

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik
Organisationsnummer 716416-6626

Årsredovisning för 2009

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik får härmed lämna sin årsredovisning för verksamhetsåret 2009.

Årsredovisningen omfattar tre delar; *förvaltningsberättelse* som beskriver föreningens verksamhet under verksamhetsåret, *resultaträkning* av vilken framgår det ekonomiska resultatet för föreningen under året samt en *balansräkning* som visar föreningens tillgångar och skulder och det egna kapitalet vid verksamhetsårets utgång.

Årsredovisningen fastställdes enhälligt vid styrelsens sammanträde den 17 mars 2010.

Förvaltningsberättelse 2009

Faktauppgifter om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1981 av HSB och fick då namnet Häggvik och var en HSB-förening fram till 1997. I samband med utträdet ur HSB erhöll föreningen namnet *Gula Husen i Häggvik*.

Föreningen äger fastigheterna Smokingen 1 och 2 som innehåller 200 bostadslägenheter om 20882 kvm lägenhetsyta fördelade i 4 huskroppar med 12 trapphus, vilka samtliga har hiss. Vidare finns 5 uthyrningslokaler om 743 kvm. Bostadslägenheterna är i storlekarna 2 till 5 rok med en lägenhetsyta på mellan 78 kvm och 122,5 kvm.

Till föreningen hör även en garagebyggnad, ett sk parkeringsdäck och ett antal platser i termogarage. Antalet garageplatser är 99 varav ett stort antal har anslutning för motorvärmare. Parkeringsplatser finns till ett antal av 102 och finns på parkeringsdäcket samt i anslutning till termogaragen. Flertalet parkeringsplatser har anslutning för motorvärmare. Även ett antal gästparkeringsplatser finns.

Det finns 4 tvättstugor i fristående byggnader. Varje tvättstuga har 2 tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Det finns bastu med dusch och omklädningsrum och i anslutning till detta enklare motionsredskap. Även en mindre snickarbod finns.

Inom föreningen finns en kvarterslokal som till en mindre kostnad kan hyras för sammankomster. Lokalen har ett välutrustat mindre kök och en samlingslokal med bord och stolar för ett 50-tal personer.

Allaktivitetsplan finns inom området där olika former av bollsporter kan utövas. Det finns även en boulebana.

Föreningens fastigheter är bredbandsanslutna till Sollentuna Energis stadsnät som ger tillgång till internet, IP-telefoni och TV. Ett antal operatörer har avtal med Sollentuna Energi. Många lägenheter är bredbandsanslutna.

Kabel TV finns ansluten till fastigheterna och föreningen har avtal med ComHem, vars grundutbud ingår i månadsavgiften.

Föreningen är medlem hos SBC Sveriges BostadsrättsCentrum.

Styrelsen

Styrelsen består av 7 ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Ordinarie ledamöter

Per Hedström ordförande	Vald t o m stämman 2011
Siw Sjögren vice ordförande	Vald t o m stämman 2011
Gunilla Norström sekreterare	Vald t o m stämman 2010
Ann-Marie Ek	Vald t o m stämman 2010
Gerhard Rombach	Vald t o m stämman 2010
Lars Eriksson	Vald t o m stämman 2011
Mathias Eklund	Vald t o m stämman 2011

Suppleanter

Lars Holm	Vald t o m stämman 2010
Cecilia Westman	Vald t o m stämman 2010

Revisor och revisorssuppleant

Sixten Öhman ordinarie	Vald t o m stämman 2010
Lars von Sydow suppleant	Vald t o m stämman 2010

Som extern revisor har anlåtats Bernt Eriksson, BoRevison AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Dick Söderström som sammankallande samt Lilian Lama och Marianne Couet.

Representation utanför föreningen

Föreningen ingår i Häggviks samfällighetsförening som förvaltar en del av föreningens parkeringsplatser (järnvägsparkeringen) där övriga intressenter är Sollentuna kommun och Sollentunahem. Föreningens representant har varit Per Hedström med Gunilla Norström som ersättare.

