

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kandidaten

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 1959-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1992-05-08 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORRTULL 27:20	1959	Gävle

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

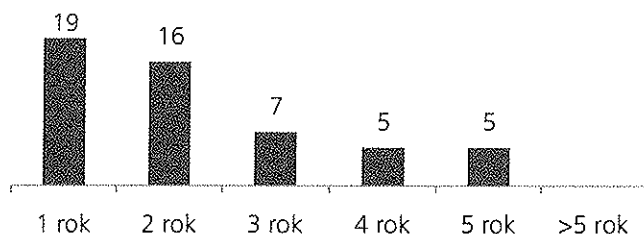
Fastigheterna bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3617 kvadratmeter, varav 3533 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 84 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1996-05-04 och sträcker sig fram till 2015-05-03.
Underhållsplanen uppdaterades 2009-2010 (Uppdatering pågår med hjälp av konsult från SBC Uppsala.).

UB

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Uppsnyggning av entréer på Hantverkargatan	2009	
Byte av garageportar	2008	
Upprustning av tvättstuga	2007	
Byte av elcentral	2007	
Energideklaration	2007	
Renovering balkonger	2006	Totalrenovering 2006
Byte av lägenhetsdörrar	2005	
Ommålning av trapphus	2003	
Ommålning av tak	2003	
Ombyggnad av hiss	2002	
Fastighetsnät för bredband	2002	
Nya belysningsarmaturer i trapphus	2002	
Rörstambyte	2000	
Renovering av fönster	1998	
Renovering av balkonger	1994	
Omputsning av fasad	1989	Reparerad 2003
Planerad åtgärd	År	
Ventilation, byte av frånluftfläktar samt OVK.	2010	
Inköp av ny tvättmaskin	2010	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GavleNet
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Trappstädning	JM städ AB
Yttre fatighetsskötsel	Gavle Service EF

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christian Roger Hemström	Ledamot
Lars Olof Bäckström	Ledamot
Marie Ann-Charlotte Larsson	Ledamot
Per Ove Björklin	Ledamot
Ulf Åke Hillström	Ledamot
Karin Maria Boman	Suppleant
Rolf Anders Carlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. *LB*

Revisorer

Karin Bäckström
Lise-Lotte Sjö

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Lindebergs Grant Thornton
Lindebergs Grant Thornton

Valberedning

Ulla Österberg
Gabriella Eklund
Magnus Gauffin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie 2009-05-11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Uppsnygning av entréer på Hantverkargatan 30 och 32.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Byte av ventilationsfläktar samt obligatorisk ventilationskontroll.

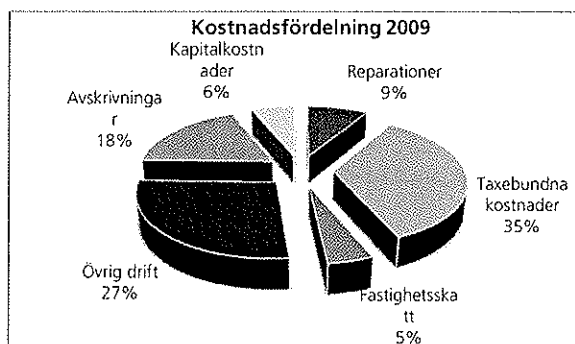
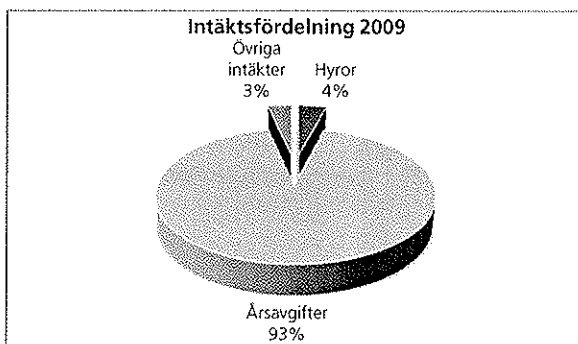
Föreningens ekonomi

Föreningen har under året amorterat drygt 750 000 kr på våra lån.
Föreningens sammanlagda lån uppgår därmed till ca 2.8 miljoner kronor.

