

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sefiren

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 2002-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sefiren 17	2005	Helsingborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarna.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 1 flerbostadshus.

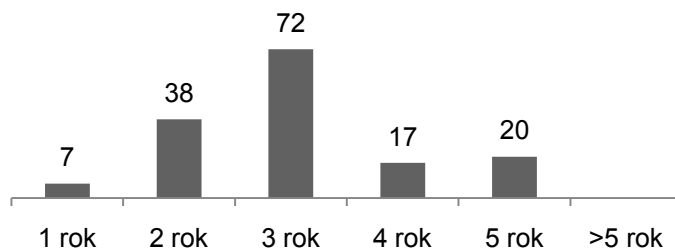
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13319 kvadratmeter, varav 12410 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 909 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 141 lägenheter med bostadsrätt och 13 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Videouthyrning	184 kvm	2013-09-30
Naprapat	104 kvm	2011-09-30
Grossist	91 kvm	2011-09-30
Äldrevård	75 kvm	2010-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Engeribesparande åtgärder	2009 - 2009	
Handikappanpassning	2008	Entréer
Fönsterbyte resterande på Persgatan	2008 - 2009	
Fönsterbyte, Persg. väster	2008	
Entrédörrar	2008	Nya gångjärn
Entréer, utvändigt oljning	2008	
Omfogning, hudrofobering	2007 - 2008	Rep av fasad pga fukt i lgh
Badrumsrenovering	2006 - 2007	Våtrumsskydd alla badrum
Omläggning av tak	2005 - 2006	Ny ytbeklädnad

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	ComHem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 141 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann-Christin Wehlin	Ledamot
Arne Claes Gunnar Kleberg	Ledamot
Hanna Eva Gun Oskarsson	Ledamot
Jan Erik Jepsen	Ledamot
Lars Gunnar Edvard Schön	Ledamot
Leif Arne Tomy Engström	Ledamot
Rune Harald Albert Pape	Ledamot
Anna Maria Maaniidi	Suppleant
Lars Martin Milling	Suppleant
Susanne Elisabeth Larsson	Suppleant

Revisorer

Jan Anders Nilsson
Gunvor Christin Leghammar
Nils-Åke Lennart Holtz

Auktoriserad Revisor
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Leif Nilsson
Gunnel Lundberg
Göran Leghammar

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fönsterbyten på Persgatan slutfördes.

Åtgärder för att sänka el- och värmekostnader:

Installation av ir-kännare i trappuppgångar på Kronborgsgatan och Tågagatan. Installation av takarmaturer med ir-kännare på Persgatan. Installerat ir-kännare i samtliga hissar. Utbyte av stolpljus och väggarmaturer för bättre markbelysning.

Justering av värmesystemet.

Justering av entrédörrar och montering av tätninglistor på dörrkarmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Projektering av fönsterbyten på Kronborgsgatan och Tågagatan.

Projektering av grönytor mot Drottninggatan.

Projektering av ny cirkulationspumpar för värmesystem som installerades 1968.

Installation av nödstopp för samtliga frånluftsfläktar till lägenheter. Så att dessa stoppas vid brandrök.

Föreningens ekonomi

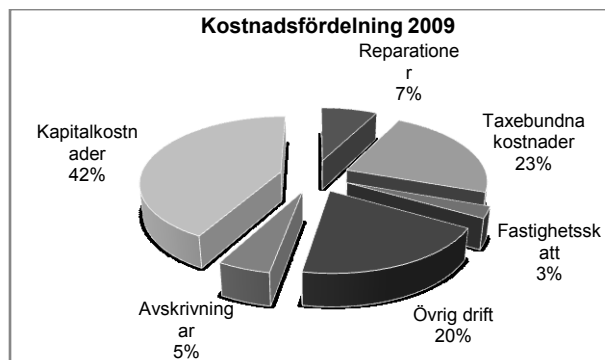
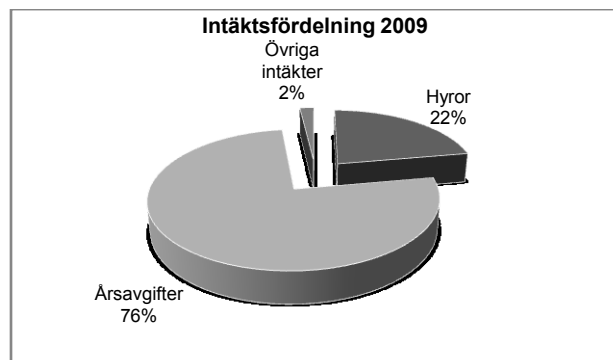
Från och med 2009-12-31 sades avtalet angående förvaltning med Sveriges bostadsrättscentrum (SBC) upp. Föreningen är dock fortfarande medlemmar i Sveriges bostadsrättscentrum (SBC). Medlemskapet medför att föreningens hemsida kan ligga kvar hos SBC. Föreningen kan fortfarande använda SBC:s material, blanketter och styrelsen och medlemmar kan läsa information och nyheter rörande bostadsrätter.

