

Årsredovisning för

Brf Tuvhättan

785000-3091

Räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Underskrifter	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TUVHÄTTAN 2009

Org.nr 785000-3091. Fastigheter: Gävle Höjersdal 7:1, 9:1, 12:2.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Paula Sjöstedt	Ordförande	Vald till och med 2009
Gunnar Anderung	Vice ordförande	Vald till och med 2009
Sonja Persson	Kassör	Vald till och med 2010
Leif Karlsson	Ledamot	Vald till och med 2010
Marianne Lundqvist	Ledamot	Vald till och med 2009
Martin Strandell	Sekreterare	Vald till och med 2010

Styrelsesuppleant

Ingvar Olsson Vald för år 2009

Styrelsens ansvarsområden

För att rationalisera förvaltningen och effektivisera den löpande tillsynen har styrelsen lagt delar av sina arbetsuppgifter i ansvarsområden och fördelat områdena mellan ledamöter, suppleanter och vice värd enligt följande:

Utvändigt underhåll: vice värden

Upphandling: ordföranden och vice ordföranden i samarbete med kassören

Avfallshantering: Marianne Lundqvist

Värme och vatten: Leif Karlsson och Ingvar Olsson

El och belysning: Ingvar Olsson

Revisorer

Birgitta Hübinette Vald för 2009
KPMG

Revisorssuppleant

Göran Nyström Vald för 2009

Valberedning

Linnéa Jakobsson, sammankallande Vald för 2009
Sten Westlund Vald för 2009

SBC

I ordförandens uppdrag har ingått att vara föreningens kontaktperson med Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC.

Arbetsgrupp

Den arbetsgrupp som föreningsstämman utser bidrar varje år till att pressa ner föreningens kostnader. Gruppen utför arbeten som annars skulle ha gjorts av inhyrd arbetskraft.

Årets arbetsgrupp har bestått av

Ingvar Olsson	8 G sammankallande
Göran Nyström	4 A
Lars Hellström	4 F
Roger Westlund	6 A
Jonas Rosengren	6 B
Joakim Rexland	6 G
Lena Haglund	10 A
Bo Berglund	10 C
Niklas Oskarsson	10 H
Leif Karlsson	10 J

Möten och sammankomster

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 juni i Gävle Bro. 26 medlemmar var närvarande eller representerade via fullmakt. En sammankomst med julsmörgås för att stärka gemenskapen och fånga upp eventuella frågor ordnades i Gävle Bro 9 december. 22 personer deltog.

Styrelsen har sammanträtt elva gånger och mellan sammanträden hållit kontakt för beslut i aktuella frågor. Dessutom har styrelsen haft två möten med konsulter och diskuterat en kommande stamrening.

Löner och arvoden

Under året har 54 209 kr inkl sociala kostnader betalats ut som arvoden till styrelse och internrevisor

Nya medlemmar

De nya medlemmarna Mattias och Jenny Johansson, 6 E, Johan Tengstrand och Nicoline Lehn, 8 C, Gunilla Thegel, 10 D, och Helena Hägglund, 10 E, hälsas välkomna till föreningen.

Medlemsinformation

Under året har det delats ut informationsblad till alla medlemmar om

- sopsorteringen
- ytterdörrens lås
- snöröjning och sandning
- kommande föreningsstämma
- snöröjning vid entréerna
- gallring i Murmästarparken

Dessutom har en flik i Tuvhättanpärmen aktualiserats.

Hemsida

Föreningens hemsida finns som en länk från Sveriges Bostadsrättscentrums hemsida. Adressen är www.sbc.se/tuvhattan. Användarnamnet är BRF Tuvhättan och lösenordet 2330. Sidan innehåller information till medlemmarna men även till dem som är intresserade av att bli medlemmar. Den ersätter inte den information som brukar delas ut i medlemmarnas brevlådor.

Fastighetsunderhåll

Beslutet att var och en ska måla sin farstukvist har visat sig vara en uppgift som bara några få klarat. Styrelsen planerar därför att anlita en hantverkare och erbjuda de medlemmar som inte vill eller kan måla att mot en avgift till föreningen få arbetet utfört.

