

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Primusbacken

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 2001-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan och stadgar registrerades 2003-03-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 10	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 849 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
55	1	6			1

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2007.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Installation av säkerhetsdörrar, ommålning trapphus	2007 - 2008	Påbörjat
Rörstambyte		Stammarna Högtrycksspolade i år
Elstambyte		
Nyinstallation hiss		Plan på renovering av hiss i 20
Omputsning av fasad		
Omläggning av tak		
Nytt gårdsbjälklag		
Renovering av balkonger		
Nya balkonger		

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning - AB 3 I Concept

Övriga avtal

Omfattar hiss och jour.

Föreningen har Bredband-uppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 16 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Föreningen tillåter andrahandsuthyrning i samband med sammanboende på prov, utlandsvistelse för studier och tjänstgöring.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanne Christina Anzén	Ledamot	Sekreterare
Tina Terttu Susanna Dianat	Ledamot	Vice Ordförande
Nils Stefan Malmkvist	Ledamot	Kassör
Jan Andreas Rydin	Ledamot	Ordförande
Kenth Rune Waldemar Borchardt	Suppleant	
Rolf Jörgen Helenius	Suppleant	
Hanna Linnéa Persson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Susanne Christina Anzén, Tina Terttu Susanna Dianat, Nils Stefan Malmkvist, Jan Andreas Rydin, Kenth Rune Waldemar Borchardt, Rolf Jörgen Helenius, Hanna Linnéa Persson.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson Toresson Revision Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Jan Johansson sammankallande samt Kristjan Ranniste.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-06-18.

2007-12-07 Säkerhetsdörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har grovsoprummet stängts för att spara pengar.

Säkerhetsdörrar har installerats i port 20.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Installationen av säkerhetsdörrar i port 18 påbörjas under v 806.

Målning av trapphus 18 och 20 påbörjas och genomförs under våren 2008

Föreningens ekonomi

Nyckeltal

	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	683	655	643	572
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 952	6 430	6 434	6 438
Elkostnad/kvm totalyta	26	21	26	48
Värmekostnad/kvm totalyta	113	113	114	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	24	26

Ett rörligt lån på 1 milj. kronor hos Swedbank har lösts med medel från transaktionskontot.

Övrig information

Förra styrelsen avgick i sin helhet på ordinarie stämman den 18/6 2007 och en helt ny styrelse tillträdde då.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-395 447
ansamlad förlust före reservering	- 2 553 215

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 152 400
	3 101 062

Styrelsen föreslår

att i ny räkning överföres	3 101 062
----------------------------	-----------

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



RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 054 919	1 987 184
Övriga rörelseintäkter		160	74 450
		2 055 079	2 061 634
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-339 325	-398 475
Reparationer		-219 791	-168 013
Taxebundna kostnader		-562 604	-547 988
Övriga driftskostnader		-34 243	-34 471
Fastighetsskatt		-148 800	-186 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-114 392	-156 926
Avskrivningar		-239 082	-239 082
		-1 658 237	-1 730 956
RÖRELSERESULTAT		396 842	330 678
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		121 648	68 487
Räntekostnader		-880 290	-872 940
		-758 642	-804 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-361 800	-473 775
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-33 647	-87 340
Skatt ändrad taxering			1 000
		-33 647	-86 340
ÅRETS RESULTAT		-395 447	-560 115

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	61 937 214	61 366 797
	<u>61 937 214</u>	<u>61 366 797</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 940 714	61 370 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 871	1 922
Övriga fordringar	93 971	67 889
Förutbetalda kostnader	14 862	35 961
	<u>114 704</u>	<u>105 772</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 263 816	4 495 055
SBC klientmedel i SHB	309 758	300 323
	<u>3 573 575</u>	<u>4 795 379</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 688 279	4 901 150
SUMMA TILLGÅNGAR	65 628 993	66 271 447

u

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		48 780 598	48 780 598
Upplåtelseavgifter		1 796 060	1 796 060
Fond för yttre underhåll	Not 6	581 987	429 587
		51 158 645	51 006 245
Ansamlad förlust		-2 705 615	-1 993 100
Årets resultat		-395 447	-560 115
		-3 101 062	-2 553 215
SUMMA EGET KAPITAL		48 057 583	48 453 030
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	16 024 714	17 024 714
		16 024 714	17 024 714
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	9 270	9 270
Leverantörsskulder		665 632	94 753
Skatteskulder		455 787	510 847
Övriga kortfristiga skulder		210 200	471
Upplupna kostnader	Not 8	78 528	60 962
Förutbetalda avgifter och hyror		127 279	117 400
		1 546 696	793 703
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		65 628 993	66 271 447
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	26 475 000	26 475 000
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	0,5%	0,5%
Tvättstuga	10%	10%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 839 051	1 734 003
Hysesintäkter	215 868	253 181
	2 054 919	1 987 184