Övriga engagemang

Medlemmar inom föreningen är på olika sätt engagerade, t ex finns i varje trapphus en husvärd. Det finns ansvarig för bastu, kvarterslokal och för flaggning på föreningens flaggstänger. "Hustomtar" som kan vara medlemmar behjälpliga med smärre åtgärder för de som har svårt att utföra lampbyten m.m. Vår- och höststädningar har genomförts där många medlemmar medverkat för att göra den yttre miljön trevlig. Medlemmarna har varit inbjudna till adventskaffe. I kvarterslokalen har medlemmar anordnat uppskattade pubaftnar.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under året haft 13 sammanträden.

En arbetsgrupp inom styrelsen har haft till uppgift att se över föreningens stadgar och förslag till nya stadgar har utarbetats med utgångspunkt från SBC.s "mönsterstadgar". Avsikten med att föreslå nya stadgar är att ge dessa en modernare utformning samt tydliggöra ansvaret mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen. Förslaget behandlades på en extra föreningsstämma den 11 febr 2010 och kommer att behandlas för ett slutligt godkännande vid ordinarie årsstämman.

Föreningens redovisningssystem har uppgraderats och förbättrats och därigenom har den ekonomiska uppföljningen kunnat underlättas och utvecklas.

I enlighet med Lantmäterimyndighetens anvisningar har samtliga lägenheter numrerats efter den modell som skett med samtliga bostadslägenheter i riket.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum har anlitas för att upprätta en underhållsplan för föreningen. Planen sträcker sig över en 20-årsperiod dvs fram t o m 2028. Planen är ett redskap för planering av större underhållsinsatser och ger en bild av vilka kostnader föreningen kan förvänta sig under perioden.

Några av ledamöterna har deltagit i kurser anordnade av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum samt kurs i "brandsäkerhet i fastighet" anordnad av Attunda Räddningstjänst.

Samtliga lägenheter har besiktigats.

Nya orienteringstavlor har satts upp vid samtliga infarter till området.

Information

Information från styrelsen till föreningens medlemmar sker genom informationsskriften Gula Bladet som utkommit med 5 nummer under året. Ett specialnummer behandlade den konstnärliga utsmyckning som finns i föreningens samtliga tolv entrèer.

På föreningens hemsida www.gulahusen.se finns fakta om föreningen och blanketter att hämta. Ett arbete pågår med att skapa en helt ny hemsida.

Föreningens e-postadress är gulahusen@tele2.se

Ekonomi

Den budget som upprättades för 2009 visade på ett väntat resultat (överskott) på drygt 1 miljon kronor. Kostnaderna för året har utvecklats positivt, vilket inneburit att överskottet därigenom blivit drygt 800 000 kronor högre, som kan tillskrivas det låga ränteläget och lägre driftkostnader.

Föreningens lån uppgår till 73 miljoner kronor och hela lånebeloppet är upplånat hos Nordea, där för övrigt all ekonomisk verksamhet är samlad. Huvuddelen av lånebeloppet är bundet med löptider fram till 2011 resp 2012. Under året har 3 miljoner amorterats, vilket kunnat ske genom att kassan vid 2009 års ingång uppgick till nästan 3 miljoner kronor samt att resultat för året utvecklats positivt. Föreningens likviditet har dock inte försämrats utan bedöms alltjämt som god.

Den låga räntenivå som gällt under 2009 har inneburit att det varit svårt finna säkra placeringsalternativ på föreningens likvida medel och ränteintäkterna har därför varit blygsamma.

Avskrivningstakten som tidigare höjts från 0,5 % till 1% av anskaffningsvärdet bibehålles.

Föreningens ekonomiska förvaltning har liksom tidigare år skötts av Ulf Gramers Ekonomiförvaltning och Redovisningsbyrå.

