

Årsredovisning

för

Riksbyggens Brf Apoteket 1

716421-7098

Räkenskapsåret

2008-09-01 - 2009-08-31

Styrelsen för Riksbyggens Brf Apoteket 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av
Magnus Lindström	Ordförande	Stämman
Mattias Hjelmér	Sekreterare	Stämman
Ulrica Åberg	Ledamot	Stämman
Stellan Björnlund	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Christer Sandström	Suppleant	Stämman
Staffan Ekvall	Suppleant	Stämman
Cato Andresen	Suppleant RB	Riksbyggen

Ordinarie revisorer

Sanna Alho	Revisor	Stämman
Per Engzell	Auktoriserad rev.	Stämman
KPMG Bohlins AB		

Revisorssuppleanter

Anita Nordberg	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad rev.	Stämman

Valberedning

Leif Åström (sammankallande)
Daniel Löf
Lottie Bengtsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg Apoteket 23 i Sundbyberg kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 19 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Franstorpsvägen 14 i Sundbyberg.

Verksamheten

Föreningen höll under året ordinarie stämma den 11 november 2008. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt ansträngningarna att minska kostnaderna och arbetat med garantifrågorna.

Även om de flesta garantifrågorna var klara vid verksamhetsårets slut var fortfarande inte besiktning av garantiåtgärder genomförd och godkänd i protokoll. Arbetet får därför fortsätta under det kommande verksamhetsåret.

Den 1 mars i år genomfördes styrelsens förslag till förra stämman om kapitaltillskott och 14 medlemmar deltog. Dessa fick därigenom sänkta kostnader samtidigt som föreningens soliditet förbättrades.

Under hösten genomförde styrelsen en upphandling av den ekonomiska förvaltningen av föreningens verksamhet. Från årsskiftet flyttades förvaltningen från Riksbyggen till Arcada AB. Föreningen fick därigenom avsevärt sänkta förvaltningskostnader samtidigt som servicen förbättrades.

I samband med att avtalet med Riksbyggen avslutades, upphörde också den tekniska förvaltning Riksbyggen utfört. Mot bakgrund av det har styrelsen träffat avtal med Allmänna Rörjouren om jourtryckning vid t ex vattenskador och liknande.

Under förra hösten upphandlade styrelsen städningen av våra gemensamma utrymmen. Resultatet blev att vi bytte städbolag till Berge Städ AB. Det har medfört både bättre städning och något lägre kostnader.

Föreningen har under året också bytt samarbetspartner som hanterar våra lås. Vi har nu avtal med Låspunkten som har befogenhet att tillverka nycklar mm åt oss och har sina lokaler ett halvt kvarter bort på Landsvägen.

Under verksamhetsåret har styrelsen också slutit avtal med Sundbybergs Stadsnät som under året dragit in fiberkabel i huset och till alla lägenheter. Anslutningen ökar medlemmarnas möjligheter att få tillgång till snabbare och billigare Internet, billigare telefoni och ett utökat TV-utbud.

Styrelsen har under året också drivit ett skatteärende. Genom att värdeåret för vår fastighet felaktigt satts till 2007 i stället för 2006 då vi flyttade in i huset debiterades vi inkomst- och fastighetsskatt för 2008 på sammanlagt 187 395 kr. Vi begärde ändring av värdeår och omprövning av skattebesluten för inkomstskatt och fastighetsskatt och efter många turer sänktes den sammanlagda skatten till 72 749 kr.

En kostnadspost som ökat under året är värmekostnaderna. Det beror till en mindre del på att januari 2009 var kallare än januari 2008 och förbrukningen således högre, men huvudskälet är att Norrenergi höjt priserna. Trots det har Norrenergi fortfarande klart lägre pris än Fortum och erbjuder mycket bra möjligheter att följa både förbrukning och kostnader under längre perioder.

Föreningens ojämeförligt största utgiftspost är räntorna. Styrelsen har under året bevakat räntemarknaden i syfte att ha lånen placerade till lägsta möjliga ränta. Någon förändring av lånens placering har dock inte gjorts under året. Under verksamhetsåret har räntorna ändrats kraftigt. Under hösten närmade sig den rörliga räntan sex procent för att under sommaren sjunka till under två. Eftersom mer än hälften av föreningens lån löper med bunden ränta till 2011 har räntenivåerna haft begränsad påverkan på ekonomin.

