

Årsredovisning

för

Förenade Solhem kooperativa hyresrättsförening

769613-0256

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Förenade Solhem kooperativa hyresrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Norrtälje Älmsta 17:1, Solhemmed ett taxeringsvärde på 8 366 000 kronor för år 2009.

Solhem består av tre byggnader, Huvudbyggnaden, Rosa villan och lilla Röda huset. Huvudbyggnaden innehöll vid årsskiftet 27 färdigställda lägenheter. Lägenhetsytan varierar mellan 36 kvm och 75 kvm. Den totala lägenhetsytan är 1.443 kvm.

De gemensamma bruksareorna i huvudbyggnaden uppgår till:

491 kvm i bottenplanet som innehåller 2 matsalar, entré, Gula Salongen och Sporthörnan.

375 kvm i övre planet som innehåller Gubbhyllan och Gröna rummet.

1 240 kvm i källaren där det finns storkök, tvättstuga, soprum, förråd och lokaler möjliga till uthyrning. Storköket disponeras av Lippert Catering som lagar lunch till boende och deras gäster måndag – fredag.

Rosa villan består av tre större och en mindre lägenhet. Totala utan är 390 kvm.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens lån är tagna i Ekobanken, Järna. Lånen är vid årsskiftet

- hypotekslån 11 milj. kr med bunden ränta i 5 år
- lån 6,4 milj. Kr med rörlig ränta och amorteras med 37.500 kr per månad
- kontokredit 200 tkr

Bidrag

Länsstyrelsen har beviljat ett räntebidrag för 25 av de 27 lägenheterna i huvudbyggnaden. Räntebidraget utbetalas varje år under 5 år.

Hyor

Hyran för lägenheterna i huvudbyggnaden var 1 155 kr/kvm och i Rosa villan 1 024 kr/kvm. Alla lägenheterna var uthyrda vid årsskiftet. Fyra lokaler och sju parkeringsplatser var också uthyrda.

Fond för lägenhetsunderhåll

1 % av årets hyror, dvs. totalt 19 836 kr har fonderats till lägenhetsunderhåll enligt stadgarna och styrelsens beslut.

Fond för underhåll av storköket

5 kr för varje såld matkupong, dvs. 17 960 kr har fonderats till storköksunderhåll.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2005-09-07 av Bolagsverket. Vid slutet av 2009 hade föreningen 64 medlemmar som erlagt full medlemsinsats 5 000 kr. Av dessa hade 30 medlemmar erlagt full upplåtelseinsats 50 000 kr för en lägenhet. 5 medlemmar har erlagt 50 000 kr mot revers för att få en lägenhet i framtiden.

Styrelsen har haft 13 styrelsemöten under året. Förutom årsstämman har 2 medlemsmöten hållits under året och styrelsen har get ut 7 medlemsblad.

Verksamhet under 2009

Föreningen håller på att få verksamheten att gå in i en förvaltningsfas.

Planerad verksamhet 2009

Underhållsplan som upprättats skall gå igenom och behovet av underhåll och finansieringen av detta samt prioritering av de olika punkterna.

Uppdrag

| | | | |
|-----------------|--------------------|--------|--------|
| Ordförande | Jane Wahlgren | 1 jan | 5 maj |
| | Gustaf Naucclér | 5 maj | 27 okt |
| | Vakant | 27 okt | 31 dec |
| Vice ordförande | Mats Wedberg | 1 jan | 5 maj |
| | Catharina Nordgren | 5 maj | 31 dec |
| Informatör | Catharina Nordgren | 1 jan | 31 dec |
| Sekreterare | Matts Ågren | 1 jan | 11 jun |
| | Ingmar Ögren | 11 jun | 31 dec |
| Kassör | Anna Rendahl | 1 jan | 1 jun |
| | Matts Ågren | 1 jun | 31 dec |
| Ledamot | Sven Göran Uddsjö | 1 jan | 31 dec |
| | Sven Jonasson | 1 jan | 31 dec |
| | Mats Wedberg | 5 maj | 31 dec |
| Suppleant | Ingrid Pettersson | 1 jan | 31 dec |
| | Monica Lyman | 1 jan | 5 maj |
| | Algot Fernestig | 1 jan | 31 dec |
| | Lennart Eriksson | 1 jan | 31 dec |
| | Britt Åhnberg | 1 jan | 31 dec |
| | Elly Loftén | 5 maj | 31 dec |

Adjungerade till styrelsen

| | | |
|---------------------|-------|--------|
| Märta Jonasson, SPF | 1 jan | 31 dec |
| Sven Wacklin, PRO | 1 jan | 5 maj |
| Brita Blom, PRO | 5 maj | 31 dec |

| | | |
|---------|------------------|-----------|
| Revisor | Anders Ekström | ordinarie |
| | Kjell Westerberg | suppleant |

| | | |
|--------------|----------------------|----------------|
| Valberedning | Märta Jonasson | sammankallande |
| | Torbjörn Wilhelmsson | ledamot |
| | Brita Blom | ledamot |
| | Arne Ekström | suppleant |
| | Ulla Ericsson | suppleant |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

| | |
|--------------------|----------|
| Balanserad förlust | -409 392 |
| Årets resultat | 171 571 |
| | -237 821 |

| | |
|------------------------|----------|
| Behandlas så att | |
| I ny räkning överföres | -237 821 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Hyror och avgifter | 1 | 2 284 363 | 2 176 153 |
| Övriga intäkter | | 56 062 | 2 960 |
| | | 2 340 425 | 2 179 113 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Material och varor | 2 | 170 915 | 154 497 |
| Fastighetskostnader | 3 | 796 297 | 709 756 |
| Förbrukning | | 9 338 | 12 451 |
| Kontor, telefon och annonsering | | 71 297 | 54 957 |
| Övriga externa kostnader | 4 | 76 412 | 1 309 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | 356 295 | 331 295 |
| | | 1 480 554 | 1 264 265 |
| Rörelseresultat | | 859 871 | 914 848 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntebidrag | | 33 893 | 65 515 |
| Räntekostnader | | 722 193 | 823 572 |
| Resultat efter finansiella poster | | 171 571 | 156 791 |
| Årets resultat | | 171 571 | 156 791 |

Balansräkning

Not 2009-12-31 2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5 811 333

6 142 628

Värdehöjande rep/ombyggnad

13 258 234

13 258 234

Summa byggnader och mark

6 **19 069 567**

19 400 862

Finansiella anläggningstillgångar

Medlemsinsats Ekobanken

407 100

407 100

Summa anläggningstillgångar

19 476 667

19 807 962

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

500

2 705

Övriga fordringar

8

853

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 446

59 264

Kassa och bank

92 694

150

Summa omsättningstillgångar

131 648

62 972

Summa tillgångar

19 608 315

19 870 934

Balansräkning

| | Not | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda medlemsinsatser | | 330 000 | 325 000 |
| Inbetalda upplåtelseinsatser | | 1 500 000 | 1 550 000 |
| | | 1 830 000 | 1 875 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -409 392 | -566 183 |
| Årets resultat | | 171 571 | 156 791 |
| | | -237 821 | -409 392 |
| Summa eget kapital | | 1 592 179 | 1 465 608 |
| Avsättningar | | | |
| Fonder för lägenhetsunderhåll och storkök | | 128 903 | 91 107 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Kontokredit Ekobanken | | -155 335 | 1 028 919 |
| Bundna lån Ekobanken | | 11 000 000 | 11 000 000 |
| Rörliga lån Ekobanken | | 6 387 500 | 5 496 000 |
| | | 17 232 165 | 17 524 919 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 8 | 101 698 | 257 925 |
| Kortfristiga skulder | | 112 039 | 37 350 |
| Skulder till medlemmar | 9 | 274 810 | 311 091 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 166 521 | 182 934 |
| | | 655 068 | 789 300 |
| Summa eget kapital och skulder | | 19 608 315 | 19 870 934 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Inteckningar i fastigheten Älmsta 17:1, datapantbrev | | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | | |
| Reverser till medlemmar | | 250 000 | 250 000 |

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inge annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett emöogt god redovisningssed.

Noter

1 Hyror och avgifter

| | 2009 | 2008 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Lägenhetshyror | 1 966 769 | 1 849 456 |
| Lokalhyror | 50 550 | 75 650 |
| Avgifter, parkering och TV | 57 912 | 56 308 |
| Försäljning matkuponger | 198 182 | 184 989 |
| Årsavgifter | 10 950 | 9 750 |
| | 2 284 363 | 2 176 153 |

2 Material och varor

| | | |
|-------------|----------------|----------------|
| Matkuponger | 138 015 | 154 497 |
| Övrigt | 32 900 | 0 |
| | 170 915 | 154 497 |

3 Fastighetskostnader

Endast driftskostnader, ej byggkostnader

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| El | 181 614 | 172 888 |
| Värme | 256 256 | 207 895 |
| Vatten och avlopp | 51 407 | 48 614 |
| Renhållning | 33 543 | 23 448 |
| Reparation/service | 117 417 | 134 574 |
| Försäkringar | 37 721 | 38 220 |
| Övriga fastighetskostnader | 118 339 | 19 533 |
| Bygglovsavgift | | 64 584 |
| | 796 297 | 709 756 |

4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft vaktmästare anställd halvtid med lönebidrag under nov/dec.

5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjanderätten. Lägenheterna i Avskrivningen är gjord enligt nyttjandet. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|---|----|
| Materiella anläggningstillgångar | |
| Byggnader och värdehöjande reparationer | 2% |

6 Byggnader och mark

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 20 078 584 | 16 802 537 |
| Pantbrev/lagfart | | 10 377 |
| Reparationer etapp 3 | | 3 265 670 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 078 584 | 20 078 584 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | 677 722 | 346 427 |
| Årets avskrivningar byggnad | 311 295 | 331 295 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 989 017 | 677 722 |
| Utgående redovisat värde | 19 089 567 | 19 400 862 |

7 Förändringar av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- insatser | Årets resultat |
|-------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 325 000 | 1 550 000 | -409 392 |
| Ökning av insatskapital | 5 000 | -50 000 | 171 571 |
| Belopp vid årets utgång | 330 000 | 1 500 000 | -237 821 |

8 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är fakturor för drift som fakturerats under december 2009 och har betalats under början av 2010.

9 Skulder till medlemmar

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Reverser à 50 000 kr | 250 000 | 250 000 |
| Förutbetalad hyra | 24 811 | 61 091 |
| | 274 811 | 311 091 |

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyror för januari 2010 | 163 521 | 153 337 |
| Kostnader fakturerade 2010 | | 26 447 |
| Övrigt | 3 000 | 3 150 |
| | 166 521 | 182 934 |

Underskrifter

Väddö 2010-01-12

Catharina Nordgren
vice ordförande

Ingmar Ögren
sekreterare

Matts Ågren
kassör

Mats Wedberg
ledamot

Sven Jonasson
ledamot

Sven Uddsjö
ledamot