Ekonomi i siffror

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning tkr	13 230	11 890	12 940	12 897	13 215	13 424	13 501
Rörelseresultat tkr	4 589	3 603	5 006	4 955	5 286	5 057	3 244
Resultat efter finansiella poster tkr	1 849	159	2 137	2 821	3 487	2 793	19
Balansomslutning tkr	97 832	98 885	101 323	106 320	110 073	108 512	106 815

Kronor per kvm bostadsyta 2009		Specifikation driftskostnader kronor per kvm bostadsyta 2009	
Årsavgift	543	EI	26
Lån	3 496	Värme	80
Kapitalkostnader	128	Vatten och avlopp	20
Avskrivningar	50	Avfallshantering	15
Kommunal fastighetsavgift	15	Reparationer och underhåll	63
Driftskostnader	348	Trädgård och mark	7
		Kabel TV	8
		Försäkringar	12
		Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	79
		Administration	23
		Löner och ersättningar	15

Reparationer och underhåll

Av reparations – och underhållsarbeten som utförts under året kan nämnas:

- ☒ Parkeringsdäcket har delvis försetts med nya räcken och avskiljare. Flera golvbrunnar anlagts för att förbättra avrinningen.
- ☒ Plåtarbeten på taken och komplettering av stuprör.
- ☒ Reparation och rengöring av den konstnärliga utsmyckningen i entreérna.
- ☒ De fastigheters fasader som var mest utsatta för smuts har rengjorts.
- ☒ Efter beslut på årsstämman 2009 har tillträdesskyddet till fastigheterna förstärkts genom installation av kodlås.
- ☒ Altan har byggts utanför lokalen Smedjevägen 1.

Drift och fastighetsskötsel

Liksom de senaste åren har JIDEK AB svarat för drift och skötsel av såväl fastigheterna som den yttre miljön. Merparten av sysslorna har utförts av den fastighetsskötare som finns på heltid i området och som även är tillgänglig för medlemmarna på fastighetsskötarexpeditionen några gånger per vecka.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret. Försäkringen innehåller även ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Avgifter och överlåtelse

Genomsnittsavgiften per kvm är 543 kronor. Under året har 13 lägenhetsöverlåtelse skett, vilket motsvarar en omsättning på 6,5 %. Det genomsnittliga försäljningspriset per kvm uppgick till 16 706 kronor i spannet 9796 kronor till 21 038 kronor.

Lokaler

Föreningen har fem kommersiella lokaler varav 3 lokaler är upplåtna till förskoleverksamhet och 2 lokaler upplåtna till Sollentuna kommun.

År 2010

Förändring av avgiften bedöms inte vara aktuellt utan bör vara kvar på samma nivå även om resultatet för det gångna året visat överskott. Ränteutvecklingen är svår att förutse, men ekonomiska bedömare har en enad uppfattning om att det under året kommer att ske räntehöjningar som då ökar föreningens kostnader.

Från underhållsplanen kan utläsas att de år i närtid som kan bli relativt kostnadsintensiva är 2012, 2015, 2016 och 2018. I den ekonomiska planeringen bör detta beaktas och medel avsättas för att kunna genomföra dessa åtgärder utan ytterligare upplåning. Det kan innebära att den amorteringstakt som

föreningen haft de senaste åren bromsas upp för att säkerställa en erforderlig reserv.

Av planerade arbeten under 2010 kan nämnas:

- ☒ I ett av trapphusen är fläktaggregatet av äldre modell och kommer att ersättas med ett modernare och effektivare.
- ☒ Samtliga köks ventilationskanaler skall rengöras.
- ☒ Obligatorisk ventilationskontroll skall genomföras.
- ☒ Målning av fastigheternas träpaneler i markplan.
- ☒ Planering för upprustning av uteplatsen Smedjan pågår, vilket sker med anlitande av konsult.
- ☒ Visst utbyte av tvättutrustning i tvättstugorna.
- ☒ I övrigt genomförs löpande åtgärder i fastigheter och av gårdsmiljön.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 280 025 kronor
Årets resultat	<u>1 849 439 kronor</u>
	9 129 463 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-642 057 kronor
Överföring till fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	642 057 kronor
Extra avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	630 000 kronor
Balanserat resultat	<u>8 499 463 kronor</u>
	9 129 463 kronor