Styrelsen har under året haft underhandskontakter med Förvaltarens Lokalbolag om möjligheterna att köpa garaget som vår fastighet ligger ovanpå. Ett köp skulle i första hand öka våra möjligheter att förbättra säkerhet och trivsel i garaget, men sannolikt också på sikt kunna vara en god affär. Förvaltaren har emellertid förklarat att en försäljning inte är aktuell för närvarande.

Ekonomi

	2009	2008	2007 (9 mån)
Rörelsens intäkter (tkr)	1 479	1 621	1 280
Årets Resultat (tkr)	135	100	104
Resultat efter fondförändringar (tkr)	106	71	63
Balansomslutning (tkr)	75 572	75 664	75 537
Soliditet (%)	74	66	66
Likviditet (%)	257	149	124
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	671	742	510
Driftskostnader (kr/kvm)	254	275	252
Ränta (kr/kvm)	412	504	331
Underhållsfond (kr/kvm)	34	34	20
Lån (kr/kvm)	9 394	12 494	12 494

Årsavgifter

Föreningen höjde avgifterna den 1 oktober 2007 med 10 procent. I samband med kapitaltillskottet från den 1 mars 2009 sänktes den andelsbaserade avgiften med ca 28 procent. De som ej deltog i kapitaltillskottet betalar en tilläggsavgift så att avgiften sammanlagt blev oförändrad. Styrelsen planerar ingen förändring av avgiften det kommande året.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har en överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 överlåtelse)

Avtal

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut avtal med följande samarbetspartner:

Arcada AB	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabeltv, bredband
Sundbybergs Stadsnät	Bredband, telefoni, bredbandstv
Allmänna rörjouren	Rörjour och övrig teknisk jour
Kone	Hissen, jour och service
Norrenergi	Fjärrvärme
Låspunkten	Nycklar och låsservice
Berge Städ AB	Städning allmänna utrymmen

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	134 637
årets vinst	135 391
	270 028

disponeras så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	29 000
i ny räkning överföres	241 028
	270 028

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

Resultaträkning	Not	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Årsavgifter och hyror	1	1 479 197	1 620 929
Övriga förvaltningsintäkter	2	84 837	117 828
		1 564 034	1 738 757
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-20 193	-50 263
Reparationer	4	-12 015	-3 182
Taxebundna Kostnader	5	-425 428	-387 905
Adm. Förvaltnings och rörelsekostnader	6	-88 880	-131 142
Personalkostnader	7	-17 605	-29 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-21 000	-21 000
		-585 121	-623 459
Rörelseresultat		978 913	1 115 298
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	9	380	11 400
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 754	12 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-847 374	-1 031 996
Resultat efter finansiella poster		136 673	106 985
Skatt på årets resultat		-1 282	-6 631
Årets resultat		135 391	100 354

Balansräkning	Not	2009-08-31	2008-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	74 949 300	74 970 300
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	9 500	9 500
Summa anläggningstillgångar		74 958 800	74 979 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		47 381	500
Övriga fordringar	13	41 791	46 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 653	57 058
		156 825	104 479
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	450 000
Kassa och bank	15	153 000	129 841
Klientmedel	15	303 283	0
		456 283	129 841
Summa omsättningstillgångar		613 108	684 320
Summa tillgångar		75 571 908	75 664 120

Balansräkning	Not	2009-08-31	2008-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		49 438 000	49 438 000
Kapitaltillskott		6 342 128	0
Fond för yttre underhåll		70 000	70 000
		55 850 128	49 508 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		134 637	34 283
Årets resultat		135 391	100 354
		270 028	134 637
Summa eget kapital		56 120 156	49 642 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	19 219 872	25 562 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 324	12 369
Aktuella skatteskulder		0	86 627
Övriga skulder		0	11 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	202 556	349 232
		231 880	459 483
Summa eget kapital och skulder		75 571 908	75 664 120
Ställda säkerheter			
	19		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 562 000	25 562 000
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.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Arcada AB använder sig av en annan uppställning av balans och resultaträkning än Riksbyggen. Detta innebär att denna årsredovisning inte är jämförbar med årsredovisningen för 2007/2008.

