

Förvaltningsberättelse för år 2011

Styrelse

Efter årsstämman 2010 hade styrelsen följande sammansättning:

Lucien Herly, ordförande

Maria Gräns, sekreterare

Lars Andersson, kassör

Sven Hällbrink, ledamot

Helena Mannerstedt, suppleant

Johan Edlund, suppleant

Föreningens revisor är Jörgen Schumacher, med Eva Gyllensvärd som revisors suppleant. Förvaltare är Marton Grünbaum, Botema AB. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året 2011.

Nya medlemmar och lokalhyresgäster

Under året skedde nedanstående överlåtelse och därav följande medlemsförändring:

Lgh 1304 har överlåtits från Leif Segerlund till Mikael Andersson. Lokalen 104 har överlåtits från Sköndals Bygg och Montage till Teemu Juujärvi. I samband med det förhandlades hyran om till ett högre belopp. Överlåtelseförfarande är fastställt i form av rutiner för styrelsen. En mall för besiktning av lägenhet inför försäljning har upprättats.

Allmänt

- Styrelsen har fortlöpande åtgärdat diverse ärenden rörande huset.
- Fortsatt arbetet med skadeförebyggande åtgärder. Besiktning av lägenheter sker vid medlemsbyte. Övriga utrymmen kontrolleras liksom byggnadens yttre och vår tomtmark.
- Styrelsen har som tidigare år stått för både fastighetsskötsel och jour, samt det löpande underhållet av belysning, undercentral för värme och diverse reparationer.
- Föreningens websida www.jaktvarvet.se är aktiverad. Dock kvarstår arbete med att fylla den med mer innehåll.

Renovering av fasad mot gården

Under vårvintern 2011 fram till midsommar genomfördes en omfattande renovering av fasaden mot gården. Putsen, var bara reparerad dvs. inte bytt sedan huset byggdes, knackades ned helt för att ge plats för ny som infärgades på nytt i samma kulör som på gatusidan. Fönster målades om och trapphusets vädringsbalkonger fick nya räcken. Lägenhetsinnehavarna högst upp passade på att bredda sina balkonger. Övriga balkonger fick räckena modifierade. I samband med renoveringen av fasaden reparerades även taket med ny plåt och omläggning av skiffer. Renoveringen kostade ca 1,5 miljoner kronor. Nu är fasaden mot gården som ny igen!

Installation av Stokabs nodrum

Styrelsen har beslutat att upplåta ett mindre utrymme i källaren till Stokab, Stockholm stads bredbands bolag, som nodrum för fiber. Under året har rummet färdigställt och tagit i anspråk av Stokab. Avtalet med Stokab är på 25 år. Stokabs renovering av lokalen har också bidragit till att sanera fukt ur källarutrymmet. Föreningen har i och med detta också möjligheten att ansluta sig till fibernätet. Styrelsen har därför gjort en inventering av möjligheterna runt uppdateringar av bredband.

Fuktskador i husets övre delar pga. hårda vintrar.

Under året konstaterades fuktskador i husets övre delar. Hårda vintrar i kombination med äldre fasad, tak och balkongbeläggning har bidragit till skador. Tre lägenheter hade fått skador som måste åtgärdas. Yttre förnyelse av ytskikten gjordes vid renoveringen mot gården. Specialister är anlitade för att åtgärda inre skador.

Värme: Byte av alla elementventiler och termostater samt förändrad drift efter högflodesmetoden. Installation av nytt expansionskärl i pannrummet. Förnyelse av två radiatorer.

Föreningens expansionskärl visade sig vara uttjänt och byttes därför ut under året. I samband med det byttes också alla termostater och termostatventiler på alla element i alla lägenheter i huset. De gamla ventilerna hängde sig vilket medförde att vissa utrymmen blev kalla och andra för varma. Syftet med åtgärden var att åstadkomma ett jämnare värmeflöde och ett pålitligare värmesystem för fastigheten. Två köksradiatorer förnyades. Bytet har resulterat i en varmare och jämnare inomtemperatur.

Trädgårdsgruppens insatser och omplanteringarna på framsidan

Under sensommaren röjdes framsidan utanför entrén. Den stickiga berberis häcken som planterats för att få grannskapets hundar att välja annan mark, grävdes bort och har nu gett plats till en liguster häck (utan taggar). Städning, iordningställande av uppställningsplats för cyklar, resning av ogräs m.m. gjorde att även framsidan fick ett lyft. Arbetet med att utveckla gården fortsätter under våren/sommaren då planen är att utöka planteringsytan med en rabatt. Ett stort tack till alla er som hjälpt till med arbetet under året!

Nytt avtal för städning av trapphuset

Under verksamhetsåret har föreningen ingått ett nytt avtal gällande städning av trapphuset med Helgeborgs städ. Avtalen innebär att firman städar, sopar och våttorkar trapphuset, våningsplan och hissen varannan onsdag. Avtalet med Helgeborgs städ ersätter föreningens tidigare trogna trappstädfirma Inger Hansson Trappstädning som avslutat sin verksamhet i branschen. Kostnaden och villkor är likvärdig med tidigare avtal.

Våra husvårdardagar

Söndagen den 9 oktober genomfördes en s.k. husvårdardag. Syftet med dagen var att låta föreningens medlemmar träffas och lära känna varandra, stärka sammanhållningen i huset och öka boendetrivseln. Föreningen hade på sedvanligt sätt hyrt en container där såväl eget skräp som föreningens kastades efter både inre som yttre uppsnyggning. Många slöt upp och mycket blev gjort! Stort tack till de som deltog och gjorde detta till en trevlig dag!

Styrelsens julmiddag

Föreningens styrelse gör oavlönade insatser för föreningens bästa. Som tack för genomfört arbete belönades styrelsen och andra som bidragit under året med en julmiddag.

Informationsbrev

Vid julhögtiderna informerade styrelsen medlemmarna vad som skett sedan senaste årsstämman i form av ett informationsbrev som delades ut i postfacken.

Postboxar

Postboxarna som installerades i entrén i samband med installation av säkerhetsdörrar har inte levt upp till förväntad kvalitet. Styrelsen har därför reklamerat postboxarna och erhållit en offert för att byta ut boxarna till ett rabatterat pris.

Planerade åtgärder

Följande åtgärder är prioriterade under det kommande året:

- Hissrenovering
- Slutföra reparation av fuktskador
- Ny belysning till entrén
- Upprustning av vår del av den gemensamma gården
- Dragnig av el i stuprännor för att undvika frusna stuprännor/vattenproblem
- Översyn av tvättstugan

Ekonomi och drift

Vi har under året följt budgeten som planerat med några undantag. Fasadrenoveringen blev ca 125000 dyrare än planerat och energigenomgången var ca 50000 dyrare än planerat.

Prognos för 2012

Prognos för 2012 är ett nollresultat. Vi ser kommande utgifter för fuktsaneringen (delvis betalt) och hissrenovering. Vi anser föreningens kassa ska stärkas.

Flerårsöversikt

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning (tKr)	1220	1315	1435	1307
Res efter fin. poster (tKr)	-293	-132	199	18
Årsavg. per m2 bostadsyta (kr)	416	468	498	498
Soliditet (%)	80	80	69	69

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	8 198
årets förlust	-293 251
	-285 053
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	127 257
i ny räkning överföres	-412 310
	-285 053

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		886 497	997 579
Hysesintäkter	1	329 323	311 463
Övriga intäkter	2	4 350	6 303
		1 220 170	1 315 345
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-372 852	-336 317
Taxebundna kostnader	4	-396 228	-418 081
Övriga driftskostnader	5	-87 136	-108 559
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-109 868	-111 137
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-61 854	-61 054
Av- och nedskrivningar	7, 8	-272 585	-212 585
		-1 300 524	-1 247 733
Rörelseresultat		-80 354	67 612
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 864	3 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 761	-203 784
		-212 897	-199 910
Resultat efter finansiella poster		-293 251	-132 298
Resultat före skatt		-293 251	-132 298
Årets resultat		-293 251	-132 298