Under 2009 har ca 130000 kr investerats i uppsnygning av entréer.

Årsavgifterna har kunnat bibehållas oförändrade och årets resultat uppgick till ca 300000 kr.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	825 kr
Årsavgifter	459 kr
Räntebidrag	2 kr
Övriga intäkter	17 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	35 kr
Taxebundna kostnader	141 kr
Fastighetsskatt	19 kr
Övrig drift	110 kr
Avskrivningar	74 kr
Kapitalkostnader	25 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3533 kvm bostäder och 84 kvm lokaler

UB

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	459	459	459	459
Lån/kvm bostadsrättsyta	787	1 001	1 009	1 166
Elkostnad/kvm totalyta	17	15	14	12
Värmekostnad/kvm totalyta	96	88	88	85
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	15	12

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.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset 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	301 429
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	850 546
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 674
summa fritt eget kapital	1 093 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-200 000
att i ny räkning överförs	893 301

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

Ks

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 691 232	1 687 759
Övriga rörelseintäkter		60 740	64 053
		1 751 972	1 751 812
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-121 805	-114 111
Reparationer		-127 900	-118 825
Periodiskt underhåll		0	-89 000
Taxebundna kostnader		-509 039	-477 498
Övriga driftskostnader		-142 932	-130 208
Fastighetskostnader		-67 564	-63 820
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-100 546	-70 045
Personalkostnader		-30 998	-28 049
Avskrivningar		-269 189	-269 189
		-1 369 973	-1 360 744
RÖRELSERESULTAT		381 999	391 068
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 080	8 399
Räntekostnader		-89 846	-163 366
Räntebidrag		8 823	16 148
		-79 943	-138 819
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		302 056	252 249
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-602	-2 335
Skatt ändrad taxering		-25	0
		-627	-2 335
ÅRETS RESULTAT		301 429	249 914

UB

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	6 079 190	6 348 380
	6 079 190	6 348 380
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		
	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 082 690	6 351 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	119 175	120 660
Övriga fordringar	869	156
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	30 872	23 582
Upplupna räntebidrag	0	3 543
	150 916	147 941
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	232 529	375 896
SBC klientmedel i SHB	348 877	333 991
	581 406	709 887
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	732 322	857 828
SUMMA TILLGÅNGAR	6 815 012	7 209 708

UB

		2009	2008
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		508 900	508 900
Fond för yttre underhåll	Not 6	2 031 369	1 772 695
		<u>2 540 269</u>	<u>2 281 595</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		791 872	800 632
Årets resultat		301 429	249 914
		<u>1 093 301</u>	<u>1 050 546</u>
SUMMA EGET KAPITAL		3 633 570	3 332 141
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	2 750 016	3 505 675
		<u>2 750 016</u>	<u>3 505 675</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	29 932	30 300
Leverantörsskulder		138 937	43 263
Upplupna kostnader	Not 8	123 335	164 186
Förutbetalda avgifter och hyror		139 222	134 143
		<u>431 426</u>	<u>371 892</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 815 012	7 209 708
Uttagna fastighetsinteckningar		7 000 000	7 000 000
Ansvarförbindelser		inga	inga

LO

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	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Hissanläggning	10 %	10 %
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	5 %	5 %
Stambyte	3,1 %	3,1 %
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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	1 621 932	1 621 934
Hysesintäkter	69 300	65 825
	1 691 232	1 687 759

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	61 178	56 472
Snöröjning/sandning	2 750	0
Städning entreprenad	45 857	33 945
Sotning	0	15 965
Hissbesiktning	1 245	1 108
Myndighetstillsyn	9 197	0
Gård	0	405
Serviceavtal	1 304	0
Hiss	0	2 607
Förbrukningsmateriel	274	3 609
	121 805	114 111