Noter

1 Årsavgifter och hyror

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Årsavgifter	1 371 848	1 518 829
Hyror Parkering	100 000	103 600
Förråd	5 500	4 500
Överlåtelseavg/pant	3 852	0
Hyresbortfall	-2 000	-6 000
Öresutjämning	-2	0
	1 479 198	1 620 929

2 Övriga förvaltningsintäkter

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Statliga bostadsbyggnadssubventioner	83 461	117 828
Övr. ersättningar	1 376	0
	84 837	117 828

3 Fastighetsskötsel

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Fastighetsskötsel	10 865	31 631
Rabatt RB	-18 804	-3 775
Städning	21 812	22 407
Hissbesiktning	2 129	0
Hiss serviceavtal	2 248	0
Förbrukningsmaterial	1 943	0
	20 193	50 263

4 Reparationer

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Rep. Hyreslägenheter	1 365	485
Rep. Gemensamma utrymmen	2 750	0
Rep. Soprum/sopsystem	1 696	0
Rep. VVS	1 250	0
Rep. Hiss	3 829	0
Rep. Lås	1 125	2 697
	12 015	3 182

5 Taxebundna Kostnader

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
El	36 103	40 145
Värmekostnader	211 092	169 737
Vatten	17 860	17 339
Sophämtning	29 950	26 677
Garage	102 189	102 000
Försäkringar	10 273	19 112
Kabel TV	17 961	12 895
	425 428	387 905

6 Adm. Förvaltnings och rörelsekostnader

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Förbrukningsinventarier	0	12 690
Förbrukningsmaterial	1 414	297
Trycksaker	0	975
Telefon	7 427	5 450
Internet	5 991	7 705
Revision	17 625	22 250
Möteskostnader	300	2 200
Förvaltningsarvode	49 939	75 190
Övr. Förvaltningskostnader	1 675	3 625
Bankkostnader	3 750	0
Föreningsavgifter	760	760
	88 881	131 142

7 Styrelsearvoden

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Styrelsekostnader	11 000	16 475
Intern revisor	500	3 000
Arvode vicevärd	2 000	1 900
Sociala avgifter	4 105	6 592
Utbildning	0	2 000
	17 605	29 967

8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,03 %

9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Utdelningar	380	11 400
Räntor	4 208	12 283
Räntor skattekonto	546	0
	5 134	23 683

10 Räntekostnader

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Räntekostnader på lån	839 938	1 031 996
Räntekostnader skattekonto	7 436	0
	847 374	1 031 996

11 Byggnader och mark

	2009-08-31	2008-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	75 000 000	75 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000 000	75 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-29 700	-8 700
Årets avskrivningar	-21 000	-21 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 700	-29 700
Utgående redovisat värde	74 949 300	74 970 300
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 000 000
	34 000 000	34 000 000

Anskaffningsvärde byggnad: 68.100.100 kr
Anskaffningsvärde mark: 6.900.000 kr

12 Aktier och andelar

	Bokfört värde
Andel i Riksbyggen	9 500

13 Övriga fordringar

	2009-08-31	2008-08-31
Skattekonto	2 143	0
Skattefordringar	39 488	0
Övr. Fordringar	160	46 921
	41 791	46 921

14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-08-31	2008-08-31
Hyra parkering	8 667	8 000
Trygg Hansa Försäkring	7 654	6 446
Arcada	2 615	8 960
Com Hem	1 525	1 440
Övrigt	5 892	5 171
Räntebidrag	41 300	25 775
Uppl. Ränteintäkter	0	1 266
	67 653	57 058

15 Likvida medel

	2009-08-31	2008-08-31
Kassa	3 000	3 000
Swedbank	150 000	126 841
Klientmedel Arcada AB	303 283	0
	456 283	129 841

16 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital tillskott	Yttre Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 438 000		41 000	63 283	100 354
Ökning av insatskapital		6 342 128			
Disposition av föregående års resultat:			29 000	71 354	-100 354
Årets resultat					135 391
Belopp vid årets utgång	49 438 000	6 342 128	70 000	134 637	135 391

17 Upptagna lån

		2009-08-31	2008-08-31
Swedbank	Ränta 1,722%	8 988 872	15 331 000
Danske Bank	Ränta 3,43%	10 231 000	10 231 000
		19 219 872	25 562 000

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-08-31	2008-08-31
Upplupna räntekostnader	58 612	184 883
Styrelsearvode	10 500	10 500
Soc. avg på styrelsearvode	3 300	3 567
Revision	21 500	21 500
Avisering september	108 644	115 023
El	0	4 600
Värme	0	6 873
Renhållning	0	2 286
	202 556	349 232

Under räkenskapsåret 2008/2009 har fakturor som inkommit september 2009 men avser kostnader augusti 2009 bokförts som leverantörsskuld och ej som upplupen kostnad.

19 Ställda säkerheter

	2009-08-31	2008-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckning	25 562 000	25 562 000

Sundbyberg den 30 oktober 2009

Stellan Björnlund

Mattias Hjelmér

Magnus Lindström

Ulrica Åberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 november 2009.

Sanna Ahlo
Revisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor