

Årsredovisning 2009

Brf. Vesthaga

Brf Vesthaga, Lund

Förvaltningsberättelse 2009-01-01 – 2009-12-31

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter

Ordförande:	Inger Andersson	sep 2007 – apr 2010
Kassör:	Patrik Einarsson	apr 2008 – apr 2010
Ledamot:	Anders Homman	apr 2008 – apr 2010
Ledamot:	Carl Crusell	apr 2009 – april 2011
Ledamot:	Tomas Nilsson	apr 2009 – april 2011
Ledamot:	Margit Gustavsson	apr 2009 – april 2011
(Ledamot:	Mikael Hedrén	sep 2007 – apr 2009)

Styrelsesuppleanter

inga

Revisorer

Thomas Anvelid, Ernst & Young (extern revisor)

Jonas Bengtsson (intern revisor)

Överlåtelse

Av föreningens 20 lägenheter har under året 3 st bytt ägare

Lgh 09: Anna-Maria Persson har beviljats utträde, Ulrika Blank har beviljats inträde

Lgh 10: Joanna Lewis-Jonsson, Ingrid Lewis-Jonsson har beviljats utträde, Emely Christensson och Anders Christensson har beviljats inträde

Lgh 11: Maria Jansson och Johan Fredriksson har beviljats utträde, Anna Bryngelsson och Martin Tobiaeson har beviljats inträde

Händelser under 2009

Styrelsen har under 2009 hållit 8 protokollförda sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2009 och en extra stämma hölls den 19 maj.

En 5-årsplan för underhåll upprättades under våren 2009. P.g.a. tidsbrist har planerat underhåll för 2009 ännu inte genomförts. Styrelsen har dock kontaktat byggnadskonsult som ska hjälpa till med planeringen så att vi kommer ikapp planen under 2010.

Föreningen har bytt elleverantör till Uppsala el. Tre av våra lån har skrivits om från helt rörliga till 3-månaders rörliga med lägre ränta. Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts.



Fastighetens skick

Genomförda större underhållsåtgärder:

	År
Renovering el i lägenheterna	1990
Dränering i marken längs österfasad samt gavel (västerfasad?)	1992
Vattenstammar byte	1992
Renovering fasad och balkonger	1994
Ombyggnad badrum	1999
Avloppsstammar – undersöktes genom filmning i samband med badrumsrenoveringen	1999
Fönstermålning	1994, 2002-2003
Renovering av takterrasser och tak över trapphus	2002/2003
Uppgradering el centralt (indragning av ny kabel till fastigheten samt uppdimensionering)	2006/2007
Isolering krypvind	?

Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 147 137,50 kr
Årets resultat	<u>96 575,50 kr</u>
Att disponera	- 50 562,00 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3% av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras

- 25 020,00 kr
- 75 582,00 kr

7

Resultaträkning

		01-01-2009 31-12-2009	01-01-2008 31-12-2008
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	711 813,00 kr	652 449,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		61 746,00 kr	29 960,00 kr
		<u>773 559,00 kr</u>	<u>682 409,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskötsel	2	-26 803,00 kr	-29 412,00 kr
Driftkostnader	3	-369 554,00 kr	-351 532,00 kr
Underhållskostnader	4	-52 915,00 kr	-27 583,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-62 202,50 kr	-64 880,50 kr
Personalkostnader	6	-3 660,00 kr	13 966,00 kr
		<u>-515 134,50 kr</u>	<u>-459 441,50 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		258 424,50 kr	222 967,50 kr
Avskrivningar	7	-69 824,00 kr	-69 824,00 kr
		<u>-69 824,00 kr</u>	<u>-69 824,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		188 600,50 kr	153 143,50 kr
Ränteintäkter		346,00 kr	3 687,00 kr
Räntekostnader		-92 371,00 kr	-204 806,00 kr
		<u>-92 025,00 kr</u>	<u>-201 119,00 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		96 575,50 kr	-47 975,50 kr
Årets resultat		96 575,50 kr	-47 975,50 kr

