



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Årsredovisning för 2007



Årsredovisning för 2007

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik, organisationsnummer 716416-6626, får härmed lämna sin årsredovisning för verksamhetsåret 2007.

Årsredovisningen omfattar tre delar; *förvaltningsberättelse* som beskriver föreningens verksamhet under verksamhetsåret, *resultaträkning* av vilken framgår det ekonomiska resultatet för föreningen under året samt en *balansräkning* som visar föreningens tillgångar och skulder och det egna kapitalet vid verksamhetsårets utgång.

Årsredovisningen fastställdes enhälligt vid styrelsens sammanträde den 17 mars 2008.

Förvaltningsberättelse

Faktauppgifter om föreningen

Föreningen äger fastigheterna Smokingen 1 och 2 som innehåller 200 bostadslägenheter om 20 882 kvm fördelade i 4 huskroppar med 12 trapphus, vilka samtliga har hiss. Vidare finns 5 uthyrningslokaler om 743 kvm.

Bostadsrättsföreningen bildades 1982 av HSB och hade då namnet Häggvik. 1997 lämnades HSB då föreningen erhöll namnet *Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik*.

Tvättstugor som till antalet är 4 finns i fristående byggnader. Bastu med dusch och omklädningsrum finns och i anslutning till denna, enklare motionsredskap. Även en mindre "snickarbod" finns inom föreningen.

Garageplatser är till antalet 99 och finns dels under ett fristående parkeringsdäck och dels i typ termogarage. Antalet parkeringsplatser utomhus uppgår till 102 stycken varav ett mindre antal har anslutning för motorvärmare. Även ett antal gästparkeringsplatser finns.

Inom föreningen finns en kvarterslokal som kan hyras för sammankomster för en mindre kostnad. Lokalen har ett välutrustat mindre kök och en samlingslokal med bord och stolar för ett 50-tal personer. Lokalen genomgick för ett par år sedan en genomgripande upprustning och möblemanget förnyades.

Allaktivitetsplan finns inom området där olika former av spel kan utövas såsom bollspel, tennis, basket etc. Även en boulebana finns.

Föreningens fastigheter är bredbandsanslutna till Sollentuna kommuns stadsnät. Många av lägenheterna är anslutna. Ett antal operatörer har avtal med kommunen och erbjuder olika tjänster. Kabel-TV finns ansluten till fastigheterna.

Föreningen är medlem hos SBC Sveriges Bostadsrätts-Centrum.

Styrelsen

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Ordinarie ledamöter

Per Hedström, ordförande	Vald t o m stämman 2009
Siw Sjögren, vice ordförande	Vald t o m stämman 2009
Gunilla Norström, sekreterare	Vald t o m stämman 2008
Ann-Christine Gozzi	Vald t o m stämman 2008
Gerhard Rombach	Vald t o m stämman 2008
Ramin Shariati	Vald t o m stämman 2009
Monica Torninger	Vald t o m stämman 2009

Suppleanter

Lars Holm	Vald t o m stämman 2009
Lars Eriksson	Vald t o m stämman 2009

Revisor och revisorssuppleant

Sixten Öhman, ordinarie	Vald t o m stämman 2008
Lars von Sydow, suppleant	Vald t o m stämman 2008

Som extern revisor har anlitats BoRevison AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sören Sjögren som sammankallande samt Lilian Lama och Birgitta Andersson.

Representation utanför föreningen

Föreningen ingår i Häggviks samfällighetsförening som förvaltar en del av föreningens parkeringsplatser (järnvägs-parkeringen) där övriga intressenter är Sollentuna kommun och Sollentunahem. Föreningens representanter har varit Ramin Shariati med Gunilla Norström som ersättare.