RESULTATRÄKNING (kronor)

1 januari - 31 december

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter, hyror och övriga
Rörelseintäkter

Not 1

13 230 251

11 889 573

13 230 251

11 889 573

RÖRELSENS KOSTNADER

Driftskostnader
Planerat underhåll
Kommunal fastighetsavgift
Avskrivningar

Not 2

-6 634 465

-6 935 872

-642 057

0

-314 800

-303 400

Not 5

-1 050 000

-1 050 000

-8 641 322

-8 289 272

RÖRELSERESULTAT

4 588 929

3 600 301

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och liknande resultatposter
Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 3

53 206

175 891

Not 4

-2 792 696

-3 616 908

-2 739 490

-3 441 017

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 849 439

159 284

ÅRETS RESULTAT

1 849 439

159 284

BALANSRÄKNING (kronor)

2009-12-31

2008-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 5

94 510 332

95 560 332

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

94 510 332

95 560 332

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Not 6

505 434

441 526

Kassa och bank

Not 7

2 816 959

2 883 024

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 322 393

3 324 550

SUMMA TILLGÅNGAR

97 832 725

98 884 882

EGET KAPITAL OCH SKULDER

BUNDET EGET KAPITAL

Not 8

Insatser

3 702 700

3 702 700

Upplåtelseavgift

1 184 600

1 184 600

Fond för yttre underhåll

8 360 000

7 730 000

13 247 300

12 617 300

FRITT EGET KAPITAL

Not 8

Balanserat resultat

7 280 025

7 750 741

Årets resultat

1 849 434

159 284

9 129 463

7 910 025

SUMMA EGET KAPITAL

22 376 763

20 527 325

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 9

72 000 000

75 000 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga skulder

Not 10

2 917 577

2 779 786

Fond för inre underhåll

Not 11

538 385

577 771

3 455 962

3 357 557

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

97 832 725

98 884 882

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Not 13

100 800 000

100 800 000

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader och mark

Byggnader och mark är upptagna till anskaffningsvärde. Avskrivningen sker på byggnad enligt en plan som sträcker sig till år 2099. Årets avskrivning motsvarar 1 %.

Fordringar

Fordringar är upptagna till belopp som beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärde och skulder till nominellt belopp om inget annat anges i not nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden sker i enlighet med stadgar och budget. Uttag ur fonden motsvarar årets kostnad för planerat periodiskt underhåll.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas för finansiella intäkter och andra eventuella intäkter som inte har ett samband med fastighetsförvaltning. Efter avräkning av taxerat skattemässigt underskott sker beskattning med 26,3 %. Föreningens taxerade underskott detta år uppgår till 60 256 tkr, en minskning med 35 tkr jämfört med föregående år.

Not 1	Nettoomsättning	2009	2008
	Årsavgifter bostäder	11 335 536	10 385 396
	Hyror lokaler	1 121 966	879 012
	Hyror garage och p-platser	504 590	508 140
	Övriga avgifter	17 800	20 800
	Övriga intäkter	250 359	96 225
	Summa	13 230 251	11 889 573

Not 2	Driftskostnader	2009	2008
	Reparationer	672 679	1 371 613
	Tekniskförvaltning och fastighetsskötsel 1)	1 653 846	1 228 253
	Mark och trädgård	151 543	156 311
	Uppvärmning	1 678 239	1 528 016
	Ei	554 686	598 988
	Vatten och avlopp	412 784	392 397
	Avfallshantering	306 512	315 099
	KabelTV	176 436	169 974
	Försäkringar	243 324	222 387
	Administration	478 798	372 258
	Arvoden och ersättningar Not 12	305 618	328 540
	Övriga driftskostnader		252 036
	Summa	6 634 465	6 935 872

