arbetsmiljön för vår fasthetskötare har förbättrats.

Gamla expeditionen i Pokalvägen 4 har byggts om till en gästlägenhet, med 5 sovplatser, toalett, dusch och ett litet kök. Kostnaden för att bo här har varit 200 kr per dygn.

Gästrummet i Pokalvägen 3 har två sovplatser och är utrustat med trinettkök, toalett och duschrum och har kostat 100 kronor per natt. Under 2008 skall denna lägenhet rustas upp.

På föreningens fastigheter finns 65 stycken parkeringsplatser som alla uthyres till medlemmar i föreningen.

Under verksamhetsperioden har 24 stycken lägenheter överlåtit (tio ettor, åtta tvåor, tre treor och tre femmor).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. I försäkringen ingår ej momentet bostadsrättstillägg.

aw

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2007-05-08 där 43 lägenheter var representerade varav 2 med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 223 medlemmar var till kommer HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter samt HSB Stockholm.

Styrelse	Funktion (Arbetsuppgifter i styrelsearbetet)
Ulf Lilliengren	Ordförande. (Arb.ledning, fast.underhåll och ekonomi)
Anna Rygård	Vice ordförande. (Byggnadskultur och webbredaktör)
Aina Ståhle	Sekreterare. (Medlemsinfo och redaktör för Pokalbladet)
Maria Bollvik	Ledamot. (Kontakter med fastighetsskötaren)
Fredrik Benesch	Ledamot. (Inre och yttre miljö)
Anna Lindau	Ledamot. (Ekonomi och lokalanvändning)
Lillemor Witzell	Ledamot utsedd av HSB
Andreas Dybeck	Suppleant. (Webbmaster)
Magnus Käck	Suppleant. (Studieorganisatör)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Lilliengren, Aina Ståhle, Anna Lindau och Anna Rygård. Suppleanter väljs för ett år i taget.

Styrelsen har under 2007 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Av föreningsstämman vald revisor har varit Agneta Modig Tham med Ann-Christine Wallin som suppleant. Av HSB Riksförbund utsedd revisor har varit BoRevision AB.

Valberedning

Ordinarie stämman 2007-05-08 utsåg Nina Forssblad, Bernt Sävström, Peter Moreau och Anders Bjärvall med Nina Forssblad som sammankallande.

Representanter i HSB Stockholms fjärde distrikt

Föreningens representant på distriktsstämman var Aina Ståhle.

Ombud till stämma i samfällighetsföreningen för Reimersholmes gemensamma sopsugsanläggning

Föreningens ombud vid stämman har varit Mats Billgren med Andreas Dybeck som suppleant.

Kulturkommitté

Lisbeth Thor och Aina Ståhle har varit föreningens ombud i Reimersholmes Kulturkommitté med Nina Forssblad som suppleant.

Representant i Boservice styrelse

Föreningens representant i HSB Boendeservice Reimersholme ek förening har varit Gunnar Jarlvik.

Representant i HPRs styrelse

Föreningens representant i Reimersholmes HPR-avdelning har varit Bernt Gren.

Brf Reimer har med ekonomiska bidrag stött organisationerna.

Förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av HSB Stockholm. Den tekniska förvaltningen har handlagts av styrelsen och anställd fastighetsskötare som även har ansvar för en del av föreningens administration.

Anställda

Mats Billgren är tillsvidareanställd på heltid. Arbetet fördelas ungefär lika mellan fastighetsskötsel och kontorsarbete på expeditionen.

Avgifter och hyror

Avgifter för bostäder har varit oförändrad under verksamhetsperioden. Avgiften för p-platserna har varit 250 kronor per månad.

Arvoden och löner

Arvoden till förtroendevalda uppgår till 2 Priskasbelopp (Pb) till styrelsen, 0,2 Pb resp 0,01 Pb till ordinarie resp. revisorssuppleant vald av föreningsstämman.

Föreningens totala kostnader för arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader har varit 508 769 kronor vilket framgår av bokslutet.

Bredband

Föreningen har ett avtal med ComHem att omfatta bredband, TV och telefoni. Eget fastighetsnät har diskuterats och en förstudie är tidigare utförd. Kontakter med andra leverantörer har även tagits för att skapa större flexibilitet och lägre kostnader för föreningens medlemmar. Styrelsen har dock inte tagit något principbeslut ännu.