	2009	2008
Reparationer		
Fastighet förbättringar	31 250	0
Brf Lägenheter	0	258
Tvättstuga	848	11 505
Entré/trapphus	39 501	37 411
Portar	0	2 688
Lås	2 979	11 163
VVS	23 670	15 061
Ventilation	0	2 496
Elinstallationer	9 050	19 964
Bredband	1 245	1 063
Hiss	1 357	0
Mark/gård/utemiljö	18 000	0
Garage/parkering	0	1 193
Vattenskada	0	16 023
	127 900	118 825
Periodiskt underhåll		
Garage/parkering	0	89 000
	0	89 000
Taxebundna kostnader		
El	60 095	54 370
Värme	347 990	318 768
Vatten	49 220	47 901
Sophämtning/renhållning	51 257	50 263
Grovsopor	477	0
Klottersanering	0	2 975
Teleportanläggning	0	3 221
	509 039	477 498
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 769	32 115
Kabel-TV	52 204	50 020
Bredband	56 959	48 073
	142 932	130 208
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 564	63 820
Medlemsinformation	1 800	0
Tele och datakommunikation	3 551	0
Revisionsarvode extern revisor	10 528	9 771
Föreningskostnader	1 050	374
Styrelseomkostnader	11 790	2 917
Stämman	0	496
Förvaltningsarvode	47 837	45 692
Arvode SBC övrigt	0	2 401
Förvaltningsarvoden övriga	12 644	0
Administration	3 212	2 994
Korttidsinventarier	2 345	0
Konsultarvode	779	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 010	5 010
Bidrag och gåvor	0	390
	100 546	70 045

ks

Anställda och personalkostnader	2009	2008
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	24 000	24 000
Sociala kostnader	6 998	4 049
	<u>30 998</u>	<u>28 049</u>
Avskrivningar		
Byggnad	42 285	42 285
Förbättringar	226 904	226 904
	<u>269 189</u>	<u>269 189</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 369 973** **1 360 744**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	10 818 689	10 778 814
Nyanskaffningar	0	39 875
Utgående anskaffningsvärde	<u>10 818 689</u>	<u>10 818 689</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 470 309	-4 201 120
Årets avskrivningar enligt plan	-269 189	-269 189
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-4 739 499</u>	<u>-4 470 309</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **6 079 190** **6 348 380**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	15 082 000	15 082 000
Taxeringsvärde mark	4 476 000	4 476 000
	<u>19 558 000</u>	<u>19 558 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	19 416 000	19 416 000
Lokaler	142 000	142 000
	<u>19 558 000</u>	<u>19 558 000</u>

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetförsäkring	11 619	10 531
Kabel TV	13 051	13 051
Förv. avtal	6 202	0
	<u>30 872</u>	<u>23 582</u>

LB

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	508 900	0	0	508 900
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 031 369	258 674	0	1 772 695
Summa bundet eget kapital	2 540 269	258 674	0	2 281 595
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	791 872	-8 760	0	800 632
Årets resultat	301 429	51 516	0	249 914
Summa fritt eget kapital	1 093 301	42 756	0	1 050 546
Summa eget kapital	3 633 570	301 430	0	3 332 141

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	1 772 695	1 714 021
Reservering enligt stadgar	58 674	58 674
Reservering enligt stämmobeslut	200 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 031 369	1 772 695

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek Gävle-Dala	1,140 %	1 000 000	1 188 000	2009-12-01
Stadshypotek Gävle-Dala	1,260 %	1 779 948	1 797 975	2009-04-30
Stadshypotek Gävle-Dala	3,700 %	0	550 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 779 948	3 535 975	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 932	-30 300	
		2 750 016	3 505 675	

**Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER**

Fastsköt entrepr	4 706	4 706
Städning entrepr	3 138	2 885
El	46 281	5 757
Värme	7 741	72 731
Sophämtning	1 571	1 581
Extern revisor	9 000	9 000
Arvoden	24 000	24 000
Sociala avgifter	7 000	6 169
Ränta	4 656	30 398
Reparation VVS	0	2 512
Bredband	0	4 447
Övriga upplupna kostnader	15 242	0
	123 335	164 186