Kampen mot den ojämna värmen i lägenheterna fortsätter. Den nuvarande fasen inleddes med att nya ventilhattar delades ut vid förra föreningsstämman. Det är styrelsens förhoppning att alla medlemmar monterat hattarna. I några lägenheter har kalla element spolats rena med lyckat resultat. Däremot tycks justering av ventiler i värmesystemet kräva insatser av inhyrd konsult. Styrelsen har beslutat att fortsatta insatser ska övervägas under diskussionerna om ett kommande stambyte.

Efter många diskussioner med kommunen om gallring och rensning i Murmästarparken kom föreningen och kommunen överens om att föreningen får göra arbetet i egen regi. Avtal har träffats med ett företag som ska både avverka och ta hand om virke och ris. För att minska risken för markskador skulle avverkningsstarta så fort marken tjälats. Den snörika vintern hindrade dock arbetet som inte kom i gång förrän i slutet av mars.

Vatten- och avloppsläckor har inträffat i hus 6 A och 6 F. Smältvatten har trängt in i hus 6 F. Ett elfel har reparerats i hus 4 J. 20 trasiga trappsteg i entréerna har bytts ut.

Renovering av farstukvistar och skärmväggar ska göras under våren 2010.

Medlemmarnas intresse av att bygga om sina lägenheter är fortfarande stort. Tyvärr glömmes en del bort att i förväg ta en rådgörande diskussion med styrelsen. Styrelsen

m

påminner om att undermåliga arbeten kan förorsaka skador på fastigheten och att det ekonomiska ansvaret vilar på bostadsrättshavaren när en skada eller ett undermåligt utfört arbete upptäcks. Den som vill förändra sin lägenhet måste därför skriva under en ansökan om tillstånd till ändring av lägenhet som bland annat visar att arbetena är utförda på ett fackmannamässigt sätt. Ansökan finns hos styrelsen eller på Tuvhättans hemsida.

Ledningar och stommar är föreningens egendom och ingrepp i dessa kan även kräva tillstånd av Bygg & Miljö

Renhållning

Under våren gjordes den sedvanliga utestädningen såväl av Murmästarparken som av egna och gemensamma områden. En del underhållsarbeten gjordes också. Naturligtvis ingick det sedvanligt korv- och juicekalas i evenemanget.

Garageplanerna och gångvägen mellan hus 6 och 8 har plogats av inhyrd entreprenör. Övrig snöskottning samt sandning har medlemmarna med varierande engagemang skött enligt schema.

Föreningens kostnad för sophämtning bygger på att medlemmarna lojalt sorterar sitt avfall enligt reglerna. Glädjande nog kan styrelsen konstatera att sorteringen i de flesta fall fungerar på ett utmärkt sätt. Dock visar det sig vid varje kontrollbesök att det finns medlemmar som inte tycks känna till vilka krav som gäller. Om Gästrike Renhållare konstaterar att Tuvhättans sortering inte är acceptabel kan detta leda till att föreningen tvingas betala sophämtningen efter en högre taxa.

Stambyte

Tuvhättan byggdes 1967 och efter 43 år finns risk för åldersskador på rörnäten i husen. Styrelsen har därför inlett undersökningar för att försöka klarlägga risker och renoveringsbehov.

En konsult har anlitats för utvändigt besiktning av rören men något entydigt besked om behovet fick föreningen inte. Ett besked var dock att rörens ålder talar för att ett stambyte bör göras snarast, och att föreningen haft tur som klarat sig från skador på grund av läckor. Konsulten beräknar att ett stambyte kan kosta föreningen mellan fyra och sex miljoner kronor.

Rörens ålder innebär också en ekonomisk risk för föreningen eftersom försäkringsbolaget med hänvisning till just rörens ålder inte betalar kostnaderna för rörbyte efter ett läckage.

Med tanke på det komplicerade planerings- och ledningsarbetet, den höga kostnaden och de stora ingrepp i medlemmarnas bostäder som ett stambyte innebär anser styrelsen att en sakkunnig konsult bör engageras för planering och ledning av arbetet. Offertter har infördrats och en konsult har anlitats för en mer ingående undersökning i några av föreningens lägenheter.

Tanken är att ytterligare information ska lämnas vid föreningsstämman 2010.

Vintern

Efter en någorlunda normal vinter slog kylan till 19 december. Fram till årsskiftet var det tvåsiffriga minusgrader varje dag utom två. Det föll också mer snö än vanligt. Det bistra vintervädret höll i sig flera veckor in på det nya året, vilket kommer att märkas i bokslutet för 2010.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Stambyte, fönsterbyten och omasfaltering är exempel på stora kostnader framför oss. För att inte tvingas till drastiska höjningar av avgiften inför dessa projekt förslår styrelsen en höjning av månadsavgiften med 250 kronor från 1 juli för att förstärka ekonomin inför de kommande uppgifterna.

Föreningens fastighet är taxerad till 19 180 000 kr. Den är upplåten med tomträtt och fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar i Gävle.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar att årets resultat disponeras enligt följande:

Årets resultat	339 943 kr
Balanserad vinst	1 218 681 kr
Till yttre fond enligt plan	- 252 280 kr
Till stämmans förfogande	1 306 344 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen överförs i ny räkning

För föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkning.


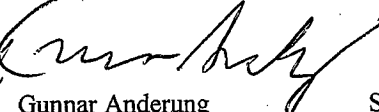

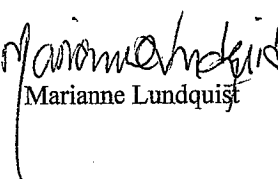


Avslutning

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att medlemmarna gemensamt ansvarar för fastigheterna och deras inventarier. Det sker till exempel genom städdagar och löpande underhåll men även genom mer avancerade hantverksinsatser.


Det gemensamma ansvaret kräver en gemensam syn som skapas genom de möten och andra aktiviteter som föreningen ordnar men också genom de vardagliga resonemangen grannar emellan.

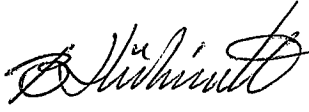
Styrelsen riktar ett tack till alla som med sin medverkan stöder föreningen, föreningskänslan och den gemensamma ekonomin.

Gävle den 29 mars 2010

 Paula Sjöstedt	 Gunnar Anderung	 Sonja Persson
 Marianne Lundquist	 Leif Karlsson	 Martin Strandell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2010


Rita Zakrisson
Auktoriserad revisor


Birgitta Hübinette
Föreningsvald revisor

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 565 700	1 534 500
		<u>1 565 700</u>	<u>1 534 500</u>
Rörelsens kostnader			
Tomträttsavgäld		-164 600	-164 600
Reparationer	9	-51 842	-23 941
Fastighetsavgift		-143 850	-120 375
Taxebundna kostnader	11	-454 950	-418 998
Övriga driftskostnader	12	-60 808	-18 294
Övriga förvaltnings- o rörelsekostnader	13	-47 737	-53 328
Personalkostnader	1	-54 209	-52 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-157 436	-145 050
		<u>430 268</u>	<u>537 806</u>
Rörelseresultat		430 268	537 806
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		-	900
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 094	28 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 419	-151 433
		<u>339 943</u>	<u>415 275</u>
Resultat efter finansiella poster		339 943	415 275
Resultat före skatt		339 943	415 275
Årets resultat		<u>339 943</u>	<u>415 275</u>

pl

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	4 814 882	4 958 786
Inventarier, verktyg och installationer	4	52 982	66 514
		<u>4 867 864</u>	<u>5 025 300</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 872 864</u>	<u>5 030 300</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	1 032
Övriga fordringar		22 334	24 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 642	16 723
		<u>39 976</u>	<u>42 575</u>
Kassa och bank		1 490 422	1 109 846
Summa omsättningstillgångar		<u>1 530 398</u>	<u>1 152 421</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 403 262</u>	<u>6 182 721</u>

PL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		368 770	368 770
Fond för yttre underhåll		1 272 973	1 020 693
		<u>1 641 743</u>	<u>1 389 463</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 218 481	1 055 486
Årets resultat		339 943	415 275
		<u>1 558 424</u>	<u>1 470 761</u>
Summa eget kapital		<u>3 200 167</u>	<u>2 860 224</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>2 824 605</u>	<u>2 958 665</u>
		2 824 605	2 958 665
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		134 060	134 060
Leverantörsskulder		74 231	80 669
Skatteskulder		22 443	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>147 756</u>	<u>149 103</u>
		378 490	363 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 403 262</u>	<u>6 182 721</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>6 407 000</u>	<u>6 407 000</u>
Summa	6 407 000	6 407 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

PL

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Enligt anvisning från BFN redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut i styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%
-Inventarier	20%

~

Noter

Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen o revisorer har utgått enligt nedan.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Styrelse, föreningsrevisor	44 110	41 880
Summa	44 110	41 880
Sociala kostnader	10 099	10 228

Not 2 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Byggnader och mark	143 904	143 904
Inventarier, verktyg och installationer	13 532	1 146
Summa	157 436	145 050

Not 3 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 195 222	7 195 222
	7 195 222	7 195 222
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 236 436	-2 092 532
-Årets avskrivning enligt plan	-143 904	-143 904
	-2 380 340	-2 236 436
Redovisat värde vid årets slut	4 814 882	4 958 786
Taxeringsvärde byggnader:	12 250 000	11 595 000
Taxeringsvärde mark:	6 930 000	4 455 000
	19 180 000	16 050 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	106 487	38 827
-Nyanskaffningar		67 660
	106 487	106 487
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 973	-38 827
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-13 532	-1 146
	-53 505	-39 973
Redovisat värde vid årets slut	52 982	66 514

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
SBC	5 000	2 860
	5 000	2 860

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	368 770	1 020 693	1 470 761
Disposition			
Avsättning yttre fond		252 280	-252 280
Årets resultat			339 943
Vid årets slut	368 770	1 272 973	1 558 424

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
Nordea	280 100	298 760
Nordea	1 242 670	1 277 430
Nordea	1 110 000	1 150 000
SBAB	325 895	366 535
	2 958 665	3 092 725
Kortfristig del	-134 060	-134 060
	2 824 605	2 958 665

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	5 256	10 503
Förskottsbetalda årsavgifter	130 500	98 600
Övrigt	12 000	40 000
	147 756	149 103

Not 9 Reparationer

	2009-12-31	2008-12-31
Reparationer och underhåll lägenheter	22 685	10 654
Övrigt underhåll	29 157	13 287
	51 842	23 941

m

Not 10 Planerat underhåll

	2009-12-31	2008-12-31
Fönsterbyte	-	255 500

Not 11 Taxebundna kostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Fjärrvärme	313 354	287 777
Sotning	-	10 938
Vatten	66 070	54 130
El	13 169	12 033
Sophämtning	51 821	48 870
Snöröjning	10 536	5 250
	454 950	418 998

Not 12 Övriga driftskostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Kabel-TV	13 299	-24 729
Fastighetsförsäkring	47 509	43 023
	60 808	18 294

Not 13 Övriga förvaltnings- o rörelsekostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Revision	14 250	10 000
Bokföringskostnader	20 000	20 000
Förvaltningskostnader	13 487	21 855
Städdagar	-	1 473
	47 737	53 328

~

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tuvhättan

Org nr 785000-3091

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tuvhättan för år 2009. 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.

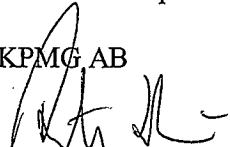
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 9 april 2010

KPMG AB


Rita Zakrisson
Auktoriserad revisor


Birgitta Hubinette
Föreningsvald revisor

**BRF TUVHÄTTAN
GÄVLE**

mars 29, 2010

BUDGET FÖR ÅR 2010

INTÄKTER

ÅRSavgifter	1 564 000	
RÄNTEINTÄKTER	<u>5 000</u>	1 569 000

KOSTNADER

TOMTRÄTTSavgäLD	165 000	
ELavgifter	16 000	
BRÄNSLEavgifter	360 000	
SOTNING	0	
VATTENavgifter	85 000	
SOPHÄMTNING	60 000	
REP AV LÄGENHETER	100 000	
KABEL-TV	15 000	
KOSTNAD STÄDDAGAR	2 000	
PLANERAT UNDERHÅLL	252 000	
YTTRE RENHÅLLNING	25 000	
FASTIGHETSSKATT	144 000	
FÖRSÄKRINGAR	50 000	
ÖVRIGA ADM.KOSTNADER	45 000	
FÖRVALTNINGSARVODE	20 000	
ARVODEN o SOCIALA KOSTN	60 000	
AVSKRIVNINGAR, INVENTARIER	14 000	
AVSKRIVNINGAR, BYGGNADER MM	144 000	
RÄNTEKOSTNADER	<u>85 000</u>	-1 642 000

BERÄKNAT UNDERSKOTT -73 000