Husvärdar

I varje hus finns två husvärdar till vilka man kan vända sig i olika situationer. Namn och telefonnummer finns anslaget i respektive port.

Väsentliga händelser under året

Underhåll av fastigheter och mark

1. Expeditionen är flyttad till Pokalen (Pokalvägen 6), vilken delvis har renoverats.
2. Den tidigare expeditionen, Pokalvägen 4, har renoverats och gjorts om till övernattningslägenhet.
3. Den gula utomhusbelysningen har bytts ut mot ny, med vitt sken.
4. Hobbyrummet har renoverats. Badrumsutställningen från stambytet har rivits.
5. Kulvert mellan Pokalvägen 3 och 5 har satts igen (inspektionslucka finns) för att inte få in "jordluft" till Pokalvägen 3.
6. Renovering av piskbalkonger i Pokalvägen 4 och 6 har påbörjats.
7. Åtgärdsplan för hur det planerade yttre underhållet skall bedrivas har startats, genom att en konsult har upphandlats. Denna tar fram åtgärdsförslag och kostnadsbedömningar som underlag för styrelsen.

GW

Långfristiga lån

Merparten av föreningens långfristiga lån är bundna. Genomsnittlig räntekostnad under 2007 har varit ca 3 % – se även not 4 och 11 i bokslutet. Föreningen är förhållandevis lågt belånad med en stabil ekonomi.

Föreningsmöte 2007-11-29

Styrelsen har haft ambitionen att ha ett högt informationsutbyte med medlemmarna och kallade under hösten till ett medlemsmöte som ett led i denna strävan.

Pokalbladet

Styrelsen etablerade under 2005 ett medlemsblad som döptes till "Pokal-Bladet" efter förslag från medlemmar. Målsättning är att bladet skall ges ut en gång per kvartal eller efter behov och inte bara innehålla pekpinningar om ordningsfrågor utan även ta upp andra ämnen.

Trädgårdsgrupp

Markområdena runt våra fastigheter är av stor betydelse för föreningen då de utgör den yttre inramningen till våra hus. Den trädgårdsgrupp som bildades under 2005 har till uppgift för att arbeta fram förslag till kort- och långsiktiga handlingsplaner.

Boservice-, fritids- och studieverksamhet

Reimersholmes Kulturkommitté och HSB Pensionärsklubb Reimersholme har fortsatt att arrangera många aktiviteter och arrangemang, t ex utflykter, kurser, studie- och teaterbesök. Boservice ger service till äldre grannar som behöver en hjälpande hand i vardagen. Tillsammans med HPR ordnar Boservice pubkvällar och konstutställningar.

Reimersholmes Festdag

Föreningarna på Reimersholme arrangerade även i år en gemensam fest i slutet av augusti.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2008

Budgeten för 2008 är utarbetad efter normala drift- och underhållsförhållanden. Den pekar på ett svagt positivt resultat. Den är upprättad efter normala förhållanden för fastighetsunderhåll och väder varför resultatet kan bli både bättre och sämre. Det planerade löpande underhållet är budgeterat till 500 000 kronor och upptar bl a ventilationsåtgärder och OVK samt energideklaration av fastigheterna. För periodiskt underhåll har budgeterats 800 000 kr och omfattar bl a åtgärder utomhus.

Avgifter

Förändringarna av fastighetsskatten och schablonskatten har gjort att föreningen har en god ekonomi. Detta innebär att avgifterna har kunnat hållas oförändrade. Dessutom har januari månad 2008 gjorts avgiftsfri. Detta innebär i praktiken en avgiftssänkning med 8,3 %.

Förslag till resultatdisposition

(kronor)

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 590 986
Årets resultat	<u>425 889</u>
Summa	<u>2 016 875</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-513 194
Överföring till yttre fond enligt plan/budget	800 000
Balanserat resultat	1 730 069
Summa	<u>2 016 875</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	6 655 109	6 676 468
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 956 815	-3 824 984
Planerat underhåll		-513 194	-13 500
Fastighetsskatt		-511 350	-620 000
Avskrivningar		-582 845	-582 845
Summa fastighetskostnader		<u>-5 564 204</u>	<u>-5 041 329</u>
Bruttoresultat		1 090 905	1 635 139
Rörelseresultat		1 090 905	1 635 139
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	24 096	3 995
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-683 314</u>	<u>-592 040</u>
Summa finansiella poster		-659 218	-588 045
Resultat efter finansiella kostnader		431 687	1 047 094
Inkomstskatt		-5 798	-876 925
Årets resultat		425 889	170 169

Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och			
Mark	Not 5	<u>26 326 354</u>	<u>26 909 199</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		26 326 354	26 909 199
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		26 327 854	26 910 699
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 7	2 601	4 962
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 923	1 043
Övriga fordringar	Not 8	4 250	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	69 053	79 470
Avräkningskonto HSB Stockholm	Not 9a	<u>4 446 904</u>	<u>1 555 750</u>
Summa kortfristiga fordringar		4 525 130	1 636 263
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		<u>934</u>	<u>934</u>
Summa kassa och bank		934	934
Summa omsättningstillgångar		4 528 665	1 642 159
Summa tillgångar		30 856 519	28 552 858

aw

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser	502 663	502 663
Upplåtelseavgifter	2 547 639	0
Fond för yttre underhåll	537 953	537 953
Summa Bundet eget kapital	<u>3 588 255</u>	<u>1 040 616</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 590 986	1 420 818
Årets resultat	425 889	170 169
Summa fritt eget kapital	<u>2 016 875</u>	<u>1 590 986</u>

Summa eget kapital

5 605 130 **2 631 603**

Skulder

Fond för inre underhåll	230 649	221 223	
Skulder till kreditinstitut	Not 11	24 140 383	24 481 207
Leverantörsskulder	240 131	217 316	
Skatteskulder	16 648	138 976	
Övriga skulder	Not 12	6 372	6 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	617 206	855 595
Summa skulder		<u>25 251 388</u>	<u>25 921 255</u>

Summa eget kapital och skulder

30 856 519 **28 552 858**

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	25 500 000	25 500 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	25 500 000	25 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 50-67 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Noter	2007-12-31	2006-12-31
Medelantal anställda		
Män	1	1
Kvinnor	0	0
Summa	1	1
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	79 400	93 333
Löner och andra ersättningar	292 383	275 523
Sociala kostnader	111 332	105 764
Pensionskostnader och förpliktelser	17 317	27 699
Summa	500 432	502 319
Revisorer		
Föreningsvald	8 337	11 200
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	508 769	513 519
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 423 964	6 444 492
Hyror	229 150	229 400
Övriga intäkter	28 951	26 622
Brutto	6 682 065	6 700 514
Avgifts- och hyresbortfall	-14 478	-11 568
Avsatt till inre fond	-12 478	-12 478
Nettoomsättning	6 655 109	6 676 468

Noter	2007-12-31	2006-12-31
Not 2 Drift		
Personalkostnader	574 367	568 016
Fastighetsskötsel och städ	361 391	310 439
Reparationer	376 063	421 357
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	292 927	287 735
Uppvärmning	1 563 803	1 592 076
Vatten	177 566	118 458
Sophämtning	72 961	50 557
Fastighetsförsäkring	43 070	47 187
Kabel-TV	84 109	112 034
Övriga avgifter	0	30
Förvaltningsarvoden	115 280	121 897
Övrig drift	295 278	195 198
Summa drift	<u>3 956 815</u>	<u>3 824 984</u>
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	20 182	3 477
Övriga ränteintäkter	3 914	518
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>24 096</u>	<u>3 995</u>
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	752 788	732 440
Erhållna räntebidrag	-69 474	-140 400
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	683 314	592 040

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	3 819 541	38 195	1,00%	-2 247 667	1 571 874
Fasad	205 450	0		-205 450	0
Soprum	1 475 890	0		-1 475 890	0
Fjärrvärme	2 494 501	37 417	1,50%	-594 987	1 899 514
Ombyggnad	30 700	0		-30 700	0
Stambyte	22 007 362	440 147	2,00%	-3 227 745	18 779 617
Balkonger	3 354 294	67 086	2,00%	-287 404	3 066 890
	33 387 738	582 845		-8 069 843	25 317 895

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 008 459				1 008 459
Markanläggningar	101 584	0		-101 584	0
	1 110 043	0		-101 584	1 008 459

