

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a.

Styrelsen för Bostadsföreningen N:o 2 Kvarteret Tuben u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2005-08-16 hos PRV. Föreningen är en besittningsförening, dvs nyttjanderätten upplåts på obegränsad tid.

Föreningen har en hemsida med adressen www.tuben2.se. Här finns bl a årsredovisningar, stadgar, ordningsregler med anvisningar för tvättstuga och sophantering, blankett för andrahandsuthyrning och regler för renovering och ombyggnad i lägenhet.

Fakta om fastigheten

Fastigheten har beteckningen Tuben 2 och är belägen på Upplandsgatan 25, Stockholm. Den förvärvades av föreningen år 1920. Fastigheten har friköpt tomt. Uppvärmning sker genom fjärrvärme. Taxeringsvärdet är enligt 2007 års taxering 36.510.000 kr (varav byggnader 15.306.000 kr och mark 21.204.000 kr). Preliminärt beräknas taxeringsvärdet höjas till drygt 46 miljoner kr 2010.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen har därtill en gammal s k "Allframtidförsäkring" hos Brandkontoret som omfattar skador orsakade av brand och storm.

Fastigheten är ansluten till Kabel-TV-nät ComHem, med abonnemang på s k basutbud av TV-kanaler och med möjlighet till bredbandsanslutning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av tre flerbostadshus i fem våningar. Gathuset och gårdshus B byggdes 1888-89, och gårdshus A 1906.

Totalytan är, 2.439 kvadratmeter, varav 2.217 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 222 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen har inga uppgifter om de enskilda lägenheternas bostadsyta enligt modern mätstandard. Vid försäljning bör därför lägenhetsytan mätas.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med andelsrätt, samt fyra affärslokaler med hyresrätt. (Totalt finns 43 andelar, men i två fall har två andelar sammanslagits till en lägenhet).

Lägenhetsfördelning:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>5 rok</i>
17	10	1	9

I affärslokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Hyreskontraktets löptid</i>	<i>Ev uppsägning senast</i>
Antikhandel	1 apr 2009-31 mars 2012	2011-06-30
Antikhandel	1 nov 2009- 31 okt 2012	2012-01-31
Tapetserare	1 juni 2009- 31 maj 2012	2011-08-31
Skönhetsvård mm	1 jan 2010- 31 dec 2012	2012-03-31

Fastighetens tekniska status, underhållsarbeten mm

Följande större arbeten har genomförts under 2009, respektive planeras (eller pågår) under 2010:

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Nya elstigare o elcentraler	2009	Bättre kapacitet.Möjliggör 3-fasström
Ny huvudgasledning	2009	Anslutning till ny ledning i gatan
Stambyte i gathuset	2009	Delvis, i källare o bottenvåning
Nya tak	2010/11	Läckage på flera ställen
Ny asfalt på gården	2010	Läckage ned i källaren

Nya **elstigare** (huvudledningar) har dragits in i alla husen, och nya elcentraler har installerats, en för varje hus. En ny matarledning har också dragits från gatan. Alla lägenheter och lokaler har nu en egen kabel, varför ett fel i en lägenhet inte påverkar de övriga. Förutom förbättrad elsäkerhet och högre kapacitet ger de nya stigarna möjlighet till anslutning till 3-fasström.

En ny huvudledning för **gas** har dragits från gatan, och vissa rörarbeten har också gjorts i affärslokal nr 3 (tapetserarbutiken).

I gathuset har rostangripna **avloppsstammar** bytts i källaren och i affärslokal nr 1 (Domino), där också toaletten har renoverats. Stammar har också bytts i lägenheten ovanför Domino.

Affärslokal 2 har renoverats. Därvid upptäcktes en ursprunglig takmålning som har dokumenterats.

Det finns fuktproblem i **källaren** under gathuset. Regn- och smältvatten rinner in under A-huset, beroende på otät asfalt och läckage vid stuprör som går ned i källaren. Delar av gården vid gathuset och A-huset måste därför grävas upp och förses med ny beläggning.

Det finns läckage i taken på alla husen, och det är sannolikt dags att lägga **nya tak**. Plåtslagarkonsult har engagerats för besiktning samt att, om taken inte kan repareras med gott resultat, utforma anbudshandlingar, granska anbud och kontrollera arbetet. Ett takbyte är ett stort arbete som kommer att kosta minst 3 milj. kr. Det kräver ställningar, som dock inte behöver täckas som vid fasadarbeten.