Fastighetsskötsel redovisas 2008 under övriga driftskostnader

Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2009	2008
	Ränteintäkter	53 206	150 891
	Övriga finansiella intäkter	0	25 000
	Summa	53 206	175 891

Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2009	2008
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 792 696	3 616 908
	Summa	2 792 696	3 616 908

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2009	2008
	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärde	105 135 138	105 135 138
	Ingående avskrivningar	8 893 668	7 843 668
	Årets avskrivningar	1 050 000	1 050 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	9 943 668	8 893 668
	Ingående nedskrivningar	681 138	681 138
	Årets nedskrivningar	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	681 138	681 138
	Utgående planenligt restvärde	94 510 332	95 560 332
	Varav mark	10 372 000	10 372 000
	Varav byggnader	84 138 332	85 188 332
	Taxeringsvärde för fastigheterna		
	Smokingen 1 och 2. Vårdeår 1982		
	Byggnader	84 761 000	84 761 000
	Mark	41 279 000	41 279 000
		126 040 000	126 040 000
	Bostäder	120 000 000	121 704 000
	Lokaler	6 040 000	4 336 000
		126 040 000	126 040 000

Not 6	Kortfristiga fordringar	2009	2008
	Kundfordringar	14 719	0
	Fordringar fjärrvärmelån	163 347	0
	Avräkning skatter och avgifter	17 615	0
	Skattefordringar	7 997	160 000
	Förutbetalda försäkringspremier	129 341	129 341
	Övriga förutbetalda kostnader	172 415	152 185
	Summa	505 434	441 526

Not 7	Kassa och bank	2009	2008
	Nordea 3269 1805891	2 816 959	2 883 024
	Summa	2 816 959	2 883 024

Not 8	Förändring av eget kapital					Resultat
		Insatser	Upplåtelse - avgifter	Yttre Fond	Balanserat resultat	
	Belopp vid årets ingång	3 702 700	1 184 600	7 730 000	7 750 741	159 284
	Vinstdisposition enl stämma				159 284	-159 284
	Överförings till yttre fond			630 000	-630 000	
	Årets resultat					1 849 434
	Belopp vid årets slut	3 702 700	1 184 600	8 360 000	7 280 025	1 849 434

Not 9	Skulder till kreditinstitut Långivare	2009	2008
		Summa	72 000 000

Av utgående skuld på 73 milj kr avses 1 milj kr amorteras år 2010 och har tagits upp under not 10 kortfristiga skulder. Under åren 2011-2014 avses amortering ske med 4 milj kr. Skulden efter 5 år beräknas uppgå till 68 milj kr.

Not 10	Övriga skulder	2009	2008
		Summa	2 917 577

Not 11	Fond för inre underhåll	2009	2008
		Summa	538 385

Not 12	Arvoden till förtroendevalda	2009	2008
		Summa	259 000
	Anställda		
	Löner och ersättningar	27 300	21 150
	Bilersättning	0	0
	Sociala kostnader	19 318	59 890
	Summa	46 618	81 040
	S:a totalt	305 618	328 540
	Medelantal anställda		
	Kvinnor	0	0
	Män	0	0
	1) redovisas under "Anställda"		

Not 13	Ställda säkerheter	2009	2008
	Pantbrev i fastigheter ställda som säkerhet för långfristig skuld till kreditgivare	100 800 000	100 800 000
	Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Sollentuna den 17 mars 2010

Per Hedström
ordförande

Siw Sjögren
vice ordförande

Gunilla Norström
sekreterare

Ann-Marie Ek
ledamot

Lars Eriksson
ledamot

Gerhard Rombach
ledamot

Mathias Eklund
ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits _____

Sixten Öhman
Av föreningen vald intern revisor

Bernt Eriksson
BoRevision AB
Av föreningen anlitad extern revisor