



Årsredovisning 2009

Brf Vattuormen nr 33



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VATTUORMEN NR 33

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen och fastigheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1988 och nuvarande stadgar registrerades 1993-08-09 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet är byggd 1924 och består av 2 flerbostadshus i 6 våningar. Den förvärvades av föreningen år 1980.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas totalyta är enligt avgiven fastighetsdeklaration 3 200 kvadratmeter, varav 2 862 kvadratmeter lägenhetsyta och 338 kvadratmeter lokalyta ovan mark.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 r	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	7 rok
1 st	4 st	7 st	8 st	4 st	1 st

I fastigheten finns även en gemensam takterrass och bastu med motionsrum.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Medlemmar

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året två överlåtit.

491
775
OK CAA
7148

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen inklusive momsredovisningen sköts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Lägenhetsförteckningen sköts i egen regi.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Richard Fuchs	Ordförande
Jan Friberg	Vice ordförande
Charles Hillgren	Vice ordförande
Eva Karnsund	Sekreterare
Torsten Jonsson	Ledamot
Thomas Lindgren	Ordförande i byggkommittén
Malte Sjökvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden och har därutöver hållit kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Revisorer

Revisorer har varit Ralf Toresson (extern revisor) och Staffan W Olsson (intern revisor). Revisorssuppleanter har varit Jan-Ove Brandt (extern) respektive Oskar Kern (intern).

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2009.

Valberedning

Till valberedning utsågs vid föreningsstämman 2009 Olof Wejke och Yalemneh Elehu.

Teknisk redovisning

Entré- och trapphus

Elinstallationen för belysning inklusive armaturer har under året fungerat bra. Målade ytor, mattor i entré, trapphus och hissar börjar bli slitna och en uppfräschning planeras efter det att pågående och planerade lägenhetsrenoveringar färdigställts. Under året byttes entrémattorna.

Källaren

Målade golv i huvudstråk har kontrollerats och befunnits i stort vara i gott skick. Inga fuktskador i väggar eller golv har konstaterats. Belysningsarmaturerna i källare har bytts ut under året

Fasader mot gatan

Dalens Mur & Puts renoverade gatufasaderna år 2002 och fasaderna är fortfarande i utmärkt skick.

Heds Fasad AB fick efter anbudsutvärdering uppdraget att utföra renoveringar för balkonger och innergård. Samtliga små balkonger mot Norr Mälarstrand och mot Jakob Westinsgatan har renoverats. Renoveringen innebar hel omgjutning av samtliga små balkonger till enskiktspaltor, ny infästning av smidesräcken på utsida och justering av räckeshöjd anpassade till gällande regler. I samband med balkongrenoveringen målades kringliggande snickerier.

65

MG
TKW

OK CA

7/ #A

Innergård

En noggrann besiktning av innergården utfördes år 2007. De flesta besiktningspunkterna åtgärdades 2008. Återstående åtgärder, utfördes under år 2009.

Följande åtgärder är genomförda.

Rivning av befintlig kur på gård.

Renovering av putsade gårdsfasader (gavel på grannfastighet mot Jakob Westinsgatan 4 och gavel på grannfastighet mot Norr Mälarstrand 24) samt mur mellan fastigheter på gård.

Plåtarbeten på fasadytor mot grannfastighet mot Norr Mälarstrand 24.

Byte av falssprängda stuprör på gård.

Översyn och kontroll av "rörelse"-fogar mellan fastigheterna.

I och med rivningen av kur på gården med tillhörande trappa till källaren frigjordes utrymme för ett nytt källarförråd.

Arbetena genomfördes i samverkan med grannarna på JW4 och NMS 24, där grannarna tog sin del av entreprenadkostnaden.

Dock måste gården fortsättningsvis årligen besiktigas för att kontrollera att inget läckage uppstår som ger fukt i gårdsbjälklaget. På sikt måste en genomgripande renovering av gården göras.

Yttertak

Åle Plåt AB målade yttertaket år 2005 och dessa ytor är i ett gott skick.

Takaltanen

Trätullen har rengjorts med en högtryckspruta och behandlats med olja för att behålla färg och täthet, detta arbete har utförts av föreningsmedlemmar.

Bastuanläggning, soprum, tvättstuga

Bastuanläggningen är i någorlunda i gott skick.

Möblerna har klätts om och ny matta har anskaffats.

Förslag har utformats på vissa förändringar på utrustning i tvättstugan.

Byggtekniska konstruktioner

Byggnadskonstruktionerna bedöms i stort vara i bra skick.

VVS-anläggningar

Uppvärmningssystemet har under året fungerat bra.

Lägenhet 113 har försökt att installera insats i ventilationskanalen i köket.

Ett stopp i kanalen förhindrade denna installation. Försök har gjorts att åtgärda detta. Arbetet är ännu inte avslutat.

Elinstallationer

Elinstallationerna har under året fungerat utmärkt.

Hissen NMS 26 har krånglat några gånger under året. Problemen har omgående åtgärdats av anlitat serviceföretag.

Skalskydd

Skalskyddet har under det gångna året fungerat bra.

Lokaler

Uthyrningslokalerna är i gott skick.

MSI
TLX
OK
CH
T/ #

Utvändiga ytor

Utvändiga områden som asfalts- och gräsytor med träd och buskar har liksom tidigare vårdats av medlemmar i bostadsrättsföreningen. Trädgårdsgruppen har utformat förslag på uppfräschning av utvändiga ytor mot JW.

Följande åtgärder är genomförda.

- Omsättning av entrésteg.
- Bortbilning av betong på varsin sida av entré till Proton Lighting samt utläggning av singelsträng.
- Montering av granitkantstöd för att dölja ful sockel bredvid entré till Flaggbutiken.
- Omläggning av befintliga plattor på befintligt underlag samt komplettering med sättsand samt en plattrad framför dörr till Marie Solberg Elektriska AB.

Arbetena utfördes av GW Asfalt & Trädgårdsanläggningar AB

Underhållskostnader och entreprenadkostnader

Årets kostnader för reparation, underhåll och drift framgår av bokslutet.

Framtida underhåll

Underhållsbehovet är systematiserat i den långsiktiga rullande underhållsplanen som kontinuerligt följs upp av byggkommittén.

Den långsiktiga underhållsplanen är nu kompletterad med avskrivningstider för planerade åtgärder samt kompletterad med energibesparande åtgärder.

Under år 2010 tas in offert för fräscha upp golvytor i trapphuset på JW2.

Föreningens ekonomi

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetens taxeringsvärde är f.n. 56.250.000 kr
varav bostäder 51.200.000 kr och lokaler 5.050.000kr.

Föreningens soliditet är god, likaså likviditeten.

Balkongrenoveringarna har slutförts 2009. 2 218 698 kr har bokförts som en investering med en 30-årig avskrivningsperiod (3% per år)

Ingen avgiftshöjning för de boende är planerad. Senaste höjningen ägde rum i april 2001.

Föreningens placering i premieobligationer har under året inlösts.
Vinsterna under placeringens löptid har uppgått till 118.000 kr.

Samtliga lokaler är uthyrda till marknadsmässiga nivåer.

Fastighetsskatten förändrades fr.o.m. den 1 januari 2008.

Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift.
Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften skall gälla.

För hyreshus är avgiften 1.227 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 %
Av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Msi.
TCW
OK AB
T/A

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm	330	329	328	328
bostadsrättsyta				
Lån/kvm bostadsrättsyta	549	561	609	630
Elkostnad/kvm totalyta	16	17	16	14
Värmekostnad/kvm totalyta	102	90	91	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	12	13	13

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

Föreningsstämman har att ta ställning till följande:

årets resultat	474 309
ansamlad förlust före reservering	-416 763
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-169 000
summa	-111 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -111 454

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

K

MS
TEN
EK
T/ OHT
#R

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 579 773	1 573 152
Övriga rörelseintäkter		1 900	28 430
		1 581 673	1 601 582
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-75 159	-77 621
Reparationer		-111 284	-116 284
Taxebundna kostnader		-459 486	-424 531
Övriga driftskostnader		-29 650	-27 527
Fastighetsskatt		-82 300	-80 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-159 814	-156 602
Avskrivningar		-147 799	-115 358
		-1 065 493	-998 423
RÖRELSERESULTAT		516 180	603 159
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		7 000	27 000
Ränteintäkter		9 713	20 446
Räntekostnader		-56 099	-73 096
		-39 386	-25 650
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		476 794	577 509
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 485	-5 555
		-2 485	-5 555
ÅRETS RESULTAT		474 309	571 954

✓

MS
OK TTN
T/
CA
R

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	5 401 473	4 576 029
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<u>5 401 473</u>	<u>4 576 029</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	0	1 000 000
		<u>2 800</u>	<u>1 002 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 404 273	5 578 829
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		2 505	2 505
Förutbetalda kostnader	Not 6	13 207	8 594
		<u>15 712</u>	<u>11 099</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		2 556 853	1 786 329
		<u>2 556 853</u>	<u>1 786 329</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 572 565	1 797 428
SUMMA TILLGÅNGAR		7 976 838	7 376 257

15

129
TZW
OK
CCT
1/1/1

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 008 447	4 008 447
Upplåtelseavgifter		1 060 784	1 060 784
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 022 437	853 437
		6 091 668	5 922 668
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-585 763	-988 717
Årets resultat		474 309	571 954
		-111 454	-416 763
SUMMA EGET KAPITAL		5 980 214	5 505 905
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 521 751	1 555 332
		1 521 751	1 555 332
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	49 000	49 000
Leverantörsskulder		98 775	71 475
Skatteskulder		7 785	6 726
Övriga kortfristiga skulder		100 941	90 758
Upplupna kostnader	Not 10	55 613	52 315
Förutbetalda avgifter och hyror		162 759	44 746
		474 873	315 020
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 976 838	7 376 257
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	4 773 200	4 773 200
Ansvarsförbindelser		inga	inga

u

Mgi
TLW
OK
OK
TILK

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	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	3%,5%	5%
Balkong/terrass	4%	4%
Tak	5%	5%
Inventarier		

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	943 616	941 630
Hysesintäkter	636 157	631 522
	<u>1 579 773</u>	<u>1 573 152</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Städning entreprenad	37 870	28 237
Sotning	1 159	25 193
Hissbesiktning	2 740	0
Bevakning	17 612	8 183
Gård	1 342	1 820
Serviceavtal	11 679	11 373
Förbrukningsmateriel	2 757	2 815
	<u>75 159</u>	<u>77 621</u>

Mg
TIN
OK CA
T/FA