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	30 450 414	30 643 256
Bredband	8	21 626	41 369
Fasadrenovering	9	1 440 000	0
Summa materialla anläggningstillgångar		31 912 040	30 684 625
Summa anläggningstillgångar		31 912 040	30 684 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		67	91
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 998	22 169
		28 065	22 260
<i>Kassa och bank</i>		105 976	1 735 391
Summa omsättningstillgångar		134 041	1 757 651
SUMMA TILLGÅNGAR		32 046 081	32 442 276

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 795 984	17 795 984
Upplåtelseavgift		7 283 208	7 283 208
Fond för yttre underhåll		1 087 401	960 144
		26 166 593	26 039 336
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-119 059	140 496
Årets resultat		-293 251	-132 298
		-412 310	8 198
Summa eget kapital		25 754 283	26 047 534
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 031 500	6 092 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 559	53 102
Aktuella skatteskulder		452	1 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 215	112 922
Övriga skulder		118 072	135 548
Summa kortfristiga skulder		260 298	302 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 046 081	32 442 276
Ställda säkerheter		11 400 000	11 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,75
Byggnadsrenovering	0,75
Bredband	10,00
Fasadrenovering	4,00

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2011	2010
Hyra lokaler	309 058	291 198
Fastighetsskatt	20 265	20 265
	329 323	311 463

Not 2 Övriga intäkter

	2011	2010
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 850	6 303
Övr ersättningar och intäkter	500	0
	4 350	6 303

Not 3 Underhållskostnader

	2011	2010
Övriga reparationer	-368 664	-336 268
Markytor, trädgård	-4 188	-49
	-372 852	-336 317

Not 4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	-35 649	-38 330
Vatten och avlopp	-35 058	-33 987
Sophämtning/renhållning	-21 939	-26 941
Värme	-303 582	-318 823
	-396 228	-418 081

Not 5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Besiktningkostnader	-979	-949
Hisservice	-30 392	-33 262
Övriga fastighetskostnader	-7 454	-14 998
Fastighetsförsäkring	-23 123	-22 942
Funktionskontroll Fjv	-1 656	-11 340
Städning	-23 177	-25 068
Bredband	-355	0
	-87 136	-108 559

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Revisionsarvoden	-10 000	-11 125
Rådgivning	-40 969	-37 562
Fastighetsförvaltning	-46 752	-46 752
Möteskostnader	0	-3 601
Bankkostnader	-7 176	-7 126
Föreningsavgifter	-4 971	-4 971
	-109 868	-111 137

Not 7 Byggnader och mark

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	22 538 490	22 538 490
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	22 538 490	22 538 490

Renoveringar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	10 177 090	10 177 090
Nyanskaffningar	0	0
	10 177 090	10 177 090

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 072 324	-1 879 482
Årest avskrivningar enligt plan	-192 842	-192 842
Utgående avskrivning enligt plan	-2 265 166	-2 072 324

Planenligt restvärde vid årets slut

30 450 414 **30 643 256**

Taxeringsvärde

Byggnad	17 652 000	17 652 000
Mark	24 767 000	24 767 000
	42 419 000	42 419 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	2 019 000	2 019 000
	42 419 000	42 419 000

Not 8 Bredband

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	197 429	197 429
Nyanskaffningar	0	0
	197 429	197 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-156 060	-136 317
Årets avskrivningar enligt plan	-19 743	-19 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-175 803	-156 060
Planenligt restvärde vid årets slut	21 626	41 369

Not 9 Fasadrenovering

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	1 500 000	0
Utgående anskaffningsvärde	1 500 000	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-60 000	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-60 000	0
Planerat restvärde vid årets slut	1 440 000	0

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 795 984	7 283 208	960 144	140 496	-132 298
Disp av föreg års resultat				-132 298	132 298
Förändring under året			127 257	-127 257	
Årets resultat					-293 251
Belopp vid årets utgång	17 795 984	7 283 208	1 087 401	-119 059	-293 251

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Nordea Hypotek	4,278	rörlig	1 753 000	1 792 000
Nordea Hypotek	4,278	rörlig	4 278 500	4 300 000
			6 031 500	6 092 000
Kortfristig del av långfristig skuld			82 000	0

Stockholm 2012

Lucien Herly Lars Andersson

Sven Hällbrink Maria Gräns

Mín revisionsberättelse har lämnats 2012

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor