

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhållits av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har under året utförts av Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB. Under året ändrades detta genom att fastighetsskötseln gällande gräsklippning utförts av medlemmarna, snöröjning och övrig yttre skötsel av HSB Södertälje samt värme- och ventilationssystem av VVK AB. Detta har medfört att kostnaderna för fastighetsskötseln minskat samtidigt som kvaliteten har höjts.

Vid årets utgång var medlemsantalet 57 stycken fördelade på 36 stycken lägenheter. Fastigheten var under 2007 försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Södermanland. Från 2008 är fastigheten försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Hans Lundin
Sekreterare	Leif Samuelsson
	Joakim Kard
	Charlotte Stenlund (t.o.m. augusti)
	Marianne Sollner

Suppleanter

Åse Andersson
Irène Carlsson

Revisor

Sten Garpenquist

Valberedning

Tomas Wikström
Hans Wagenius

Brf Överläkaren

Org.nr. 769601-8675

Styrelsen har beviljat fyra stycken lägenhetsöverlåtelse och en andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit åtta protokollförda sammanträden.

Föreningen hade den 30 maj årets ordinarie föreningsstämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Överläkaren 1
Adress:	Läkarstigen 1, 3, 5, 7
Byggår:	2005
Taxeringsvärde:	27 781 000 kronor varav byggnadsvärde 24 200 000 kronor.
Lägenhetsfördelning:	36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta	2 588 m ²
Fastighetens areal:	14 000 m ²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	20 st
4 rum och kök	4 st

P-anläggning

P-platser	28 st
Carportplatser	8 st

Flerårsjämförelse

	2007	2006
Nettoomsättning	1 851 995	1 818 317
Res. efter finansiella poster	127 592	341 360
Res. i % av nettoomsättningen	6,9%	18,8%
Balansomslutning	76 820 929	77 038 902
Soliditet (%)	59,6%	59,3%

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	663	650
Lån	11 874	11 979
El/värmekostnad	81	98
Vattenkostnad	24	22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning av fastigheten har ägt rum under april. Garantitiden för värmesystemet förlängdes två år. Utredning om avhjälpande av fel i värme- och varmvattensystem pågår. Antalet sopkärl har minskats från fem till fyra samt att soprummet har avdelats i två delar. Den inre delen används som förråd för trädgårdsredskap, fria att användas av föreningens medlemmar.

Årsavgifterna höjdes från 2007-01-01 med 2%. Föreningen gjorde en extra amortering med 200 000 kr på fastighetslån.

Övrigt

Föreningen har anordnat två städdagar, en på våren och en på hösten. Städdagarna är trevlig tillställningar där föreningens medlemmar träffas och gör nyttiga saker under trevliga former.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningens förfogande står	
balanserat resultat	289 026
årets resultat	127 592
	<hr/>
	416 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att	
Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst	
0,3% av byggnadstaxeringsvärdet	77 000
i ny räkning överföres	339 618
	<hr/>
	416 618

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer

RESULTATRÄKNING

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 851 995	1 818 317
Övriga rörelseintäkter		19 538	0
		<u>1 871 533</u>	<u>1 818 317</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	1	-676 609	-674 767
Personalkostnader	2	-40 521	-52 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 753	-45 018
		<u>-872 883</u>	<u>-772 103</u>
Rörelseresultat		998 650	1 046 214
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	21 701	2 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-892 759	-706 999
		<u>-871 058</u>	<u>-704 854</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>127 592</u>	<u>341 360</u>
Årets resultat		127 592	341 360

BALANSRÄKNING

		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	75 996 364	76 149 450
Inventarier, verktyg och installationer	5	9 498	4 670
		<u>76 005 862</u>	<u>76 154 120</u>
Summa anläggningstillgångar		76 005 862	76 154 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	91 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 630	7 974
		<u>65 630</u>	<u>99 139</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		550 000	0
		<u>550 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		199 437	785 643
Summa omsättningstillgångar		815 067	884 782
SUMMA TILLGÅNGAR		76 820 929	77 038 902
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Fond fastighetsunderhåll		134 000	67 000
		<u>45 359 000</u>	<u>45 292 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		289 026	14 667
Årets resultat		127 592	341 360
		<u>416 618</u>	<u>356 027</u>
Summa eget kapital		45 775 618	45 648 027

BALANSRÄKNING

	Not	2007-12-31	2006-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>30 659 900</u>	<u>30 930 700</u>
Summa långfristiga skulder		30 659 900	30 930 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	70 800	70 800
Leverantörsskulder		108 243	103 783
Skatteskulder		0	98 090
Övriga kortfristiga skulder		38 579	18 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>167 789</u>	<u>169 157</u>
Summa kortfristiga skulder		385 411	460 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 820 929	77 038 902
POSTER INOM LINJEN			
Fastighetsinteckningar		31 050 000	31 050 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Föreningen har ändrat på principen för avskrivningar av byggnader med innebörd att avskrivningarna ökat. I övrigt är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Inventarier skrivs av med 20%.