y

Balansräkning

	Not	31-12-2009	31-12-2008
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		3 278 394,00 kr	3 314 672,00 kr
Fastighetsförbättringar		270 657,00 kr	286 463,00 kr
Maskiner och inventarier		22 092,00 kr	39 832,00 kr
		3 571 143,00 kr	3 640 967,00 kr
Summa anläggningstillgångar		3 571 143,00 kr	3 640 967,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter o avgift		113,00 kr	113,00 kr
Interimsfordringar		7 153,00 kr	8 778,00 kr
		7 266,00 kr	8 891,00 kr
Kassa och bank		275 801,00 kr	154 848,50 kr
Summa omsättningstillgångar		283 067,00 kr	163 739,50 kr
Summa tillgångar		3 854 210,00 kr	3 804 706,50 kr
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-32 119,00 kr	-32 119,00 kr
Yttre fondavsättning		-25 020,00 kr	0,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		147 137,50 kr	74 142,00 kr
Årets resultat		-96 575,50 kr	47 975,50 kr
Summa eget kapital		-6 577,00 kr	89 998,50 kr
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-3 660 011,00 kr	-3 699 776,00 kr
Summa långfristiga skulder		-3 660 011,00 kr	-3 699 776,00 kr
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		-44 055,00 kr	-49 732,00 kr
Leverantörsskulder		-49 424,00 kr	-49 222,00 kr
Skatteskulder		-576,00 kr	0,00 kr
Upplupna sociala avgifter		0,00 kr	-1 890,00 kr
Övriga kortfristiga skulder		-1 246,00 kr	-1 246,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-10 691,00 kr	-20 558,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-61 693,00 kr	-52 977,00 kr
Övriga interimsskulder		-19 937,00 kr	-19 304,00 kr
		-187 622,00 kr	-194 929,00 kr
Summa eget kapital och skulder		-3 854 210,00 kr	-3 804 706,50 kr
Ställda säkerheter		4 097 100,00 kr	4 097 100,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter. Kvittnings kan göras mot eventuellt ansamlade underskottsavdrag.

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

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Årsavgifter	711 813,00 kr	652 449,00 kr
	<u>711 813,00 kr</u>	<u>652 449,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	0,00 kr	455,00 kr
Elkostnader debiterade	57 293,00 kr	26 765,00 kr
Övriga avgifter	4 453,00 kr	2 740,00 kr
	<u>61 746,00 kr</u>	<u>29 960,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Städning	26 803,00 kr	29 412,00 kr
	<u>26 803,00 kr</u>	<u>29 412,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	83 200,00 kr	78 429,00 kr
Värmekostnad	179 862,00 kr	174 831,00 kr
Vatten och avlopp	23 009,00 kr	18 947,00 kr
Soptömning	24 542,70 kr	24 152,00 kr
Gångbanerenshållning	5 367,30 kr	1 905,00 kr
Fastig. försäkringspremie	30 205,00 kr	27 968,00 kr
Fastighetsskatt	23 368,00 kr	25 300,00 kr
	<u>369 554,00 kr</u>	<u>351 532,00 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	3 305,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	22 777,00 kr	2 272,00 kr
Rep. värme	963,00 kr	0,00 kr
Rep. ventilation	0,00 kr	631,00 kr
Rep. El	3 560,00 kr	853,00 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	1 310,00 kr	3 526,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	21 000,00 kr	20 301,00 kr
	<u>52 915,00 kr</u>	<u>27 583,00 kr</u>
<u>Not 5 Externa rörelsekostnader</u>		
Förvaltningskostnader övrigt	12 324,00 kr	6 702,00 kr
Revisionsarvoden externa	10 887,50 kr	10 812,50 kr
Förvaltningskostnad	27 672,00 kr	26 836,00 kr
Konsultarvoden	10 000,00 kr	19 125,00 kr
Bankkostnader	1 319,00 kr	1 405,00 kr
	<u>62 202,50 kr</u>	<u>64 880,50 kr</u>
<u>Not 6 Personalkostnader</u>		
Arvoden till styrelsen	5 550,00 kr	-10 010,00 kr
Sociala avgifter	-1 890,00 kr	-3 956,00 kr
	<u>3 660,00 kr</u>	<u>-13 966,00 kr</u>