Övriga engagemang

Medlemmar inom föreningen är på olika sätt engagerade. I varje trapphus finns t ex husvärd och det finns ansvarig för bastu, kvarterslokal etc. En trädgårdsgrupp har till uppgift att komma med synpunkter kring den yttre miljön. Sedan vanliga vår- och höststädningar har genomförts där många medlemmar engagerar sig för att göra den yttre miljön trevlig. Ett antal uppskattade pubaftnar har anordnats.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under året haft 13 sammanträden. Styrelsearbetet har under verksamhetsåret även skett i arbetsgrupper som förberett beslut om nya rutiner för budget och uppföljning, fakturabetalning och attester. För att skapa bredare delaktighet i styrelsearbetet har en ansvarsfördelning utarbetats. Föreningens olika avtal har setts över och i vissa fall reviderats varefter nytt avtal tecknats. För att skapa en tydligare identitet av föreningen vid bl a olika former av information och vid externa skriftliga kontakter har styrelsen bedömt att en logotyp och ett profilprogram bör skapas. Med hjälp av konsult – även medlem i föreningen – har ett sådant program tagits fram. Resultatet kommer att bl a framgå av det informationsmaterial etc som framledes kommer att utsändas.

Information

Information från styrelsen till föreningens medlemmar sker genom informationsskriften Gula Bladet som utkommer 4–5 gånger per år.

På föreningens hemsida www.gulahusen.se finns fakta om föreningen och blanketter att hämta. Föreningens e-postadress är gulahusen@tele2.se

Ekonomi

Föreningens ekonomi har haft en positiv utveckling som kan tillskrivas det låga ränteläge som varit samt att kostnaderna för drift, skötsel och underhåll kunnat hållas nere. Visserligen har det under det gångna året skett en viss ränteuppgång, men alltjämt kan det sägas att dagens ränte-

nivå historiskt sett är relativt låg. Tillgångarna för föreningen i form av kassa och bank har bedömts bör minskas och amortering av föreningens lån har under året gjorts med 8 miljoner kronor, vilket till viss del kompenserar den ökade räntekostnaden. Efter gjorda amorteringar är föreningens lån 78 miljoner kronor.

Hela lånebeloppet har varit upplånat hos Swedbank till en rörlig ränta. Med anledning av ovisshet om den framtida ränteutvecklingen har 30 miljoner kronor av lånebeloppet bundits och resterande lånebelopp 48 miljoner kronor löper med rörlig ränta. I samband med omläggning av lånen skedde också skifte av bank till Nordea och därmed är föreningens alla bankärenden samlade hos Nordea.

Att räntebinda en del av lånesumman innebär självfallet en högre räntesats, men i gengäld är i en del av lånebeloppet säkrat i händelse av en ränteuppgång. Det skall i sammanhanget nämnas att räntesatsen mellan ett rörligt och bundet lån i nuläget är relativt marginell eftersom det rör sig om ca 30–40 räntepunkter.

Resultatet för året dvs skillnaden mellan intäkter och kostnader är positivt vilket är hänförligt till att kostnaderna för underhåll och drift kunnat hållas nere.

Föreningens betalningsrutiner har moderniserats och sker nu uteslutande över internet. Det har underlättat hanteringen väsentligt och även inneburit att registrering av fakturor kan göras i förväg för betalning på själva förfalldagen.

Föreningens ekonomiska förvaltning har liksom tidigare år skötts av Ulf Gramérs Ekonomiförvaltning & Redovisningsbyrå.

Underhåll

Av genomförda underhållsåtgärder under verksamhetsåret kan nämnas följande:

Den enskilt mest kostnadskrävande åtgärden under året har varit upprustningen av allaktivitetsplan/tennisbanan, som fått en ny beläggning och de gamla basketbollkorgarna har ersatts med nya. Vissa avslutande åtgärder utförs under våren 2008.

I likhet med tidigare år har linoleumgolven på samtliga trappplan rengjorts och polishbehandlats i avsikt att det skall vara rent och fräscht i våra trapphus.

Balkongernas sidoskärmar av betong har skador som behöver lagas. På grund otjänlig väderlek har inte alla balkonger som kräver lagning kunnat åtgärdas utan fortsatt reparation får ske under 2008.

Utomhusbelysningens armaturer med platskupoler mörknar och ljuset försämras. Ett antal har bytts under året och ett fortsatt byte kommer att ske.

Upprustning av lekplatsen har skett och en ”kryddträdgård” har anlagts.

