

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Karin Höglund (ordf.)

Wiveka Storm

Margit Ebbestad (kassör)

Lars Andersson

Utsedd av

Årsstämman

Årsstämman

Årsstämman

Årsstämman

Styrelsesuppleanter

Per Andersson

Ordinarie revisor

Jan-Olof Oscarsson

(RevisorsCentum i Skövde AB)

Utsedd av

Årsstämman

Revisorssuppleant

Anders Karlsson

(RevisorsCentum i Skövde AB)

Valberedning

Valberedning är Anette Fridolfsson (sammankallande), Stellan Pehrsson och Lars Sjöberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Karin Höglund, Wiveka Storm och Margit Ebbestad, två i förening

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Klostret 22:51 i Skara kommun med därpå uppförda 8 st bostadshus innehållande 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 1988 av HjaltevadsHus AB. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 10 082 146 kr.

Fastigheternas adress är Ödegårdsvägen i Varnhem.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

4 st	3 rum och kök	92 kvm
12 st	4 rum och kök	106 kvm
16 st	Garage/förråd	

Total tomtarea uppgår till = 6 400 kvm

Total bostadsarea uppgår till = 1 640 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Fastigheterna har vid den allmänna fastighetstaxeringen 2009 åsatts nytt basvärde uppgående till 4 836 000 kr. Fastigheterna är åsatta värdeår 1988.

Förvaltning

RevisorsCentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2009 utfört underhålls- och reparationsarbeten för 305 580 kr, varav 16 512 kr avser löpande underhåll och 289 068 kr avser periodiskt underhåll. Periodiskt underhåll avser i huvudsak målning av fönster samt utbyte av fem värmepannor. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov på 1 724 tkr för de närmaste 11 åren. Detta motsvarar en årlig totalkostnad på 157 tkr (96 kr/kvm).

Avsättning till underhållsfond har gjorts med 200 000 kr (122 kr/kvm). Fondens behållning vid utgången av år 2009 är 668 tkr.

Större planerade åtgärder avser yttre underhåll av fasader samt byte av ytterligare tre värmepannor under verksamhetsåret 2010.

Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2009-03-29. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfond sker genom beslut av styrelsen. Reservering har skett under året med 200 000 kr och ianspråktagande med 289 068 kr. Omföring görs via balanserat resultat. Årets resultat efter fondförändring har ökat med ca 38 tkr bl.a. beroende på minskade räntekostnader.

Resultat och ställning (tkr)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning, tkr	669	684	679	681
Rörelseresultat, tkr	92	243	276	364
Res. efter finansiella poster, tkr	-52	17	82	204
Balansomslutning, tkr	6 080	6 220	6 238	6 230
Avgifts- och hyresbortfall, %	0%	0%	0%	0%
Soliditet, %	19%	19%	19%	17%
Fond för yttre underhåll, tkr	668	757	740	595

Boendeavgifter

Utgående årsavgift (kallhyra) utgör vid verksamhetsårets slut 426 kr/kvm bostadsyta. Höjning har ej skett av årsavgifterna för verksamhetsåret 2009. För 2010 har ej budgeterats med någon avgiftshöjning.

Överlåtelser

Under 2009 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Wallgrens Rör i Skara

Service värme och ventilationsanläggningar

Ordföranden har ordet

Styrelsen har haft 13 möten under 2009. Till detta kommer ett par möten med banken (kassör och ordförande) för att följa upp lån och räntor. Förutom ordinarie stämma har ett medlemsmöte arrangerats med mycket god uppslutning. Mötet hölls den 25 oktober och syftet var att diskutera förbättringar och goda idéer för föreningen. Sex medlemsinformationer har sänts ut till medlemmarna från styrelsen.

Underhåll

Vår- och höst besiktning yttre fastigheter har genomförts. Varje ägare har fått ett personligt protokoll på åtgärder som behöver genomföras.

Ett omfattande underhållsarbete har utförts under året. Fem pannor har bytts ut och nu återstår tre stycken.

Anticimex har utfört en fuktbesiktning på samtliga fastigheter. Varje ägare har fått ett personligt protokoll på eventuella åtgärder. Noterbart var att varmvattentemperaturen borde höjas och åtgärder har genomförts. Noterbart var också att föreningen har ett par ställen med mikrobiell påväxt i grunden. Åtgärder kommer att vidtas av föreningen. Kostnaden fördelas under sex år i vår löpande UH-plan.

Ekonomi

Under året har 289 tkr använts till underhåll av våra fastigheter. De stora kostnaderna var ommålning av fönster samt utbyte av fem pannor.

Föreningen har mycket god likviditet och på bankens inrådan har styrelsen placerat 500' kronor i räntefond respektive aktieindexobligationer. Placeringarna är säkra och vi riskerar ingenting. Däremot kan vi få en något bättre avkastning än vanlig bankränta.

Låneräntorna har varit tämligen låga under senare delen av året och förmodligen några månader ytterligare. Föreningen har amorterat ca 100' under 2009. Från den 1 december har styrelsen höjt amorteringen på vårt dyraste lån från 1,5% till 5% och det kommer att innebära en lägre räntekostnad på ca 1.800,-/år. Den totala amorteringen kommer att uppgå till ca 140' för 2010.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets förlust, kronor -51 720, tillsammans med den balanserade vinsten, kronor 115 565, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		63 845
	Summa	<u>63 845</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	668 880	683 879
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 000	12 000
		669 880	695 879
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	4	-305 579	-192 291
Förvaltnings- och externa kostnader		-46 386	-47 386
Driftskostnader	5	-106 714	-93 950
Styrelse och personalkostnader	1	-17 719	-17 874
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-101 734	-101 734
Rörelseresultat		91 748	242 644
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	17 671	14 855
Räntekostnader	8	-161 139	-240 315
Resultat efter finansiella poster		-51 720	17 184
Resultat före skatt		-51 720	17 184
Inkomstskatt		-	-
Årets resultat		-51 720	17 184
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-200 000	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		289 068	182 610
Förändring av underhållsfond		89 068	-17 390
Resultat efter fondförändring		37 348	-206

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 191 597	5 290 380
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 951	5 902
		5 194 548	5 296 282
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Lux Räntefond		300 000	–
Handelsbanken Aktieindexobligation		204 000	–
		504 000	–
Summa anläggningstillgångar		5 698 548	5 296 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		9 137	5 579
Övriga fordringar		1 308	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 801	7 990
		16 246	13 752
<i>Kassa och bank</i>	12	365 496	910 204
Summa omsättningstillgångar		381 742	923 956
SUMMA TILLGÅNGAR		6 080 290	6 220 238

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		400 000	400 000
Underhållsfond		668 107	757 175
		<u>1 068 107</u>	<u>1 157 175</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		115 565	9 313
Årets resultat		-51 720	17 184
		<u>63 845</u>	<u>26 497</u>
Summa eget kapital		1 131 952	1 183 672
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14	4 690 967	4 865 274
Summa långfristiga skulder		4 690 967	4 865 274
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	13 335
Medlemmarnas reparationsfond		45 000	15 000
Övriga skulder	15	145 300	76 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	67 071	66 677
Summa kortfristiga skulder		257 371	171 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 080 290	6 220 238

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***För egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	14	10 004 000	10 004 000
		<u>10 004 000</u>	<u>10 004 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Reparationsfond

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Skatt

En äkta bostadsrättsförening beskattades tidigare enligt schablon som privatbostadsföretag. Från och med 2007-01-01 är den schablonmässiga inkomstskatten avskaffad. Dock skall föreningen beskattas för kapitalinkomster, utdelningar och realisationsvinster på kapital mm. Föreningens underskottsavdrag uppgick per 2009-12-31 till -1 482 271 kr.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	5 år	20%
Byggnader (baserat på bokfört värde 2003-12-31)	5/55 år	1.8%

Not 1 Styrelse- och personalkostnader

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31

Föreningen har inte haft några anställda.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	14 200	14 600
Summa	14 200	14 600
Sociala kostnader	3 519	3 274
(varav pensionskostnader)	(-)	(-)

Not 2 Årsavgifter

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Årsavgifter, bostäder	698 880	698 880
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-30 000	-15 000
	668 880	683 879

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Lägenhetsförsäljning	1 000	4 000
Övrigt	-	8 000
	1 000	12 000

Not 4 Underhållskostnader

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Löpande reparationer	-16 511	-9 681
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	-289 068	-182 610
	-305 579	-192 291

Not 5 Driftskostnader

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsskatt	-36 270	-30 930
Fastighetsförsäkring	-24 109	-20 985
El	-7 279	-2 411
Snöröjning	-9 557	-8 131
Jubileum	-	-8 000
Energideklaration	-20 040	-13 335
Övriga fastighetskostnader	-9 459	-10 158
	-106 714	-93 950

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader	-98 783	-98 783
Inventarier, verktyg och installationer	-2 951	-2 951
	<u>-101 734</u>	<u>-101 734</u>

Not 7 Ränteintäkter

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Ränteintäkter bank	17 646	14 855
Ränteintäkter skattekonto	25	
	<u>17 671</u>	<u>14 855</u>

Not 8 Räntekostnader

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-157 706	-237 068
Övrigt kapitalkostnader	-3 433	-3 247
	<u>-161 139</u>	<u>-240 315</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	<u>9 632 146</u>	<u>9 632 146</u>
	9 632 146	9 632 146
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-4 791 766	-4 692 983
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-98 783	-98 783
	<u>-4 890 549</u>	<u>-4 791 766</u>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	4 741 597	4 840 380
Markvärde	<u>450 000</u>	<u>450 000</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	5 191 597	5 290 380
Taxeringsvärden, byggnader	3 572 000	3 308 000
Taxeringsvärden, mark	<u>1 264 000</u>	<u>816 000</u>
	4 836 000	4 124 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	14 755	14 755
	<u>14 755</u>	<u>14 755</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-8 853	-5 902
Årets avskrivning enligt plan	-2 951	-2 951
	<u>-11 804</u>	<u>-8 853</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	2 951	5 902

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	2 020	1 885
Övriga poster	3 781	6 105
	<u>5 801</u>	<u>7 990</u>

Not 12 Kassa och bank

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Bankmedel	365 496	910 204
	<u>365 496</u>	<u>910 204</u>

Not 13 Eget kapital

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Reparationsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	400 000	757 175	26 497
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
• Avsättning till föreningens reparationsfond		200 000	-200 000
• Ianspråktagande av reparationsfond		-289 068	289 068
Årets resultat			-51 720
Vid årets slut	<u>400 000</u>	<u>668 107</u>	<u>63 845</u>

Not 14 Fastighetslån

<i>Långivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konverterings- datum</i>
Stadshypotek	1 243 146	1.61	2010-03-02
Stadshypotek	1 242 482	1.61	2010-03-03
Stadshypotek	1 248 999	5.31	2015-09-01
Stadshypotek	1 096 340	1.32	2010-01-04
Summa lån	<u>4 830 967</u>		
Avgår nästa års amortering	-140 000		
	<u>4 690 967</u>		

Not 15 Övriga skulder

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Kommande års amortering	140 000	76 280
Personalens källskatt	5 300	-
	<u>145 300</u>	<u>76 280</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Räntekostnader	-	17 467
Sociala avgifter	3 519	1 100
Förutbetalda hyresintäkter	50 902	36 226
Reserverade arvoden bokslut/revision	12 651	11 884
	<u>67 071</u>	<u>66 677</u>

Varnhem 2010-02-03

Karin Höglund
Ordförande

Wiveka Storm

Margit Ebbestad

Lars Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-

Jan-Olof Oscarsson
Godkänd revisor