

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Husaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 1990-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 1995-09-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NÖSNÄS 1:293	1991	Stenungsund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom LÄNSFÖRSÄKRINGAR.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är frånluftsvärmepump

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990.
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5000 kvadratmeter, varav 5000 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok	4 rok
5	13	33

Verksamhet	Yta	Löptid
Hyresgäst	48,00	1 år

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2008	Utföres kontinuerligt vid behov

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat nytt avtal med SBC om utökade tjänster. Detta för att säkerställa rutiner och underlätta styrelsearbetet.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lennart Jonsson	Ledamot
Ove Lundqvist	Ledamot
Aase Bolin	Ledamot
Kenneth Nilsson	Ledamot
Thomas Björnankar	Ledamot
Gunnar Svensson	Suppleant
Tove Brander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Britt-Marie Tjörnvik	BM-revison	Ordinarie Extern
----------------------	------------	------------------

Valberedning

Lars Carlsson	Sammanställande
Marie Jensen	

Stämmor

Ordinarie	2008-04-28
-----------	------------

Föreningens händelser under året

Vissa balkonger har renoverats och målats.
2-3 st gamla värmepumpar har ersatts med nya.
Vi har genomfört den lagstadgade energideklarationen.

Föreningens händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Den enda höjningen som är beslutad är höjning utav Kabel TV avgiften från 65 kr till 130 kr per månad. Anledningen till detta är att denna utgift ska överensstämma bättre med inkomsterna. Gäller från den 1 januari 2009.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 000 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	757	757	759	742
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 863	9 034	9 197	9 343
Elkostnad/kvm totalyta	126	128	110	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	1	1	1	1

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	604 084
ansamlad förlust	2988
reservering till fond för yttre underhåll	-150 000
	<hr/>
	457 072

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs

457 072

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 827 424	3 827 424
Övriga rörelseintäkter		633 874	547 124
		4 461 298	4 374 548
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-89 976	-23 293
Reparationer		-266 398	-1 875 996
Taxebundna kostnader		-691 055	-705 768
Övriga driftskostnader		-138 366	-131 808
Fastighetsskatt		-239 843	-203 435
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-92 000	-66 480
Personalkostnader		-69 216	-76 862
Avskrivningar		-522 453	-522 453
		-2 109 308	-3 606 095
RÖRELSERESULTAT		2 351 990	768 453
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		70 095	56 257
Räntekostnader		-1 818 001	-2 122 220
		-1 747 906	-2 065 963
ÅRETS RESULTAT		604 084	-1 297 510

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 53 974 051	54 496 505
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<u>53 974 051</u>	<u>54 496 505</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 977 551	54 500 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	24 150
Övriga fordringar	230 550	229 789
Förutbetalda kostnader	Not 5 29 533	28 417
	<u>260 083</u>	<u>282 356</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar	0	539 742
	<u>0</u>	<u>539 742</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 164 562	170 451
	<u>1 164 562</u>	<u>170 451</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 424 645	992 549
SUMMA TILLGÅNGAR	55 402 196	55 492 553

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 828 000	8 828 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	550 000	400 000
		<u>9 378 000</u>	<u>9 228 000</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	1 300 499
Ansamlad förlust		-147 012	0
Årets resultat		604 084	-1 297 510
		<u>457 072</u>	<u>2 988</u>
SUMMA EGET KAPITAL		9 835 072	9 230 988
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	43 554 444	44 409 422
		<u>43 554 444</u>	<u>44 409 422</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	760 000	760 000
Leverantörsskulder		88 130	93 172
Skatteskulder		443 278	406 870
Övriga kortfristiga skulder		78 487	72 776
Upplupna kostnader	Not 10	303 591	338 928
Förutbetalda avgifter och hyror		323 444	180 397
		<u>1 996 930</u>	<u>1 852 143</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		55 402 196	55 492 553
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		58 656 000	58 656 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Redovisningsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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. 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.

AVSKRIVNINGAR	2008	2007
Byggnader	1,00%	1,00%

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	3 783 324	3 783 324
Hyresintäkter	44 100	44 100
	3 827 424	3 827 424

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	20 885	18 400
Myndighetstillsyn	55 529	0
Gård	0	2 375
Förbrukningsmateriel	13 562	2 518
	89 976	23 293

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	1 757 835
Brf Lägenheter	0	124
Gemensamma utrymmen	29 482	0
Tvättstuga	0	11 194
Portar	6 438	0
Lås	668	557
VVS	1 358	0
Värmeanläggning/undercentral	220 077	75 495
Värmepump/kylanläggning	0	2 288
Tak	8 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 028
Övrigt	0	25 475
	266 398	1 875 996

Taxebundna kostnader

El	631 195	641 374
Vatten	4 805	6 288
Sophämtning/renhållning	55 055	58 106
	691 055	705 768

Övriga driftskostnader

Försäkring	48 407	54 947
Kabel-TV	89 959	76 861
	138 366	131 808

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	239 843	203 435
--	----------------	----------------

Not 2 (fortsättning)	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	751
Revisionsarvode extern revisor	12 938	11 875
Styrelseomkostnader	377	0
Förvaltningsarvode	46 554	47 238
Arvode SBC övrigt	8 251	1 126
Administration	8 732	5 490
Korttidsinventarier	9 018	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 010	0
Övriga driftskostnader	1 121	0
	<u>92 000</u>	<u>66 480</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	42 000	53 200
Löner och arvoden	22 780	9 000
Sociala kostnader	4 436	14 662
	<u>69 216</u>	<u>76 862</u>
Avskrivningar		
Byggnad	522 453	522 453
	<u>522 453</u>	<u>522 453</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 109 308	3 606 095
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	67 473 394	67 473 394
Utgående anskaffningsvärde	<u>67 473 394</u>	<u>67 473 394</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 887 718	-2 365 265
Årets avskrivningar enligt plan	-522 453	-522 453
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-3 410 172</u>	<u>-2 887 718</u>
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-10 089 171	-10 089 171
Utgående nedskrivning	<u>-10 089 171</u>	<u>-10 089 171</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	53 974 051	54 496 505
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 228 070	15 228 070
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 739 000	19 739 000
Taxeringsvärde mark	12 240 000	12 240 000
	<u>31 979 000</u>	<u>31 979 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	31 979 000	31 979 000
	<u>31 979 000</u>	<u>31 979 000</u>

Not 4	2008	2007
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 213	9 213
Utgående anskaffningsvärde	9 213	9 213
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 213	-9 213
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 213	-9 213
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2008-12-31	2007-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring, Länsförsäkringar	9 435	9 228
Kabel-TV, Stenungsundshem	20 098	19 189
	29 533	28 417

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Penningmarknadsfond	539 742	0	0	539 742
		0	0	539 742

Not 7	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 828 000	0	0	8 828 000
Fond för yttre underhåll enligt not	550 000	150 000	0	400 000
Summa bundet eget kapital	9 378 000	150 000	0	9 228 000
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	-2 988	-1 297 510	1 300 499
Ansamlad förlust	-147 012	-147 012	0	0
Årets resultat	604 084	604 084	1 297 510	-1 297 510
Summa fritt eget kapital	457 072	454 084	0	2 988
Summa eget kapital	9 835 072	604 084	0	9 230 988

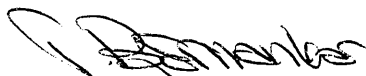
Not 8	2008	2007
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	400 000	667 808
Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
lansspråktagande		-417 808
Vid årets slut	550 000	400 000

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
Swedbank Hypotek	4,22 %	14 210 000	14 480 000	2011-06-22
SEB Bolån	3,62 %	5 908 746	6 054 324	2009-03-28
SEB Bolån	4,04 %	9 700 000	9 900 000	Rörligt
SEB Bolån	3,31 %	8 992 645	9 117 985	2010-09-28
SEB Bolån	4,04 %	5 503 053	5 617 113	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		44 314 444	45 169 422	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-760 000	-760 000	
		43 554 444	44 409 422	

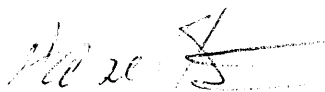
Föreningen har tecknat en ränteförsäkring på de rörliga lånen, vilket innebär att räntekostnaden följer med då räntan går ned, men inte när räntan går över räntetaket.

Not 10	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnad El	88 741	77 255
Upplupna kostnad Sophämtning	9 099	9 016
Upplupna kostnad Extern revisor	8 000	8 000
Upplupna arvoden	0	4 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	1 000
Upplupna räntekostnader	197 751	210 000
	303 591	309 271

STENUNGSUND den 11/13 2009



Thomas Björnkär
Ledamot



Aase Bolin
Ledamot



Lennart Jonsson
Ledamot

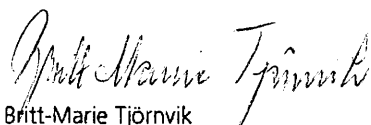


Gunnar Svensson
Suppleant (ersätter Owe Lundqvist)



Kenneth Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/13 2009



Britt-Marie Tjörnvik
Extern revisor