Drift och fastighetsskötsel

Drift och fastighetsskötsel d v s reparationer, ut- och in- vändig städning, vinterunderhåll, gräsklippning mm har liksom tidigare år utförts av JIDEK AB. För att utföra dessa sysslor finns en fastighetsskötare på heltid inom området som även finns tillgänglig på fastighetsskötarex- peditionen ett antal gånger under veckan.

Avtalet med JIDEK AB har reviderats och delvis omarbe- tats varefter nytt avtal tecknats från årsskiftet 2007/2008 med en giltighetstid av två år. JIDEK AB nyttjas även som rådgivare i samband med underhållsåtgärder och medver- kar även vid upphandlingar.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret. Försäkringen innehåller även ansvarsförsäkring för sty- relsen. Föreningen har även en skadedjursförsäkring hos Anticimex

Kabel-TV

Föreningen har kabel-TV genom avtal med ComHem. Avtalet löper ut under 2008 och av den anledningen har en arbetsgrupp sett över avtalet och även studerat vad andra operatörer kan erbjuda. Arbetsgruppen kom i sin studie fram till att rekommendera ett förnyat avtal med Com- Hem. Styrelsen har därför beslutat att teckna ett nytt avtal med ComHem. Det nya avtalet innebär att fastighetsnätet uppgaderas till ett s k Triple play-nät som innebär en kva- litetshöjning av kabel-TV-nätet där förutsättningarna att ansluta nya tjänster förbättras betydligt.

Ekonomi i siffror

Resultat och ställning	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Nettoomsättning tkr	12 940	12 897	13 215	13 424	13 501	13 504	13 246
Rörelseresultat tkr	5 006	4 955	5 286	5 057	3 244	4 049	4 125
Resultat efter finansiella poster tkr	2 137	2 821	3 487	2 793	19	0	51
Balansomslutning tkr	101 323	106 320	110 073	108 512	106 815	106 052	106 740

Kronor per kvm bostadsyta 2007

Årsavgift	543
Lån	2 734
Kapitalkostnader	144
Avskrivningar	50
Fastighetsskatt	22
Driftskostnader	307

Specifikation driftskostnader per kvm bostadsyta 2007

El	22,50
Värme	76,40
Vatten och avlopp	19,65
Sophämtning	14,70
Reparationer och underhåll	44,45
Trädgård och mark	21,75
Kabel-TV	7,90
Försäkring	7,50
Teknisk förvaltning	57,35
Administrativ förvaltning	6,50
Administration	15,00
Övriga kostnader	14,00

Avgifter och överlåtelse

Genomsnittsavgiften per kvm är 543 kronor. Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett, vilket motsvarar en omsättning på 5 procent. Det genomsnittliga försäljningspriset per kvm uppgick till 20 607 kronor i spannet 18 775 kronor till 23 388 kronor.

Föreningen 25 år

Föreningen firade 25-årsjubileum under året vilket uppmärksammades genom att medlemmar och familjemedlemmar inbjöds till en fest. Till festen som hölls hos Melkerssons kök i Klasro kom 163 personer. En trerätters meny serverades och för underhållning och dansmusik svarade Big Papa Henry's New Orleans Jazz Band vars kapellmästare Ulf Gramer, är föreningens ekonomiske förvaltare. I samband med jubileet skedde en genomgång av medlemsregistret varvid konstaterades att 25 medlemmar hade bott i föreningen sedan dess början, dvs sedan 1982.

Framtiden

Framtiden för föreningen ser ljus ut. Ekonomin får betraktas som god och stabil och några kostsammare åtgärder är inte aktuella inom de närmaste åren enligt underhållsplanen. Emellertid bör nämnas att garagebyggnaden kan komma att kräva underhållsåtgärder inom inte alltför lång tid. Avrinningen på garagedäcket är dålig och bör bli föremål för åtgärd inom de närmaste åren. Ett nytt ytskikt bör bli a läggas vilket betyder en ytterligare tyngd på byggnaden vilket kan vara ett problem.