Not 7 Anläggningstillgångar

	2009	2008
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	2 418 561,00 kr	2 418 561,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 418 561,00 kr	2 418 561,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-833 804,00 kr	-797 526,00 kr
Årets avskrivningar	-36 278,00 kr	-36 278,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-870 082,00 kr	-833 804,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 1,50%		
Fastighetsförbättringar 20-års		
Ingående anskaffningsvärde	316 119,00 kr	277 000,00 kr
Aktivering, antenn-nätet	0,00 kr	39 119,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 119,00 kr	316 119,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-29 656,00 kr	-13 850,00 kr
Årets avskrivningar	-15 806,00 kr	-15 806,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 462,00 kr	-29 656,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 5,00%		
Mark	1 729 915,00 kr	1 729 915,00 kr
Totalt byggnader och mark	3 549 051,00 kr	3 601 135,00 kr

Fastighetsbeteckning Bälgen 1
Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta			
20	1040 kvm			
Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	4 864 000,00 kr	4 864 000,00 kr	
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	3 476 000,00 kr	3 476 000,00 kr	
Summa		8 340 000,00 kr	8 340 000,00 kr	

Schablonskatt

Ansamlat underskott	495 041,00 kr	495 135,00 kr
---------------------	---------------	---------------

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	132 216,00 kr	132 216,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 216,00 kr	132 216,00 kr
Ingående avskrivningar inventarier	-92 384,00 kr	-74 644,00 kr
Årets avskrivningar	-17 740,00 kr	-17 740,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 124,00 kr	-92 384,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 20,00%		
Totalt inventarier	22 092,00 kr	39 832,00 kr

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Stadshypotek	1,47%	Rörligt	1 575 000,00 kr	1 575 000,00 kr
Stadshypotek	1,47%	Rörligt	1 204 161,00 kr	1 230 000,00 kr
Stadshypotek	3,58%	2010-09-30	457 608,00 kr	467 556,00 kr
Stadshypotek	5,63%	2012-09-30	238 888,00 kr	243 864,00 kr
Stadshypotek	1,47%	Rörligt	228 409,00 kr	233 088,00 kr
			3 704 066,00 kr	3 749 508,00 kr
Avgår korfristig del			-44 055,00 kr	-49 732,00 kr
			3 660 011,00 kr	3 699 776,00 kr

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 119 kr	0 kr	-74 142 kr	-47 976 kr
Överföring enligt stämmobeslut Årets resultat		25 020 kr	-72 996 kr	47 976 kr 96 576 kr
Belopp vid årets utgång	32 119 kr	25 020 kr	-147 138 kr	96 576 kr

Lund den 18/4 2010

Inger Andersson

Patrik Einarsson

Anders Homman

Carl Crusell

Tomás Nilsson

Marit Gustavsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Lund den 20/4 2010

Thomas Anvelid
Extern revisor

Jonas Bengtsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Vesthaga

Org.nr 745000-0182

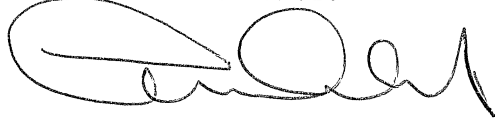
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Vesthaga för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

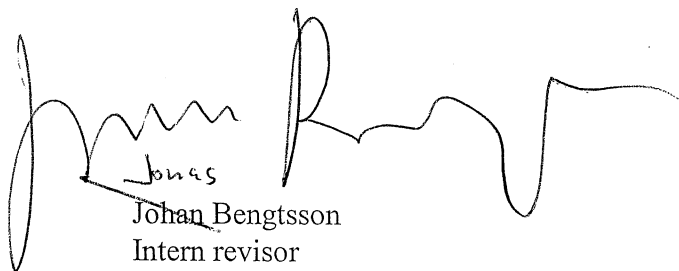
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Lund den 20/4 2010



Thomas Anvelid
Extern revisor



Jonas
Johan Bengtsson
Intern revisor