Markanläggning skrivs av med 5%.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Driftkostnader och övriga externa kostnader	2007	2006
	El	209 796	253 774
	Vatten och avlopp	62 802	57 416
	Renhållning	19 004	17 572
	Snöröjning	15 831	28 516
	Fastighetsskötsel inhyrd	66 867	88 740
	Reparation och underhåll	104 852	90 870
	Underhåll gård och park	5 527	4 529
	Övriga driftskostnader	25 175	4 620
	Hisskostnader	17 802	0
	Larm-, hiss, porttelefon	3 981	1 759
	Fastighetsförsäkringspremier	34 092	33 099
	Serviceavtal	5 000	0
	Gemensam TV-anläggning	8 048	7 944
	Bilersättning skattefri	0	1 109
	Bilersättning skattepliktig	0	616
	Övriga förvaltningskostnader	8 530	4 550
	Administrationskostnad	44 725	42 293
	Extern revisionskostnad	24 375	34 000
	Bankkostnader	4 202	3 360
	Övriga främmande tjänster	16 000	0
	Summa kostnader	676 609	674 767

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Personal 2007 2006

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar och sociala kostnader har utgått till följande belopp:

Styrelsen:

Arvoden och ersättningar	32 039	41 202
Sociala kostnader	8 482	11 116
Summa styrelse och övriga	40 521 •	52 318

Not 3 Resultat från finansiella investeringar 2007 2006

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnad	-1 044 647	-928 079
Räntebidrag	151 888	221 080
	-892 759	-706 999

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntor	21 701	2 145
	21 701	2 145 ✓

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2007-12-31	2006-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	76 201 000	76 201 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 201 000	76 201 000
	Ingående avskrivningar	-51 550	-7 700
	Årets avskrivningar	-153 086	-43 850
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 636	-51 550
	Utgående redovisat värde	75 996 364	76 149 450
	Bokfört värde byggnader	62 041 464	62 191 500
	Bokfört värde markanläggningar	54 900	57 950
	Bokfört värde mark	13 900 000	13 900 000
		75 996 364	76 149 450
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	27 781 000	20 107 000
	avseende byggnader:	24 200 000	16 200 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2007-12-31	2006-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 838	0
	Inköp	7 495	5 838
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 333	5 838
	Ingående avskrivningar	-1 168	0
	Årets avskrivningar	-2 667	-1 168
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 835	-1 168
	Utgående redovisat värde	9 498	4 670

Not 6	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond fastighets underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	40 702 500	4 522 500	67 000	14 667	341 359
	Res.disp enl stämmobeslut				341 359	-341 359
	Fond.avs enl stämmobeslut			67 000	-67 000	0
	Årets vinst					127 592
	Belopp vid årets utgång	40 702 500	4 522 500	134 000	289 026	127 592

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Långfristiga skulder		2007-12-31	2006-12-31	
	Långgivare	Löptid	Ränta		
	Handelsbanken	rörligt	4,34%	9 065 000	9 305 000
	SEB BoLån	2008-12-28	3,03%	9 315 000	9 315 000
	SEB BoLån	2010-09-28	3,33%	12 350 700	12 381 500
				<u>30 730 700</u>	<u>31 001 500</u>
	Varav kortfristig del inom 1 år		-70 800	-70 800	
	Kvarstår långfristig del		<u>30 659 900</u>	<u>30 930 700</u>	

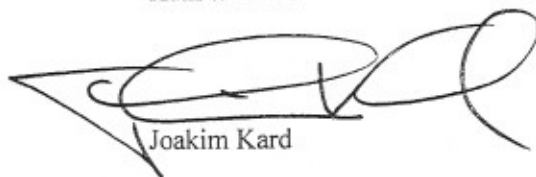
Stockholm 2008-04-21



Hans Lundin



Leif Samuelsson



Joakim Kard



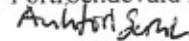
Marianne Söllner

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4-2008.



Sten Garpenquist

Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Överläkaren
Org nr 769601-8675

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Överläkaren 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. 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 de 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 bolaget. 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.

Rönninge den 29 april 2008


Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Revisor

sten@garpenquistrevision.se

+ Bollplank

telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61

+ Service

adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje

+ Nätverk

www.garpenquistrevision.se