

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 gås 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