Föreningens underhållsplan pekar på ett planerat underhållsbehov under de närmaste 10 åren i storleksordningen 13 miljoner kronor. Efter en närmare analys av planen kan

konstateras att den innehåller många mindre åtgärder, vilka utförs i ett årligt löpande underhåll. För att få en bättre uppfattning om det verkliga planerade underhållsbehovet kommer styrelsen därför att överväga att genomföra en revidering av planen.

Avskrivningarna har under rad av år varit låga och i bokslutet för 2007 höjs därför avskrivningen från 0,5 procent till 1 procent av anskaffningsvärdet vilket även budgeterats för 2008. Genom en låg avskrivningstakt blir den totala avskrivningstiden orimligt lång. I budgeten för 2008 med hänsyn tagen till en högre avskrivning visar den på ett resultat på ca 1 miljon kronor.

Som framgår av balansräkningen är föreningens balanserade resultat tämligen stort och en strävan bör vara att minimera det. Om det antas att budgeten för 2008 kan följas skulle det innebära att det egna kapitalet skulle öka ytterligare. Styrelsen kommer därför närmare överväga hur det skall hanteras och avser att vid årsstämman informera därom.

Förslag till resultatdisposition

Årsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 244 056 kronor
Årets resultat	<u>2 136 685 kronor</u>
	11 380 741 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	3 630 000 kronor
Balanserat resultat	<u>7 750 741 kronor</u>
	11 380 741 kronor

Resultaträkning

1 januari–31 december, SEK

2007

2006

Rörelsens intäkter

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter

Not 1

12 939 638

12 896 639

12 939 638

12 896 639

Rörelsens kostnader

Drift

Not 2

–6 422 787

–6 845 079

Periodiskt underhåll

0

0

Fastighetsskatt

–460 400

–547 020

Avskrivningar

Not 5

–1 050 000

–550 000

7 933 187

7 942 099

Rörelseresultat

5 006 451

4 954 540

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 3

139 285

29 715

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 4

–3 009 051

–2 163 652

–2 869 766

–2 133 937

Resultat efter finansiella poster

2 136 685

2 820 603

Årets resultat

2 136 685

2 820 603

Balansräkning

SEK

2007-12-31

2006-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 5 96 610 332 97 660 332

Summa anläggningstillgångar

96 610 332 97 660 332

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Not 6 2 565 857 514 272

Kassa och bank

Not 7 2 146 397 8 144 932

Summa omsättningstillgångar

4 712 254 8 659 204

SUMMA TILLGÅNGAR

101 322 586 106 319 536

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Insatser

Not 8 3 702 700 3 702 700

Upplåtelseavgift

1 184 600 1 184 600

Fond för yttre underhåll

4 100 000 4 100 000

8 987 300 8 987 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Not 8 9 244 056 6 423 453

Årets resultat

2 136 685 2 820 603

11 380 741 9 244 056

Summa eget kapital

20 368 041 18 231 356

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9 **78 000 000 86 000 000**

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

Not 10 2 326 915 1 397 507

Fond för inre underhåll

Not 11 627 631 690 674

2 954 546 2 088 181

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

101 322 587 106 319 537

Noter

Not 1

Nettoomsättning	2007	2006
Årsavgifter bostäder	11 335 536	11 335 536
Hyror lokaler	979 010	949 396
Hyror	510 810	503 110
Övriga avgifter	15 600	17 490
Övriga intäkter	98 682	91 107
Summa	12 939 638	12 896 639

Not 2

Drift	2007	2006
Reparationer	1 300 139	1 806 518
Uppvärmning	1 594 916	1 545 416
El	469 823	628 447
Vatten	409 950	392 531
Sophämtning	306 974	184 916
Förvaltningskostnader	1 366 745	1 301 890
Löner och ersättningar Not 12	330 128	305 325
Övriga kostnader	644 112	680 036
Summa	6 422 787	6 845 079

Not 3

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2007	2006
Ränteintäkter	139 285	29 715
Övriga finansiella intäkter	0	0
Summa	139 285	29 715

Not 4

Räntekostnader och liknande resultatposter	2007	2006
Räntekostnader långfristiga skulder	3 009 051	2 163 605
Övriga finansiella kostnader	0	47
Summa	3 009 051	2 163 652

Not 5

Materiella anläggnings- tillgångar	2007	2006
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	105 135 138	105 135 138
Ingående avskrivningar	6 796 668	6 243 668
Årets avskrivningar	1 050 000	550 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 843 668	6 793 668
Ingående nedskrivningar	681 138	681 138
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	681 138	681 138
Utgående planenligt restvärde	<u>96 610 332</u>	<u>97 660 332</u>
Varav mark	10 372 000	10 372 000
Varav byggnader	86 238 332	87 288 332
Taxeringsvärde		
Byggnader	84 761 000	61 423 000
Mark	41 279 000	43 279 000
	126 040 000	104 702 000
Bostäder	121 704 000	100 000 000
Lokaler	4 336 000	4 702 000
	126 040 000	104 702 000

Not 6

Kortfristiga fordringar	2007	2006
Kundfordringar	200	692
Skattefordringar	434 632	345 012
Andra kortfristiga fordringar ¹⁾	2 000 025	0
Övriga förutbetalda kostnader	130 000	163 568
Summa	<u>2 565 857</u>	<u>514 272</u>

1) 2 000 000 SEK avser av Nordea felaktigt bokförd post som är korrigerad 2008.

Not 7

Kassa och bank	2007	2006
Plusgiro	0	72 727
Nordea 1446 74 35875	1 000 000	
Nordea	1 146 397	4 769 176
SkandiaBanken Sparcertifikat	0	3 002 375
Föreningsparbanken	0	300 654
Summa	<u>2 146 397</u>	<u>8 144 932</u>

Not 8

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Resultat
Belopp vid årets ingång	3 702 700	1 184 600	4 100 000	6 423 453	2 820 603
Vinstdisposition enligt stämma			0	2 820 603	-2 820 603
Årets resultat					<u>2 136 685</u>
Belopp vid årets slut	3 702 700	1 184 600	4 100 000	9 244 056	2 136 685

Not 9

Skulder till kreditinstitut	2007	2006
Långgivare		
Swedbank	0	86 000 000
Nordea	78 000 000	0
Summa	78 000 000	86 000 000

Not 10

Kortfristiga skulder	2007	2006
Leverantörsskulder	1 144 237	449 433
Förutbetalda hyresintäkter	949 199	582 910
Upplupna kostnader/förutbet intäkter	233 479	365 164
Summa	2 326 915	1 397 507

Not 11

Fond för inre underhåll	2007	2006
Fond för inre underhåll	627 631	690 674
Uttag under året	63 043	66 625
Förändring	63 043	66 625

Not 12

Arvoden till förtroendevalda	2007	2006
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	184 000	161 445
Revisorsarvode enligt stämmobeslut ¹⁾	55 000	47 700
Sociala kostnader ²⁾	0	0
Summa	239 000	209 145

Anställda

Löner och ersättningar	23 000	30 600
Bilersättning	0	600
Sociala kostnader	68 128	64 980
Summa	91 128	96 180

Summa totalt **330 128** **305 325**

Medelantal anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0

1) Ers till revisorer valda av stämman 36 000 SEK.

Ers till extern revisor 19 000 SEK.

2) Redovisas under "Anställda".

Not 13

Ställda säkerheter	2007	2006
Pantbrev	100 800 000	100 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Sollentuna den 17 mars 2008

Per Hedström
ordförande

Siw Sjögren
vice ordförande

Gunilla Norström
sekreterare

Ann-Christine Gozzi
ledamot

Gerhard Rombach
ledamot

Ramin Shariati
ledamot

Monica Torninger
ledamot

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik, org nr 716416-6626:

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik avseende räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 mars 2008

Bernt Eriksson
BoRevision AB
Av föreningen anlitad
extern revisor

Sixten M. Öhman
Av föreningen vald
intern revisor



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik
Häggviksvägen 23
191 50 Sollentuna
Telefon/fax: 08-623 06 25
E-post: gulahusen@tele2.se
Hemsida: www.gulahusen.se