

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Husaren

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

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.

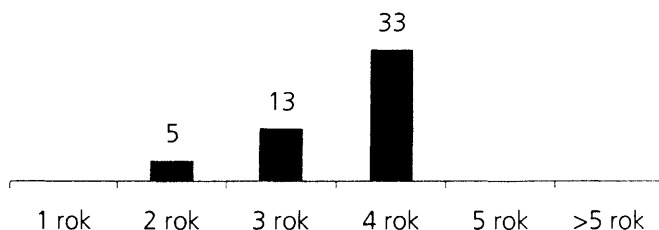
Fastighetens värdeår är 1991.

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:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hyresgäst	48 kvm	1 år

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2008	Utföres kontinuerligt vid behov

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bror Olof Lennart Jonsson	Ledamot
Kenneth Ronny Nilsson	Ledamot
Thomas Roger Björnankar	Ledamot
Åke Gunnar Svensson	Ledamot
Åse Berit Bolin	Ledamot
Carl Peter Fogelberg	Suppleant
Juan Capllonch	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Peter Fogelberg, Kenneth Ronny Nilsson, Thomas Roger Björnankar och Juan Capllonch

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Britt-Marie Svensson	Ordinarie Extern	BM-revisor
----------------------	------------------	------------

Valberedning

Lars Carlsson	Sammanställande
Marie Jensen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Inköp utav 1 st ny gräsklippare till område 2 och 3.
- Inköp utav ny gungställning område 3.
- Föreningen har tecknat Bostadsrättsförsäkring Tillägg för samtliga hushåll 110 kr/år och hushåll. Gäller från 10.01.01
- Nytt elavtal tecknat som gäller från 10.01.01. Vattenfall prissäkrad börsel.42,8 öre/kWh exklusive moms.
- Under året har inga kompletta värmepumpsenheter bytts ut.

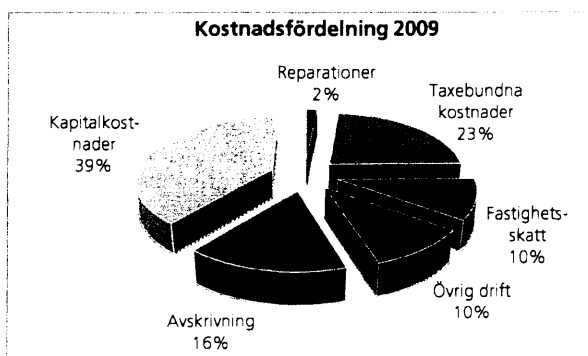
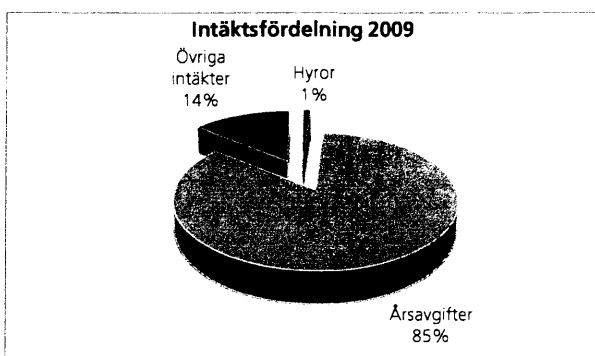
Övrig information

Under året har föreningen haft två städdagar. I samband med städdagen på hösten anordnades även information av brandskyddsutrustning, samt demonstration av vad som händer vid brand i flottyrpanna och felaktigt släckningsförsök med vatten. Syftet var att informera om vardagliga brandrisker och lämplig brandskyddsutrustning. Demonstrationen anordnades proffsionellt av styrelsemedlem i föreningen

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi anses god. Den sedan 2 år tidigare tecknade räntetaks försäkringen på 2 lån på cirka 15 miljoner har fallit väl ut. De större kostnaderna som vi ser framöver inom en 5 års period är utbyte utav våra värmepumpar som börjar närma sig slutet på en uppskattad livslängd på 20-25 år. Cirka 10 tal är bytta sedan byggnationen 1991/1992. Som situationen är i dagsläget kommer förmodligen ingen avgiftshöjning ske under 2010.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	757 kr
Övriga intäkter	123 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	10 kr
Taxebundna kostnader	152 kr
Fastighetsskatt	65 kr
Övrig drift	67 kr
Avskrivningar	104 kr
Kapitalkostnader	254 kr

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5000 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	757	757	757	759
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 711	8 863	9 034	9 197
Elkostnad/kvm totalyta	140	126	128	110
Vattenkostnad/kvm totalyta	1	1	1	1

Skatter och avgifter

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 6 362 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 184 358
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	457 072
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa fritt eget kapital	1 491 430

Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-700 000
att i ny räkning överförs	791 430

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 832 164	3 827 424
Övriga rörelseintäkter		615 429	633 874
		4 447 593	4 461 298
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-41 721	-89 976
Reparationer		-39 797	-266 398
Periodiskt underhåll		-12 379	0
Taxebundna kostnader		-760 306	-691 055
Övriga driftskostnader		-117 401	-138 366
Fastighetskatt		-324 462	-239 843
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-99 152	-92 000
Personalkostnader		-76 742	-69 216
Avskrivningar		-522 453	-522 453
		-1 994 412	-2 109 308
RÖRELSERESULTAT		2 453 181	2 351 990
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 768	70 095
Räntekostnader		-1 270 591	-1 818 001
		-1 268 823	-1 747 906
ÅRETS RESULTAT		1 184 358	604 084

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 53 451 598	53 974 051
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	53 451 598	53 974 051
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 455 098	53 977 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	264 695	230 550
Förutbetalda kostnader	Not 5 39 004	29 533
	303 699	260 083
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 220 300	1 164 562
	2 220 300	1 164 562
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 523 999	1 424 645
SUMMA TILLGÅNGAR	55 979 097	55 402 196

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 828 000	8 828 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	700 000	550 000
		9 528 000	9 378 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		307 072	0
Ansamlad förlust		0	-147 012
Årets resultat		1 184 358	604 084
		1 491 430	457 072
SUMMA EGET KAPITAL		11 019 430	9 835 072
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	42 837 563	43 554 444
		42 837 563	43 554 444
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	718 512	760 000
Leverantörsskulder		103 461	88 130
Skatteskulder		564 305	443 278
Övriga kortfristiga skulder		76 927	78 487
Upplupna kostnader	Not 9	292 067	319 341
Förutbetalda avgifter och hyror		366 832	323 444
		2 122 104	2 012 680
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		55 979 097	55 402 196
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	58 656 000	58 656 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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%	1%

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	3 783 324	3 783 324
Hysesintäkter	48 840	44 100
	3 832 164	3 827 424
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	33 919	20 885
Myndighetstillsyn	0	55 529
Gård	46	0
Förbrukningsmateriel	6 796	13 562
Fordon	960	0
	41 721	89 976
Reparationer		
Fastighet förbättringar	5 225	0
Gemensamma utrymmen	0	29 482
Portar	0	6 438
Lås	576	668
VVS	3 539	1 358
Värmeanläggning/undercentral	14 611	220 077
Huskropp utvändigt	4 033	0
Tak	0	8 375
Mark/gård/utemiljö	2 611	0
Garage/parkering	1 468	0
Övrigt	7 734	0
	39 797	266 398
Periodiskt underhåll		
Mark/gård/utemiljö	12 379	0
	12 379	0

Taxebundna kostnader

El	698 561	631 195
Vatten	5 578	4 805
Sophämtning/renhållning	56 630	55 055
Grovsopor	-463	0
	760 306	691 055

Övriga driftskostnader

Försäkring	37 329	48 407
Kabel-TV	80 072	89 959
	117 401	138 366

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

324 462 239 843

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	2 250	0
Tele och datakommunikation	443	0
Revisionsarvode extern revisor	16 115	12 938
Föreningskostnader	708	0
Styrelseomkostnader	0	377
Förvaltningsarvode	52 251	46 554
Arvode SBC övrigt	0	8 251
Administration	16 966	8 732
Korttidsinventarier	3 567	9 018
Medlemsavgift SBC ek för	5 010	5 010
Övriga driftskostnader	1 843	1 121
	99 152	92 000

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft & deltidsanställda / heltidsanställda varav & män. Förra året &

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	40 750	42 000
Löner och arvoden	19 800	22 780
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 800	0
Sociala kostnader	14 392	4 436
	76 742	69 216

Avskrivningar

Byggnad	522 453	522 453
	522 453	522 453

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 994 412 2 109 308

Not 3

2009-12-31

2008-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	67 473 394	67 473 394
Utgående anskaffningsvärde	67 473 394	67 473 394

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 410 172	-2 887 718
Årets avskrivningar enligt plan	-522 453	-522 453
Utgående avskrivning enligt plan	-3 932 625	-3 410 172

Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-10 089 171	-10 089 171
Utgående nedskrivning	-10 089 171	-10 089 171
Planenligt restvärde vid årets slut	53 451 598	53 974 051
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 228 070	15 228 070
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 387 000	19 739 000
Taxeringsvärde mark	17 952 000	12 240 000
	39 339 000	31 979 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	39 339 000	31 979 000
	39 339 000	31 979 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 213	9 213
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9 213	9 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 213	-9 213
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 213	-9 213
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2009-12-31	2008-12-31
SBC	13 488	0
Försäkring, Länsförsäkringar	5 578	9 435
Com Hem	19 938	0
Kabel-TV, Stenungsundshem	0	20 098
	39 004	29 533

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 828 000	0	0	8 828 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	700 000	150 000	0	550 000
Summa bundet eget kapital	9 528 000	150 000	0	9 378 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	307 072	307 072	0	0
Ansamlad förlust	0	147 012	604 084	-147 012
Årets resultat	1 184 358	580 274	-604 084	604 084
Summa fritt eget kapital	1 491 430	1 034 358	0	457 072
Summa eget kapital	11 019 430	1 184 358	0	9 835 072

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

	2009	2008
Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	700 000	550 000

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	4,220 %	14 090 000	14 210 000	2011-06-22
SEB BoLån	3,150 %	5 709 777	5 908 746	2099-12-31
SEB BoLån	1,040 %	9 500 000	9 700 000	2010-03-17
SEB BoLån	3,310 %	8 867 305	8 992 645	2010-09-28
SEB BoLån	1,040 %	5 388 993	5 503 053	2010-03-17
Summa skulder till kreditinstitut		43 556 075	44 314 444	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-718 512	-760 000	
		42 837 563	43 554 444	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Ei	106 601	88 741
Sophämtning	10 202	9 099
Extern revisor	12 177	8 000
Ränta	155 468	197 751
Arvoden styrelse	0	15 750
Övr. upplupna kostnader	7 619	0
	292 067	319 341

STENUNGSUND den 1 / 4 2010



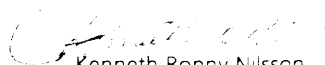
Thomas Roger Björnankar
Ledamot



Åse Berit Bolin
Ledamot



Björ Olaf Lennart Jonsson
Ledamot

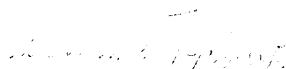


Kenneth Ronny Nilsson
Ledamot



Åke Gunnar Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2010



Britt-Marie Björnviik
Extern revisor