Taxeringsvärde

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	72 112 000	49 000 000
Mark	92 423 000	75 000 000
	164 535 000	124 000 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar	2007-12-31	2006-12-31
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Andelar i HSB Reimersholmes Boservice	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 7 Bostadsrätter		
Bostadsrättslokal 185 och bostadsrättslägenhet 95	4 962	4 962
Bostadsrättslägenhet 95 avyttrad under året	-2 361	0
Summa bostadsrätter	2 601	4 962

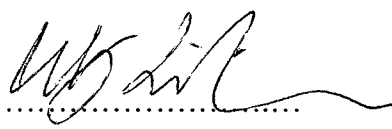
AM

Noter		2007-12-31	2006-12-31			
Not 8	Övriga fordringar					
	Skattekontot	4 250	0			
	Summa övriga fordringar	4 250	0			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsförsäkring	24 597	25 500			
	Räntebidrag	11 000	25 350			
	Förutbetalda leverantörsfakturor	33 456	28 620			
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 053	79 470			
Not 9a	Avräkningskonto HSB (* varav 2 499 000 avser försäljning av lgh 95)	4 446 904*	1 555 750			
Not 10	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående balans					
	2007-01-01	502 663	0	537 953	1 420 818	170 169
	Disposition enl. stämmobeslut				170 169	-170 169
	Lägenhet nr 95		2 547 639			
	Årets resultat					425 889
	Utgående balans					
	2007-12-31	502 663	2 547 639	537 953	1 590 987	
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut		Räntesats	Ränteändring	Belopp	
	SBAB		4,51%	rörligt	2 298 910	
	SBAB		2,52%	2008-05-15	7 218 750	
	SE-Banken		3,40%	2012-06-28	7 432 098	
	SE-Banken		3,05%	2010-06-28	7 190 625	
	Summa skulder till kreditinstitut					24 140 383
	Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 411 000 per år de kommande fem åren.					
Not 12	Övriga skulder					
	Innehållen källskatt				6 372	6 938
	Summa övriga skulder				6 372	6 938

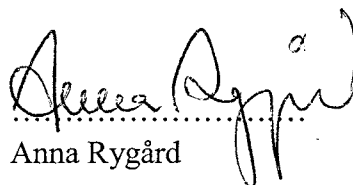
AW

Noter	2007-12-31	2006-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda avgifter och hyror	96 727	551 295
Upplupen uttagsbeskattning	111 126	54 497
Upplupen beräknad revisionskostnad	11 500	11 000
Upplupna räntekostnader fastighetslån	4 439	4 508
Upplupen arbetsgivaravgift	7 264	6 410
Upplupna leverantörsfakturor	386 150	227 885
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	617 206	855 595

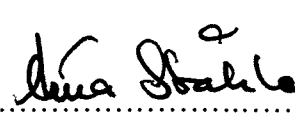
Stockholm 2008-04-29



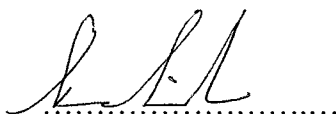
Ulf Lillengren




Anna Rygård



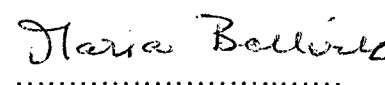
Aina Ståhle



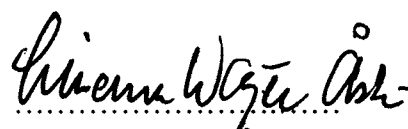
Anna Lindau



Fredric Benesch

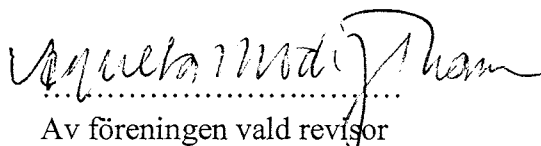


Maria Bollvik

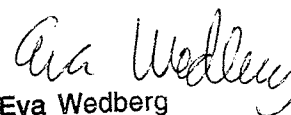


Lillemor Witzell Åström

Vår revisionsberättelse har 2008-05-15 avgivits beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor
Agneta Modig Tham



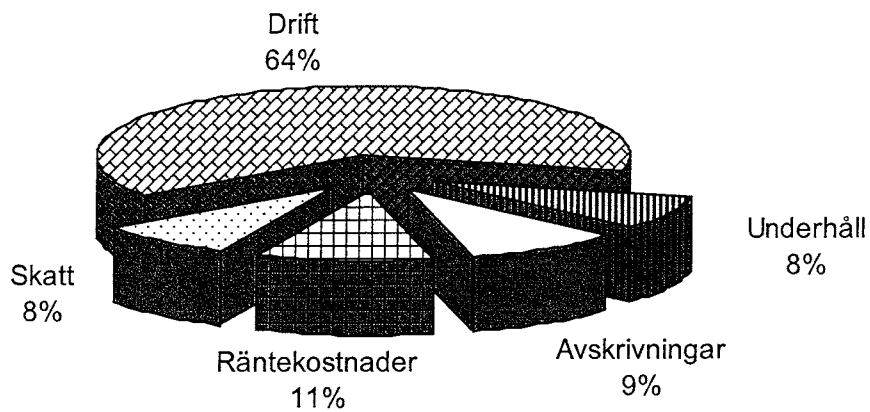
Eva Wedberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

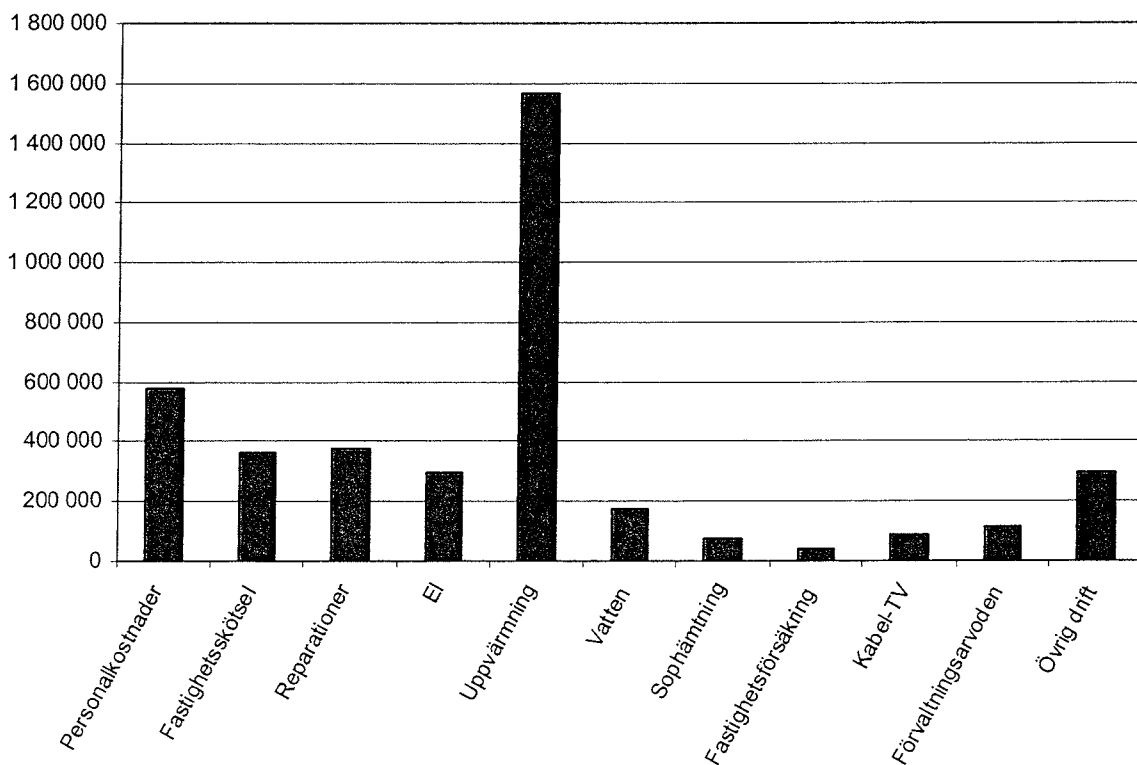
Kostnadsfördelning räkenskapsår

2007-12-31

Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

Organisationsnummer 702001-7559

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Reimer i Stockholm för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

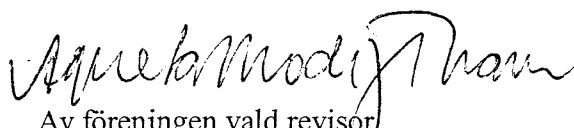
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5/1 5 2008


Av föreningen vald revisor
Agneta Modig Tham


Eva Wedberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor