

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vaxholm

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 1944-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 1987-05-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TALGOXEN 19	1944	Vaxholm
TALTRASTEN 25	1945	Vaxholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

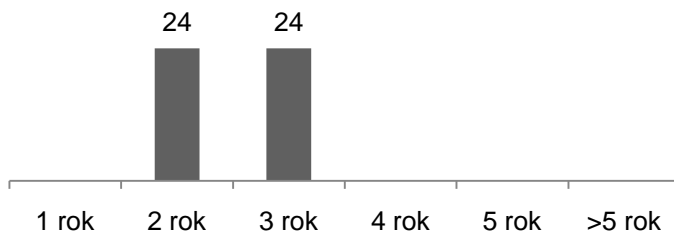
Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 7 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3288 kvadratmeter, varav 3288 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2018.
Underhållsplanen uppdaterades 2010-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Kulvert	2008 - 2008	Byte kulvertar
Värmesystem	2007 - 2008	Byte radiatorventiler, strypventiler
Isolering av vindar	2007 - 2007	Samtliga längor
Grönområden	2006 - 2007	Återställning i samband med fuktisolering
Fuktisolering	2006 - 2007	Samtliga längor
Byta av elementtermostater	2006 - 2007	Samtliga längor
Renovering av balkonger	2006 - 2007	Altaner A-G
Milljöstation	2005	
Fasadmålning	2001 - 2002	Förbättringsmålning 2008
Närvärme	2000	
Elstambyte	1994	
Markanläggning	1991	
Tvättstuga		1999 & 2005
Omläggning av tak		1996 & 1998 , Takfötter 2009
Rörstambyte		1994+1998+1999

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Vi själva sköter detta
Lägenhetsförteckning	Vi själva sköter detta
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning, sandning samt gräsklippning	SVEAB
Värmeväxlare med tillhörande utrustning	Vaxholms Värmeservice AB
Kabel TV	Teknikbyrån AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Olof Enström	Ledamot
Christian Erik Axel Tingström	Ledamot
Emma Ingrid Öbrink	Ledamot
John Ivan Börjesson	Ledamot
Sven Magnus Thillberg	Ledamot
Barbro Elisabet Dahl	Suppleant
Jens-Joachim Berg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Robrandt	Ordinarie Extern
Olof Carlerud	Ordinarie Intern

Valberedning

Marina Lind	Sammankallande
Olle Blom	
Vanja Danielsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2009-10-29. Extra stämma med anledning av ekonomin och takrenovering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda undermålsarbeten:

Under sommaren kom det till styrelsens kännedom att det hade upptäckts en ruttan takfot i en av längorna. Ett akut renoveringsarbete påbörjades. Denna upptäckt ledde till att styrelsen fann det nödvändigt av en genomgång av takfoten på samtliga längor och renovering om så behövdes, projektet utvidgades därför. Vi i styrelsen var dåliga på att gå ut med information i tid och detta ledde till funderingar hos medlemmarna. Engagerade medlemmar önskade därför en extra stämma som hölls i oktober 2009. Tak arbetet och föreningens ekonomi i allmänhet diskuterades.

Renoveringen av taken avslutades i början av 2010.

Kodlås har uppförts på dörren till tvättstugan respektive miljöstationen. Anledningen till kodlåset på miljöstationen är att medlemmar vid ett flertal tillfällen sett att icke medlemmar nyttjat vår miljöstation.

Under året gjordes en grundlig genomgång av imkanalerna i fastigheterna. Detta ledde till att medlemmarna fick information om vad som behövdes åtgärdas i respektive hushåll.

Övrig information

Styrelsen vill tacka för medlemmarnas engagemang som ledde till extra stämman.