Styrsystemet för **hissen** är slitet och behöver bytas för att undvika de nuvarande frekventa stoppen. Styrelsen har dock bedömt, att detta arbete måste vänta m h t takomläggning och asfaltarbeten, som har högsta prioritet.

På något längre sikt planeras uppfräschning/ommalning av **trapphusen**, varvid också ny belysningsarmatur kommer att installeras.

En trädgårdskonsult har gjort ett förslag till nyplanteringar på **gården**. Detta får dock vänta till dess takarbetena är klara, så att inte nya plantor och buskar skadas.

Affärslokalerna

Föreningen har köpt in lokal nr 3 (f d Dockkliniken) och äger därmed alla fyra affärslokalerna. Ett treårigt hyresavtal har träffats med en tapetserarfirma.

Hyresgästen i lokal 2 (klädförsäljning) sades upp, då inriktningen av verksamheten inte var den utlovade, och innehavaren bedrev verksamhet på annat håll. Ett treårigt hyresavtal har träffats med en antikhandel.

Avtalet för lokal 4 (skönhetsvård) har förlängts för en ny treårsperiod.

Medlemsärenden

På förekommen anledning vill styrelsen erinra om att renoveringsåtgärder som gäller vatten, elektricitet, ventilation och ingrepp i väggar och tak inte får påbörjas, innan styrelsen har granskat ritningar och bygganmälan och gett definitivt godkännande. En medlem har under året varnats av denna anledning. Detaljerade föreskrifter för renovering finns på föreningens hemsida.

Ett långdraget ärende som gäller avhysning av utesluten medlem (som inte bor i fastigheten) har dessvärre inte kunnat slutföras under året. Enligt föreningens advokat har oklarheter i den av domstolen stadfästa förlikningen medfört att kronofogdemyndigheten har varit osäker om handläggningen. Det har också funnits problem med delgivning, eftersom det är oklart var den f d medlemmen vistas. Eventuellt måste föreningen ånyo stämma den f d medlemmen inför domstolen för att avsluta ärendet.

Under året har sex bostadslägenheter överlåtits.

Styrelsen har under året beviljat fyra upplåtelser i andrahand.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är, enligt § 21 i föreningens stadgar, att tillstånd till upplåtelse i andra hand lämnas ”om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelse, och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke”. Som beaktansvärda skäl anses enligt praxis sjukdom, militärtjänst, studier eller arbete på annan ort samt samboende ”på prov”. Tillståndet tidsbegränsas alltid.

Överlåtelseavgift tas ut av säljaren vid försäljning av andel/lägenhet enligt bestämmelse i stadgarna.

Särskild avgift för kabel-TV och tvättstuga debiteras (på de ordinarie avgiftsavierna) enligt beslut av styrelsen med stöd av bestämmelser i stadgarna.

Förvaltning

Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC, har skött den ekonomiska förvaltningen. Förvaltningen är numera utlokaliserad till Sundsvall och baseras alltmer på att kontakterna mellan förening och förvaltare skall gå via internet. Styrelsen har skött den tekniska förvaltningen och ansvarat för lägenhetsförteckningen, inklusive registrering av överlåtelser av andelar/lägenheter och pantförskrivningar.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008 bestått av:

Nina Weibull	Ordförande (byggnadsvård)
Jan Lambert	Ordinarie ledamot (tekniska frågor)
Wojtek Rybicki	Ordinarie ledamot (tekniska frågor)
Ulf Schöldström	Ordinarie ledamot (medlemsärenden)
Susanna Weinholt	Ordinarie ledamot (sekreterare)
Tomas Fjordevik	Suppleant (juridik mm)
Jimmy Lindström	Suppleant (tekniska frågor)
Peter Törnell	Suppleant (ekonomi, affärslokaler)

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett år, dvs till ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2010. Susanna Weinholt har under 2010 varit bosatt utomlands.

Revisorer

Ralf Toresson	Auktoriserad revisor
Jesper Neikter	Föreningsvald revisor
Bernt Arph	Revisorssuppleant

Övriga föreningsfunktionärer

Susanna Weinholt har under 2009 varit ansvarig för tvättstugan.

Valberedning

Ingegerd Blank (sammanställande), Ulric Larsson och Cristoffer Harlos. Ulric Larsson avflyttade under 2009.

Föreningsstämmor och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2009.

