

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nyhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKJUTSSTALLEN 7	1931	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

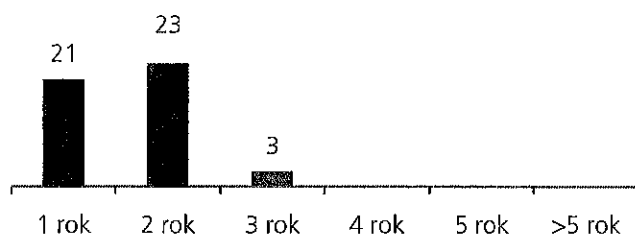
Fastighetens värdeår är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2530 kvadratmeter, varav 2417 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 113 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	47,5 kvm	3 år
Café (Sushi)	72,5 kvm	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övernattningsrum	
Övrigt	Verkstad/Hobbyrum

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Målning fönster och portar	2007	
Omputsning av fasad	1998/99	
Rörstambyte för värme, nya radiatorer och ny värmeväxlare	1997	
Elstambyte	1997	
Nya fönster	1997	
Rörstambyte	1992	
Tvättmaskin W475H	2009	Nyinköp
Målning plåttak	2010	
Renovering balkonger	2010	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Avtal	Leverantör
Internet och IP telefoni	Perspektiv Bredband AB
Kabel-TV	Comhem AB
Fjärrvärme	Lunds Energi AB
Underhåll fjärrvärme	EVU Energi & VVS Utveckling AB
El	Lunds Energi AB
Avfall och Renhållnings	Lunds Renhållningsverk AB
Ekonomisk förvaltning	Deloitte AB (från och med 2010)

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 47 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Gustav David Lundin	Ledamot
Joakim Nils Anders Ärlund	Ledamot
Sava Iancovici	Ledamot
Jonas Tord Håkansson	Suppleant
Kalender Bagci	Suppleant

Mandatperioden för samtliga ledamöter löper ut vid nästkommande ordinarie föreningsstämma

Styrelsen har under året kontinuerligt avhållit 10 protokollförda sammanträden i föreningsfrågor.

Revisor

Anders Thulin

Ordinarie Extern

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Fredrik Eng-Larsson

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie stämma 2009-04-28

Styrelsens kommentar

Under årsskiftet 2009/2010 fick föreningens tidigare hyresgäst Vibrera Brock-Mårtensson HB ekonomiska svårigheter vilket sedermera gjorde att verksamheten upphörde och föreningen stod utan hyresgäst och hyresintäkter i tre månader. Konjunkturläget medförde att många hyreslokaler var tomma i Lund varför styrelsen beslutade att dela lokalen i två för att underlätta uthyrning och göra föreningen mindre sårbar om en hyresgäst lämnar lokalen. Omställningen innebär kostnader i framförallt avdelning av elinstallationer men även vissa ombyggnadskostnader och kostnader vad gäller låssystem.

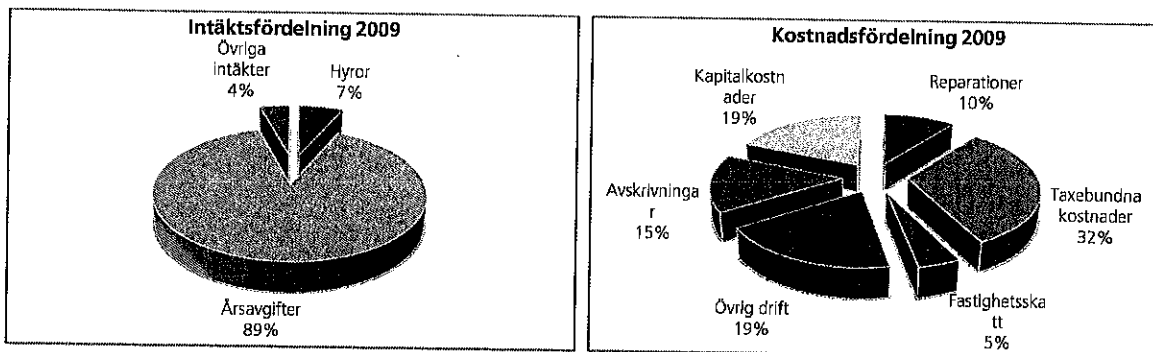
Vidare har föreningen installerat en ny tvättmaskin W475H från Electrolux då den tidigare Miele maskinen slutat fungera och inte gick att reparera till en rimlig kostnad. Utöver dessa kostnader har stopp i ventilationen i en lägenhet krävt rensning och tätning av kanaler vilket genomförts av Sotningsväsendet i Lund AB.

Trots dessa extraordinära kostnader är föreningens ekonomi stabil och nya hyresgäster har tillträtt lokalerna sedan andra kvartalet 2009. Det inträffade medför dock att föreningens rörelseresultat för året blir negativt.

Under senhösten 2009 påbörjades arbetet med att undersöka möjligheterna till att byta lägenheternas entrédörrar till nya säkerhetsklassade dörrar. Styrelsen beslutade även byta ekonomisk förvaltare till Deloitte från och med 2010.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	878 kr
Årsavgifter	565 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Räntebidrag	2 kr
Övriga intäkter	27 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	65 kr
Taxebundna kostnader	204 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övrig drift	120 kr
Avskrivningar	95 kr
Kapitalkostnader	122 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2417 kvm bostäder och 113 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	565	565	565	565
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 048	4 067	4 086	4 105
Elkostnad/kvm totalyta	56	51	51	54
Värmekostnad/kvm totalyta	110	112	112	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	15	20	22

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-65 370
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 209 039
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 500
summa fritt eget kapital	-1 398 909

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-1 398 909
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 464 318	1 495 200
Övriga rörelseintäkter		67 853	13 610
		1 532 171	1 508 810
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-46 859	-39 974
Reparationer		-92 426	-53 359
Periodiskt underhåll		-71 434	-1 878
Taxebundna kostnader		-516 273	-498 779
Övriga driftskostnader		-108 920	-67 193
Fastighetskatt		-73 256	-68 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-121 395	-109 201
Personalkostnader		-26 304	-27 505
Avskrivningar		-239 380	-239 380
		-1 296 246	-1 105 868
RÖRELSERESULTAT		235 925	402 942
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Nedskrivning av långfristiga placeringar		-3 750	0
Ränteintäkter		3 681	13 540
Räntekostnader		-309 350	-333 674
Räntebidrag		5 724	4 062
		-303 695	-316 072
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 370	86 870
ÅRETS RESULTAT		-65 370	86 870

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 10 147 214	10 383 429
Maskiner och inventarier	Not 4 25 314	28 478
	10 172 528	10 411 907
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 175 328	10 414 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	28 022	31 478
Övriga fordringar	1 408	1 273
Förutbetalda kostnader	Not 5 15 497	15 428
	44 927	48 179
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar	146 250	300 000
	146 250	300 000
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	621 003	408 809
SBC klientmedel i SHB	508 234	550 195
	1 129 237	959 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 320 414	1 307 183
SUMMA TILLGÅNGAR	11 495 741	11 721 890

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		126 779	126 779
Reservfond		6 000	6 000
Upplåtelseavgifter		2 234 479	2 234 479
Kapitaltillskott		114 581	114 581
Fond för yttre underhåll	Not 8	389 500	265 000
		2 871 339	2 746 839
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 209 039	-1 171 409
Årets resultat		-65 370	86 870
		-1 274 409	-1 084 539
SUMMA EGET KAPITAL		1 596 930	1 662 300
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 738 230	9 783 910
		9 738 230	9 783 910
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	45 680	45 680
Leverantörsskulder		12 389	84 497
Övriga kortfristiga skulder		12 263	5 531
Upplupna kostnader	Not 10	46 450	47 521
Förutbetalda avgifter och hyror		43 799	92 451
		160 581	275 680
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 495 741	11 721 890
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	9 979 000	9 979 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

		2009	2008
AVSKRIVNINGAR			
Byggnader		3,2%	3,2%
Fastighetsförbättringar		1,3%	1,3%
Standardförbättringar		6,7%	6,7%
Fönster	Komponent	1,3%5%	1,3% 5%
	Avskrivning	10%	10%
Tak		5%	5%
Maskiner		10%	10%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 365 048	1 365 048
Hysesintäkter	99 270	130 152
	1 464 318	1 495 200
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	2 759	0
Städning entreprenad	27 653	29 931
Sotning	1 558	536
Hissbesiktning	614	0
Myndighetstillsyn	3 687	600
Serviceavtal	2 004	0
Hiss	0	2 759
Förbrukningsmateriel	8 584	3 724
Brandskydd	0	2 424
	46 859	39 974

Reparationer

Fastighet förbättringar	205	11 456
Lokaler	29 306	0
Tvättstuga	6 377	7 039
Källare	8 199	0
Lås	4 278	4 162
VVS	8 956	2 864
Värmeanläggning/undercentral	0	3 134
Ventilation	12 080	0
Elinstallationer	967	19 513
Hiss	6 803	2 506
Huskropp utvändigt	14 395	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 684
Skador/klotter/skadegörelse	860	0
	92 426	53 359

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	34 749	0
Källare	36 685	1 168
VVS	0	710
	71 434	1 878

Taxebundna kostnader

El	140 604	129 996
Värme	279 071	282 753
Vatten	48 882	36 774
Sophämtning/renhållning	43 333	15 903
Grovsopor	4 382	421
Renhållning	0	31 826
Klottersanering	0	1 106
	516 273	498 779

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 203	21 140
Kabel-TV	39 762	37 736
Bredband	49 954	8 317
	108 920	67 193

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	72 056	68 600
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	8 486	2 253
Revisionsarvode extern revisor	17 205	10 775
Föreningskostnader	3 903	0
Styrelseomkostnader	0	792
Stämman	0	2 095
Förvaltningsarvode	56 918	53 564
Arvode SBC övrigt	0	13 931
Förvaltningsarvoden övriga	3 870	0
Administration	8 841	7 682
Korttidsinventarier	4 782	0
Övriga förvaltningskostnader	0	600
Konsultarvode	12 481	9 831
Medlemsavgift SBC ek för	4 910	4 910
Ej avdragsgilla kostnader	0	2 768
	121 395	109 201

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	20 500	20 986
Sociala kostnader	5 804	6 519
	26 304	27 505

Avskrivningar

Byggnad	15 014	15 014
Förbättringar	221 202	221 202
Maskiner	3 164	3 164
	239 380	239 380

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 295 046** **1 105 868**

Not 3 **2009-12-31** **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	12 639 355	12 639 355
Utgående anskaffningsvärde	12 639 355	12 639 355

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 255 926	-2 019 710
Årets avskrivningar enligt plan	-236 216	-236 216
Utgående avskrivning enligt plan	-2 492 141	-2 255 926

Planenligt restvärde vid årets slut **10 147 214** **10 383 429**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	29 846 000	29 846 000
Taxeringsvärde mark	11 654 000	11 654 000
	41 500 000	41 500 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	1 100 000	1 100 000
	41 500 000	41 500 000

Not 4 **2009-12-31** **2008-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	31 642	0
Nyanskaffningar	0	31 642
Utgående anskaffningsvärde	31 642	31 642

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 164	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 164	-3 164
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 328	-3 164

Redovisat restvärde vid årets slut **25 314** **28 478**

Not 5		2009-12-31	2008-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
IF (försäkring)		5 386	5 317	
Comhem (kabel-tv)		10 111	10 111	
		15 497	15 428	
Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Aktieindexobligation Handelsbanken	150 000	146 250	146 250	300 000
		146 250	146 250	300 000
Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL				
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	126 779	0	0	126 779
Reservfond	6 000	0	0	6 000
Upplåtelseavgifter	2 234 479	0	0	2 234 479
Kapitaltillskott	114 581	0	0	114 581
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	389 500	124 500	0	265 000
Summa bundet eget kapital	2 871 339	124 500	0	2 746 839
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 209 039	-124 500	86 870	-1 171 409
Årets resultat	-65 370	-65 370	-86 870	86 870
Summa ansamlad förlust	-1 274 409	-189 870	0	-1 084 539
Summa eget kapital	1 596 930	-65 370	0	1 662 300
Not 8		2009	2008	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		265 000	140 500	
Reservering enligt stadgar		124 500	124 500	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		389 500	265 000	
Not 9				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
Stadshypotek AB	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
Stadshypotek AB	1,530 %	4 385 280	4 419 540	Rörlig
Stadshypotek AB	3,720 %	1 000 000	1 000 000	2010-12-01
HANDELSBANKEN HYPOTEK	3,720 %	3 860 800	3 860 800	2010-12-01
Stadshypotek AB	3,720 %	299 250	299 250	2010-12-01
Stadshypotek AB	4,950 %	238 580	250 000	2010-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 783 910	9 829 590	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 680	-45 680	
		9 738 230	9 783 910	

Not 10		
UPPLUPNA KOSTNADER	2009-12-31	2008-12-31
Arvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 200	3 200
Ränta	15 000	24 321
Uppl revision	10 000	10 000
Pej Plåt	8 250	0
	<u>46 450</u>	<u>47 521</u>

LUND den / 2010

Sava Iancovici
Ledamot

Anders Gustav David Lundin
Ledamot

Joakim Nils Anders Ärlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Anders Thulin
Extern revisor