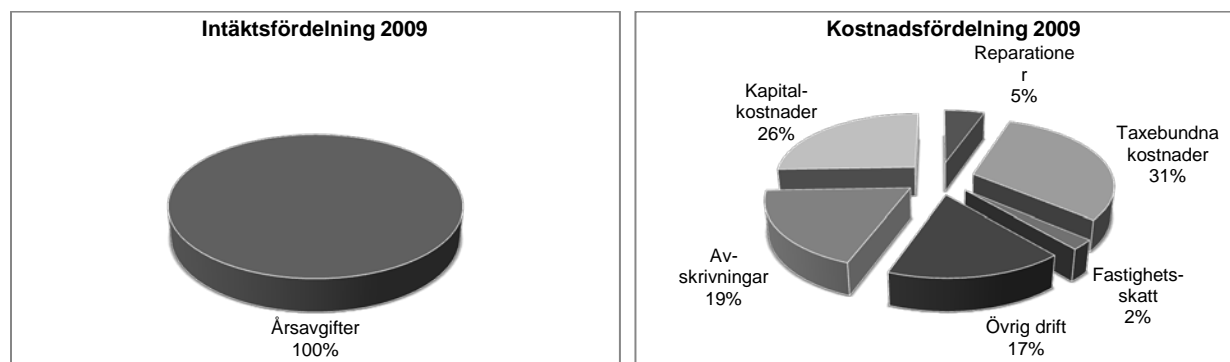
Föreningens ekonomi

Arbete pågår för att upprätta en långsiktig ekonomisk plan för föreningen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2010-07-01 med 2,00 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-07-01 med 7,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	826 kr
Övriga intäkter	2 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	43 kr
Taxeboundna kostnader	244 kr
Fastighetsskatt	19 kr
Övrig drift	134 kr
Avskrivningar	149 kr
Kapitalkostnader	202 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3288 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	826	761	708	677
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 760	6 037	5 307	2 906
Elkostnad/kvm totalyta	18	16	17	17
Värmekostnad/kvm totalyta	152	147	158	167
Vattenkostnad/kvm totalyta	42	46	59	61

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

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	127 680
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-15 594
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 718
summa fritt eget kapital	79 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **79 368**

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	2 714 544	2 503 584
Övriga rörelseintäkter		6 295	3 281
		2 720 839	2 506 865
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-175 122	-167 781
Reparationer		-141 749	-253 590
Periodiskt underhåll		0	-342 407
Taxebundna kostnader		-801 402	-768 155
Övriga driftskostnader		-167 512	-158 260
Fastighetsskatt		-61 056	-57 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-96 535	-174 766
Avskrivningar		-489 000	-464 601
		-1 932 375	-2 387 160
RÖRELSERESULTAT		788 464	119 705
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 564	16 313
Räntekostnader		-662 745	-933 347
		-660 181	-917 034
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		128 282	-797 329
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-602	-4 132
		-602	-4 132
ÅRETS RESULTAT		127 680	-801 461

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	21 700 541	18 006 285
Pågående byggnation	Not 4	0	2 104 967
Maskiner och inventarier	Not 5	101 164	116 436
		<u>21 801 704</u>	<u>20 227 688</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		1 600	1 600
		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 803 304	20 229 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5 300	0
Skattefordringar		8 514	0
Övriga fordringar		43 110	50 722
Förutbetalda kostnader	Not 6	87 333	67 109
		<u>144 257</u>	<u>117 831</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		160 701	161 055
SBC klientmedel i SHB		2 163 047	516 052
		<u>2 323 747</u>	<u>677 107</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 468 004	794 939
SUMMA TILLGÅNGAR		24 271 309	21 024 227

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		56 690	56 690
Fond för yttre underhåll	Not 8	709 057	676 339
		765 747	733 029
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		785 867	785 867
Ansamlad förlust		-834 179	0
Årets resultat		127 680	-801 461
		79 368	-15 594
SUMMA EGET KAPITAL		845 115	717 435
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	22 050 969	19 764 051
		22 050 969	19 764 051
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	176 332	85 332
Leverantörsskulder		814 327	147 724
Skatteskulder		5 422	10 991
Övriga kortfristiga skulder		65 646	470
Upplupna kostnader	Not 10	113 303	149 060
Förutbetalda avgifter och hyror		200 195	149 164
		1 375 225	542 741
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 271 309	21 024 227
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	18 866 400	18 866 400
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 tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar		
Standardförbättringar		
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Soprum/sophus	5 %	5 %
Markanläggning	5 %	5 %
Markinventarier	4 %	4 %
Underhållslånepost		
Maskiner	10 %	10 %
Inventarier	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	2 714 544	2 503 584
	2 714 544	2 503 584

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställ	62 500	50 000
Snöröjning/sandning	60 994	63 123
Sotning	25 679	0
Myndighetstillsyn	770	46 081
Gård	13 954	1 497
Serviceavtal	2 228	2 143
Förbrukningsmateriel	8 997	4 938
	175 122	167 781

Reparationer

Brf Lägenheter	0	9 000
Gemensamma utrymmen	0	13 649
Tvättstuga	6 853	2 773
Entré/trapphus	3 500	1 499
Portar	0	51 750
Lås	688	0
Installationer	0	4 144
VVS	32 161	37 403
Värmeanläggning/undercentral	2 369	52 129
Ventilation	2 063	0
Elinstallationer	0	3 623
Kabel/satellit-TV	0	3 759
Husropp utvändigt	24 500	0
Fönster	0	6 777
Mark/gård/utemiljö	15 115	2 027
Vattenskada	54 500	65 057
	141 749	253 590

Periodiskt underhåll

Portar	0	13 300
Fasad	0	25 791
Garage/parkering	0	303 316
	0	342 407

Taxebundna kostnader

El	58 869	53 151
Värme	498 719	484 293
Vatten	136 831	152 626
Sophämtning/renhållning	79 971	45 589
Grovsopor	27 012	2 708
Källsortering	0	29 788
	801 402	768 155

Övriga driftskostnader

Försäkring	107 356	100 978
Kabel-TV	60 156	57 282
	167 512	158 260

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	61 056	57 600
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	500	0
Tele och datakommunikation	3 618	3 829
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	12 375
Föreningskostnader	12 123	0
Styrelseomkostnader	5 693	17 097
Stämman	0	7 032
Fritids och Trivselkostnader	3 070	1 137
Föreningens dag	0	408
Förvaltningsarvode	64 440	0
Förvaltningsarvode	0	61 560
Arvode SBC övrigt	0	14 753
Juridik	0	22 500
Förvaltningsarvoden övriga	8 619	0
Administration	5 602	13 699
Konsultarvode	0	15 505
Medlemsavgift SBC ek för	4 870	4 870
	96 535	174 766

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	74 611	74 611
Förbättringar	378 914	348 544
Markanläggning	14 730	14 730
Markinventarier	5 473	5 473
Maskiner	10 502	16 473
Inventarier	4 770	4 770
	489 000	464 601

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

	1 932 375	2 387 160
--	------------------	------------------

Not 3

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

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	22 827 716	22 827 716
Nyanskaffningar	4 167 983	0
Utgående anskaffningsvärde	26 995 699	22 827 716

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 821 431	-4 378 073
Årets avskrivningar enligt plan	-473 728	-443 358
Utgående avskrivning enligt plan	-5 295 159	-4 821 431

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 700 541	18 006 285
	289 387	289 387

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
	28 200 000	28 200 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	28 200 000	28 200 000
	28 200 000	28 200 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	2009-12-31	2008-12-31
	0	2 104 967
	0	2 104 967

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	223 980	223 980
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	223 980	223 980

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-107 544	-86 301
Årets avskrivningar enligt plan	-15 272	-21 243
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-122 816	-107 544

Redovisat restvärde vid årets slut

	101 164	116 436
--	----------------	----------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

SBC	2009-12-31	2008-12-31
	15 593	681
Trygg Hansa	71 740	66 428
	87 333	67 109

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 690	0	0	56 690
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	709 057	32 718	0	676 339
Summa bundet eget kapital	765 747	32 718	0	733 029
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	785 867	0	0	785 867
Ansamlad förlust	-834 179	-32 718	-801 461	0
Årets resultat	127 680	127 680	801 461	-801 461
Summa fritt eget kapital	79 368	94 962	0	-15 594
Summa eget kapital	845 115	127 680	0	717 435

Not 8	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	676 339	643 622
Reservering enligt stadgar	32 718	32 717
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	709 057	676 339

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
Swedbank Hypotek AB	3,470 %	402 414	422 414	
Swedbank Hypotek AB	1,220 %	463 690	471 690	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,890 %	1 666 123	1 699 455	2010-12-17
Swedbank Hypotek AB	3,850 %	1 715 824	1 755 824	2010-01-25
Swedbank Hypotek AB	4,360 %	2 000 000	2 000 000	2012-02-24
Swedbank Hypotek AB	1,240 %	3 000 000	3 000 000	2009-06-25
Swedbank Hypotek AB	4,530 %	2 000 000	2 000 000	2011-10-25
Swedbank Hypotek AB	5,070 %	3 000 000	3 000 000	2011-04-25
Swedbank Hypotek AB	1,220 %	1 000 000	1 000 000	2999-12-31
Swedbank Hypotek AB	5,030 %	1 000 000	1 000 000	2012-06-25
Swedbank Hypotek AB	1,220 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	1,170 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	1,220 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Swedbank	2,680 %	2 479 250	0	
Summa skulder till kreditinstitut		22 227 301	19 849 383	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-176 332	-85 332	
		22 050 969	19 764 051	

Not 10	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	5 000	5 000
Ränta	49 117	132 060
Upplupna kostnad Extern revisor	0	12 000
Upplupna kostnader XOR	0	0
Upplupna kostnader el	0	0
Upplupna kostnader värme	59 186	0
	113 303	149 060

VAXHOLM den / 2010

John Ivan Börjesson
Ledamot

Björn Olof Enström
Ledamot

Sven Magnus Thillberg
Ledamot

Christian Erik Axel Tingström
Ledamot

Emma Ingrid Öbrink
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Magnus Robrandt
Extern revisor

Olof Carlerud
Intern revisor