Styrelsen har under året haft löpande kontakt i föreningsangelägenheter och haft elva protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi

Årets redovisade resultat uppgår till drygt 27 tkr. Noteras kan att kostnaderna för jurister och konsulter är fortsatt höga, vilket i stort sett balanseras av tillfälliga (extraordinära) intäkter som försäkringsersättning och en upplåtelseavgift vid uthyrning av en butikslokal.

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet höjs preliminärt med ca 10 mkr under 2010; det påverkar dock nästan enbart fastighetsskatten avseende våra lokaler så effekten blir troligen ringa. Andra kostnader som ökar är sophämtningen och värmekostnaderna.

Efter fasadprojektet 2003-2004 och bytet av el-stigare mm 2008-2009, kommer nu det tredje stora projektet under tjugohundralet med omläggning av taket att påverka föreningens ekonomi under 2010/11. Vi kommer att behöva låna upp ca 3-4 mkr under en period med sannolikt stigande räntor.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att avgifterna utgår oförändrade under verksamhetsåret. Ny upplåning för omläggning av taket i kombination med höjda räntor kan dock göra det nödvändigt att höja avgifterna med 5-10%.

Avgiften för basutbudet för TV behöver höjas från 200 kr/kvartal till 250 kr/kvartal för att täcka kostnaden från ComHem. Denna höjning görs fr.o.m. 2010-07-01.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att årets resultat 27 287 kr jämte från föregående år balanserad vinst 1 029 433 kr, summa 1 056 720 kr, överförs i ny räkning.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar/noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
I JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 328 093	1 293 895
Övriga rörelseintäkter		288 109	56 500
		1 616 202	1 350 395
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-87 278	-102 661
Reparationer		-383 311	-55 838
Taxebundna kostnader		-429 130	-389 651
Övriga driftskostnader		-55 058	-54 199
Fastighetsskatt		-80 164	-77 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-306 647	-140 840
Personalkostnader		-495	-730
Avskrivningar		-119 234	-94 878
		-1 461 316	-916 296
RÖRELSERESULTAT		154 886	434 099
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 831	10 704
Räntekostnader		-128 954	-199 929
		-127 123	-189 225
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 763	244 873
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-476	-2 934
		-476	-2 934
ÅRETS RESULTAT		27 287	241 939

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR Not 3			
Hyresrätter		1 308 833	225 000
		1 308 833	225 000
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	4 058 403	4 100 581
Pågående byggnation	Not 5	771 678	0
Maskiner och inventarier	Not 6	16 886	0
		4 846 967	4 100 581
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 400	2 400
		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 158 201	4 327 981
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		25 000	39 363
Skattefordringar		47 983	0
Övriga fordringar		6 164	5 706
Förutbetalda kostnader	Not 7	37 245	25 109
		116 392	70 178
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		572 893	840 074
		572 893	840 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		689 285	910 252
SUMMA TILLGÅNGAR		6 847 486	5 238 234

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		125 500	125 500
		125 500	125 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 029 433	787 493
Årets resultat		27 287	241 939
		1 056 720	1 029 433
SUMMA EGET KAPITAL		1 182 220	1 154 933
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 155 891	3 733 520
		5 155 891	3 733 520
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	54 716	15 120
Leverantörsskulder		95 267	33 918
Skatteskulder		442	442
Övriga kortfristiga skulder		0	1 890
Upplupna kostnader	Not 10	71 286	59 260
Förutbetalda avgifter och hyror		287 664	239 151
		509 375	349 781
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 847 486	5 238 234
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	4 191 800	4 191 800
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		
Egna lägenheter/lokaler	5%	5%
Byggnader	1%	1%
Värmeanläggning	1%	1%
Stambyte	1%	1%
Fasad	1%	1%
Tak	1%	1%
Underhållslånepost	Fullt avskriven	5-10%
Maskiner	20%	-
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	953 464	969 455
Hysesintäkter	374 629	324 440
	1 328 093	1 293 895

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	53 625	43 342
Städning enligt beställning	1 563	0
Mattvätt/Hyrmattor	9 444	9 585
Hissbesiktning	745	733
Myndighetstillsyn	0	16 200
Gård	1 236	16 433
Serviceavtal	17 801	13 334
Förbrukningsmateriel	2 315	2 577
Fordon	549	458
	87 278	102 661

Reparationer

Fastighet förbättringar	19 000	0
Lokaler	3 958	0
Tvättstuga	4 279	1 375
Vind	0	2 913
Entré/trapphus	12 562	13 735
Lås	6 970	7 006
VVS	58 275	15 393
Värmeanläggning/undercentral	72 240	0
Elinstallationer	186 828	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 144
Hiss	4 199	5 308
Tak	15 000	12 013
Vattenskada	0	-26 674
Övrigt	0	23 625
	383 311	55 838

Not 2, forts.

Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	34 116	35 345
Värme	323 007	276 583
Vatten	34 319	34 565
Sophämtning/renhållning	33 625	21 403
Grovsopor	4 063	21 755
	429 130	389 651

Övriga driftskostnader

Försäkring	16 682	17 959
Kabel-TV	38 376	36 240
	55 058	54 199

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

80 164 **77 500**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 925	1 400
Medlemsinformation	0	328
Tele och datakommunikation	3 362	1 756
Juridiska åtgärder	89 023	0
Inkassering avgift/hyra	45 569	160
Hysesförluster	4 144	0
Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 875
Föreningskostnader	4 611	449
Styrelseomkostnader	7 400	19 600
Förvaltningsarvode	53 965	83 256
Förvaltningsarvoden övriga	964	0
Administration	5 185	5 348
Korttidsinventarier	3 826	7 827
Konsultarvode	65 253	0
Föreningsavgifter	4 875	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	4 670	4 670
	306 647	140 840

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Följande ersättningar har utgått

Kostnadsersättningar och naturaförmåner

495	730
495	730

Avskrivningar

Egna lägenheter och lokaler

76 167

37 500

Byggnad

5 642

5 642

Förbättringar

36 536

36 536

Maskiner

889

0

Underhållslånepost

0

15 200

119 234

94 878

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 461 316

916 296

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egna lägenheter lokaler	1 910 000	750 000
Årets avskrivning	-76 167	-37 500
Ingående avskrivning på egna lägenheter	-525 000	-487 500
	1 308 833	225 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 809 808	4 809 808
Utgående anskaffningsvärde	4 809 808	4 809 808
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-709 227	-651 849
Årets avskrivningar enligt plan	-42 178	-57 378
Utgående avskrivning enligt plan	-751 405	-709 227
Planenligt restvärde vid årets slut	4 058 403	4 100 581
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	396 000	396 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 306 000	15 306 000
Taxeringsvärde mark	21 204 000	21 204 000
	36 510 000	36 510 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	33 200 000	33 200 000
Lokaler	3 310 000	3 310 000
	36 510 000	36 510 000
Not 5	2009-12-31	2008-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	771 678	0
	771 678	0
Not 6	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	84 650	84 650
Nyanskaffningar	17 775	0
Utgående anskaffningsvärde	102 425	84 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-84 650	-84 650
Årets avskrivningar enligt plan	-889	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-85 539	-84 650
Redovisat restvärde vid årets slut	16 886	0

Not 7	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	4 260	3 901
Funktionskontroll fjärrvärme	0	8 230
Vatten	0	2 784
Kabel TV	9 594	9 594
Litteratur	0	600
SBC förvaltningsarvode	13 930	0
Serviceavtal	9 461	0
	37 245	25 109

Not 8
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	125 500	0	0	125 500
Summa bundet eget kapital	125 500	0	0	125 500
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 029 433	0	241 939	787 493
Årets resultat	27 287	27 287	-241 939	241 939
Summa fritt eget kapital	1 056 720	27 287	0	1 029 433
Summa eget kapital	1 182 220	27 287	0	1 154 933

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	1,740 %	59 304	63 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	1,740 %	547 503	555 840	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	1,730 %	780 000	800 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	1,740 %	800 000	800 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	1,740 %	1 529 800	1 529 800	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	1,730 %	450 000	0	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	1,720 %	1 044 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		5 210 607	3 748 640	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	-54 716	-15 120
	5 155 891	3 733 520

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	4 412	2 666
Värme	45 911	34 455
Sophämtning	461	411
Extern revisor	11 000	11 000
Ränta	7 498	10 728
Vatten	2 004	0
	71 286	59 260

Stockholm den 12 april 2010

Nina Weibull

Jan Lambert

Jimmy Lundström

Ulf Schöldström

Wojtek Rybicki

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Ralf Toresson
Auktoriserad revisor

Jesper Neikter
Föreningsvald revisor