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	100 100	75 075
Fastighetsskötsel enl beställn	113 978	166 031
Snöröjning	1 950	63 393
Städning entreprenad	56 748	36 606
Städning enligt beställning	36 500	2 487
Mattvätt/Hyrmattor	4 844	3 633
Hissbesiktning	2 115	
Gård	932	877
Serviceavtal	2 376	2 206
Hiss	17 750	17 750
Förbrukningsmateriel	2 032	30 418
	339 325	398 475

Reparationer

Tvättstuga	3 819	48 769
Källare	48 075	40 000
Trapphus		1 450
Lås	907	7 944
VVS	875	
Värmeanläggning		34 512
Ventilation	125 211	
Elinstallationer	12 375	35 338
Hiss	3 078	
Vattenskada	25 451	
	219 791	168 013

Taxebundna kostnader

El	74 145	58 733
Värme	323 640	321 596
Vatten	58 558	59 098
Sophämtning	63 251	55 411
Grovsopor	43 010	53 150
	562 604	547 988

Övriga driftskostnader

Försäkring	20 155	20 513
Kabel-TV/Satellit-TV	14 088	13 958
	34 243	34 471

Fastighetsskatt

148 800 **186 000**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	450	
Inkasso/betalningsföreläggande		-646
Revisionsarvode extern revisor	18 000	13 750
Stämma	1 000	
Förvaltningsarvode	79 043	75 836
Arvode SBC övrigt		9 375
Administration	6 388	17 714
Korttidsinventarier		7 850
Konsultarvode		23 776
Föreningsavgifter	4 171	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	5 340	5 101
	114 392	156 926

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	230 206	230 206
Förbättringar	8 876	8 876
	<u>239 082</u>	<u>239 082</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 658 237	1 730 956
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	62 306 639	62 217 876
Nyanskaffningar	809 500	88 763
Utgående anskaffningsvärde	63 116 139	62 306 639

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-939 842	-700 760
Årets avskrivningar enligt plan	-239 082	-230 206
Utgående avskrivning enligt plan	-1 178 924	-930 966

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	61 937 214	61 375 673
	16 176 648	16 176 648

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	15 600 000
	<u>50 800 000</u>	<u>37 200 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	50 800 000	37 200 000
	<u>50 800 000</u>	<u>37 200 000</u>

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Kabeltv	3 617	3 522
Försäkring	6 610	6 935
Årsavgift Nic Se	0	75
Fastighetsskötsel	0	25 025
Matthyra	404	404
Städning	4 231	0
	<u>14 862</u>	<u>35 961</u>

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 780 598	0	0	48 780 598
Upplåtelseavgifter	1 796 060	0	0	1 796 060
Fond för yttre underhåll enligt not 6	581 987	152 400	0	429 587
Summa bundet eget kapital	51 158 645	152 400	0	51 006 245
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-2 705 615	-152 400	-560 115	-1 993 100
Årets resultat	-395 447	395 447	560 115	-560 115
Summa fritt eget kapital	-3 101 062	243 047	0	-2 553 215
Summa eget kapital	48 057 583	395 447	0	48 453 030

2007 2006

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2007	2006
Vid årets början	429 587	317 987
Reservering enligt stadgar	111 600	111 600
Vid årets slut	581 987	429 587

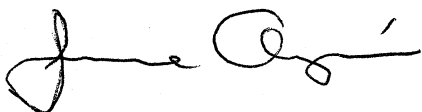
Not 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkorsändr ingsdag
Swedbank Hypotek AB	5,47 %	8 000 000	8 000 000	2011-02-15
Swedbank Hypotek AB	5,04 %	8 000 000	8 000 000	2008-02-15
Swedbank Hypotek AB		0	1 000 000	
Svenska Brand AB	4,00 %	33 984	33 984	2010-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		16 033 984	17 033 984	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	2007	2006
	-9 270	-9 270
	16 024 714	17 024 714

**Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2007-12-31	2006-12-31
El	3 500	6 473
Värme	57 228	34 471
Vatten	1 300	0
Extern revisor	15 000	11 875
Bankavgift SHB	1 500	537
Grovsopor	0	2 606
Förseningsavgift deklaration	0	5 000
	78 528	60 962

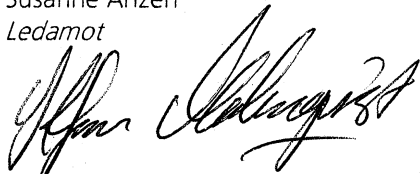
Stockholm den 6 / 3 2008



Susanne Anzén
Ledamot



Tina Dianat
Ledamot

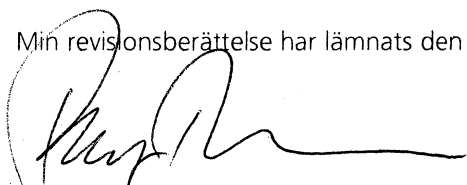


Stefan Malmkvist
Ledamot



Andreas Rydin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2008



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Primusbacken

Org nr 769607-7655

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Primusbacken för år 2007. 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 och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2008



Ralf Toresson