

Årsredovisning 2009

Brf. Ulla 4

Arsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf. Ulla 4 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2009-01-01 - 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Johan Björk	Ordförande	2009-01-01 - 2009-12-31
Christer Andrén	Ledamot	2009-01-01 - 2009-12-31
Max Johannisson	Ledamot	2009-01-01 - 2009-12-31
Lotta Escoto	Ledamot	2009-01-01 - 2009-12-31
Anette Larsson	Ledamot	2009-01-01 - 2009-06-25

Suppleanter

Maria Linnar	2009-01-01 - 2009-06-25
Mikael Ågren	2009-06-25 - 2009-12-31

Revisorer

Thomas Anvelid	Ernst & Young
----------------	---------------

Överlåtelse

Föreningens vakanta 4-rumslägenhet såldes under april månad. Av föreningens 24 lägenheter är 18 st upplåtna med bostadsrätt.

Verksamheten 2009

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2009.

Viktiga händelser under året

Föreningen drabbades under våren av en större vattenskada där 3 lägenheter samt del av tvättstugan fick skador. Under året genomfördes också en besiktning av VVS-installationer i lägenheter (av VVS-varuhuset) för att komma tillrätta med tryckstötter i vattenledningssystemet. Blandare i tvättstugan byttes samt ny påfyllnadsventil till expansionskärl är installerad. Föreningen har under året bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar till SBC/Allians medlemsförsäkring.

Nytt elavtal för fastigheten har skrivits med Göteborgs Energi AB.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 %

Extra föreningsstämma hölls den 23 november där beslut togs om att ombilda lokal på bottenvåningen till bostadsrätt. Föreningen avser att sälja denna i början av 2010.

Fastighetens skick

Vatten				
Avlopp	Spolning	2003	Relining/byte	2014-2019
El			Nya huvudledningar	2012-2014
Fönster			Byte/renovering	2011-2013
Tak				
Fasad			Lagning/målning husgrund	2010
Värme	Byte påfyllnadsventil	2009		
Balkonger			Lagning/målning	2010
Gård				

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av både den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötsel.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-38 385,00 kr
Årets resultat	-115 275,95 kr
Att disponera	-153 660,95 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.
Resterande att balansera i ny räkning.

-61 491,00 kr
-215 151,95 kr

Resultaträkning

		2009 -01-01 2009 -12-31	2008 -01-01 2008 -12-31
	Not		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 220 270,00 kr	78 058,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	-3 046,00 kr	0,00 kr
		1 217 224,00 kr	78 058,00 kr
 Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-65 872,00 kr	-696,00 kr
Driftskostnader	3	-439 658,77 kr	-19 699,00 kr
Underhållskostnader	4	-161 229,50 kr	0,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-130 986,75 kr	-8 750,00 kr
Personalkostnader	6	-84 371,00 kr	0,00 kr
		-882 118,02 kr	-29 145,00 kr
 Rörelseresultat före avskrivningar		335 105,98 kr	48 913,00 kr
 Avskrivningar	7	-108 257,00 kr	-4 511,00 kr
		-108 257,00 kr	-4 511,00 kr
 Rörelseresultat efter avskrivningar		226 848,98 kr	44 402,00 kr
 Ränteintäkter		864,00 kr	0,00 kr
Räntekostnader		-342 770,93 kr	-21 296,00 kr
		-341 906,93 kr	-21 296,00 kr
 Resultat efter finansiella poster		-115 057,95 kr	23 106,00 kr
 Årets skattekostnader		-218,00 kr	0,00 kr
 Årets resultat		-115 275,95 kr	23 106,00 kr

Balansräkning

	Not	2009 -12-31	2008 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		34 037 576,00 kr	34 145 833,00 kr
		34 037 576,00 kr	34 145 833,00 kr
Summa anläggningstillgångar		34 037 576,00 kr	34 145 833,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Interimsfordringar		21 727,00 kr	0,00 kr
		21 727,00 kr	0,00 kr
Kassa och bank		1 077 565,05 kr	462 791,00 kr
Summa omsättningstillgångar		1 099 292,05 kr	462 791,00 kr
Summa tillgångar		35 136 868,05 kr	34 608 624,00 kr
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-20 538 466,00 kr	-18 936 508,00 kr
Upplåtelseavgifter		-523 042,00 kr	0,00 kr
Yttre fondavsättning		-61 491,00 kr	0,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		38 385,00 kr	0,00 kr
Årets resultat		115 275,95 kr	-23 106,00 kr
Summa eget kapital		-20 969 338,05 kr	-18 959 614,00 kr
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-13 902 476,00 kr	-15 550 000,00 kr
Summa långfristiga skulder		-13 902 476,00 kr	-15 550 000,00 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-80 875,00 kr	0,00 kr
Skatteskuld		-16 966,00 kr	0,00 kr
Utg. moms, försäljning inom Sv		-17 749,00 kr	0,00 kr
Personalens källskatt		-19 260,00 kr	0,00 kr
Beräknade upplupna lagstadgade		-20 171,00 kr	0,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-8 920,00 kr	-20 984,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-92 113,00 kr	-51 020,00 kr
Övriga interimskulder		-9 000,00 kr	-27 006,00 kr
		-265 054,00 kr	-99 010,00 kr
Summa eget kapital och skulder		-35 136 868,05 kr	-34 608 624,00 kr
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 400 000,00 kr	16 400 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas inte utifrån verkligt resultat. Underlaget för inkomstskatt har genom nya skatteregler ändrats från och med 2007 och utgörs av ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster. Beskattningsunderlaget minskas med eventuella ackumulerade underskott.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2009	2008
Hyresintäkter lägenheter	415 473,00 kr	0,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	29 100,00 kr	1 084,00 kr
Garage	152 271,00 kr	5 410,00 kr
Årsavgifter	623 426,00 kr	71 564,00 kr
	<u>1 220 270,00 kr</u>	<u>78 058,00 kr</u>

Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter	1 101,00 kr	0,00 kr
Övriga avgifter	-4 147,00 kr	0,00 kr
	<u>-3 046,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>

Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel extraarbeten	18 872,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskötsel	28 554,00 kr	0,00 kr
Städning	8 499,00 kr	696,00 kr
Entrémattor	3 003,00 kr	0,00 kr
Bevakningskostnader	2 192,00 kr	0,00 kr
Gångbanerenshållning	4 752,00 kr	0,00 kr
	<u>65 872,00 kr</u>	<u>696,00 kr</u>

Not 3 Driftskostnader

Elkostnad	83 668,07 kr	3 953,00 kr
Värmekostnad	189 252,00 kr	10 655,00 kr
Vatten och avlopp	51 132,00 kr	1 045,00 kr
Soptömning	35 667,00 kr	1 074,00 kr
Fastig. försäkringspremie	18 851,00 kr	790,00 kr
Kabel TV avgift	23 239,00 kr	793,00 kr
Övriga fastighetskostnader	740,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	33 498,00 kr	1 389,00 kr
Förbrukningsmaterial	3 611,70 kr	0,00 kr
	<u>439 658,77 kr</u>	<u>19 699,00 kr</u>

Not 4 Underhållskostnader

Underhåll hyreslägenhet	1 608,60 kr	0,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	8 345,00 kr	0,00 kr
Underhåll av trapphus	319,00 kr	0,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	2 609,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	24 540,00 kr	0,00 kr
Rep. värme	4 661,00 kr	0,00 kr
Rep. El	1 275,00 kr	0,00 kr
Underhåll hiss	4 524,90 kr	0,00 kr
Underhåll av lås	3 648,00 kr	0,00 kr
Underhåll övrigt	109 699,00 kr	0,00 kr
	<u>161 229,50 kr</u>	<u>0,00 kr</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

Kontorsmaterial och trycksaker	768,00 kr	0,00 kr
Telekommunikation	2 364,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	15 129,50 kr	0,00 kr
Revisionsarvoden externa	9 937,50 kr	8 000,00 kr
Kostnad möten/stämma	1 269,75 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnad	33 600,00 kr	0,00 kr
Konsultarvoden	66 434,00 kr	0,00 kr
Bankkostnader	1 484,00 kr	750,00 kr
	<u>130 986,75 kr</u>	<u>8 750,00 kr</u>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen
Sociala avgifter

2009	2008
64 200,00 kr	0,00 kr
20 171,00 kr	0,00 kr
84 371,00 kr	0,00 kr

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

21 651 344,00 kr	21 651 344,00 kr
21 651 344,00 kr	21 651 344,00 kr

Ingående avskrivningar byggnaden
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Avskrivning sker med

0,50%

-4 511,00 kr	0,00 kr
-108 257,00 kr	-4 511,00 kr
-112 768,00 kr	-4 511,00 kr

Mark

12 499 000,00 kr	12 499 000,00 kr
12 499 000,00 kr	12 499 000,00 kr

Totalt byggnader och mark

34 037 576,00 kr 34 145 833,00 kr

Fastighetsbeteckning:

Ulla 4

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
24	1878 kvm	2	53 kvm

Taxeringsvärde byggnad
Taxeringsvärde mark
Taxeringsvärde byggnad
Taxeringsvärde mark
Summa

Bostadsdel
Bostadsdel
Lokaldel
Lokaldel

12 800 000,00 kr	12 800 000,00 kr
7 400 000,00 kr	7 400 000,00 kr
195 000,00 kr	195 000,00 kr
102 000,00 kr	102 000,00 kr
20 497 000,00 kr	20 497 000,00 kr

Not 8 Inteckningslån

Räntesats

Villkorsändringsdag

Stadshypotek
Stadshypotek
Stadshypotek
Stadshypotek

3,47%
2,15%
1,30%
1,49%

2009-03-16
2011-09-01
2010-03-16
2010-12-01

0,00 kr	15 550 000,00 kr
4 688 250,00 kr	0,00 kr
4 600 000,00 kr	0,00 kr
4 614 226,00 kr	0,00 kr
13 902 476,00 kr	15 550 000,00 kr

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 936 508 kr	0 kr	0 kr	0 kr	23 106 kr
Under året	1 601 958 kr	523 042 kr			
Årets försäljning	0 kr	0 kr			
Avsättning till yttre fond enligt stämmobeslut			61 491 kr	-38 385 kr	-23 106 kr
Årets resultat					-115 276 kr
Belopp vid årets utgång	20 538 466 kr	523 042 kr	61 491 kr	-38 385 kr	-115 276 kr

Malmö den / 2010

Johan Björk

Christer Andrén

Max Johannisson

Lotta Escoto

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
Malmö den / 2010

Thomas Anvelid
Ernst & Young