Från och med 2010-01-01 har vissa delar av förvaltningen har tagits tillbaka till styrelsen och detta kommer att medföra en besparing för föreningen. Företaget REDAC har anlitas till hjälp för den ekonomiska redovisningen från och med 2010..

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3 % på finansiella intäkter.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-01-01 med 10,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 222 kr
Årsavgifter	556 kr
Övriga intäkter	13 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	49 kr
Taxebundna kostnader	148 kr
Fastighetsskatt	18 kr
Övrig drift	127 kr
Avskrivningar	33 kr
Kapitalkostnader	272 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12410 kvm bostäder och 909 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	505	428	399
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 829	7 829	8 084	7 659
Elkostnad/kvm totalyta	22	20	18	17
Värmekostnad/kvm totalyta	98	94	95	82
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	12	15	17

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 hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

470 973

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond

-1 370 489

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-355 515

summa fritt eget kapital

-1 255 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-1 255 031

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
I JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 915 320	7 944 974
Övriga rörelseintäkter		170 528	210 102
		9 085 848	8 155 076
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-810 393	-781 995
Reparationer		-656 343	-2 582 087
Taxebundna kostnader		-1 977 495	-1 841 825
Övriga driftskostnader		-216 826	-207 993
Fastighetsskatt		-240 938	-229 850
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-440 727	-311 337
Personalkostnader		-222 519	-179 671
Avskrivningar		-433 377	-398 731
		-4 998 617	-6 533 490
RÖRELSERESULTAT		4 087 230	1 621 586
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 947	38 143
Räntekostnader		-3 619 040	-3 366 107
		-3 615 093	-3 327 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		472 138	-1 706 378
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 165	-10 679
		-1 165	-10 679
ÅRETS RESULTAT		470 973	-1 717 057

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	213 150 220	212 806 571
Maskiner och inventarier	Not 4	20 950	27 934
		<u>213 171 170</u>	<u>212 834 505</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		213 171 170	212 834 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 267
Skattefordringar		155 109	138 345
Övriga fordringar		972	7 891
Förutbetalda kostnader	Not 5	77 909	79 005
		<u>233 990</u>	<u>226 508</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		509 374	1 784 688
SBC klientmedel i SHB		1 305 950	605 442
		<u>1 815 323</u>	<u>2 390 130</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 049 313	2 616 638
SUMMA TILLGÅNGAR		215 220 484	215 451 143

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		112 777 869	112 777 869
Upplåtelseavgifter		10 157 191	10 157 191
Fond för yttre underhåll	Not 7	355 515	1 047 496
		123 290 575	123 982 556
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 726 004	-700 929
Årets resultat		470 973	-1 717 057
		-1 255 032	-2 417 985
SUMMA EGET KAPITAL		122 035 543	121 564 571
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	92 000 000	92 000 000
		92 000 000	92 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		9 022	768 043
Övriga kortfristiga skulder		6 750	0
Upplupna kostnader	Not 9	796 486	448 135
Förutbetalda avgifter och hyror		372 683	670 394
		1 184 941	1 886 572
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		215 220 484	215 451 143
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	110 000 000	110 000 000
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	0,26	0,24
Standardförbättringar	0,26	0,24
Soprum/sophus	0,26	0,24
Fasad	0,26	0,24
Fönster	0,26	0,24
Tak	0,26	0,24
Inventarier	20	20

Föreningen tillämpar en progressiv avskrivningsplan avseende fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2009	2008
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 895 322	5 931 660
Hysesintäkter	2 019 998	2 013 314
	8 915 320	7 944 974

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	296 623	333 067
Fastighetsskötsel enl beställn	42 071	49 876
Fastighetsskötsel gård entrepr	81 725	0
Fastighetsskötsel gård beställ	58 357	38 520
Snöröjning/sandning	570	5 024
Städning entreprenad	150 148	149 117
Städning enligt beställning	3 465	0
Hissbesiktning	1 326	9 763
Myndighetstillsyn	0	13 613
Bevakning	22 091	54 366
Gemensamma utrymmen	0	3 013
Gård	7 135	0
Serviceavtal	108 082	1 002
Hiss	0	80 464
Förbrukningsmateriel	17 491	23 392
Brandskydd	21 310	20 778
	810 393	781 995

Reparationer

Fastighet förbättringar	48 661	10 532
Hyseslägenheter	10 184	21 090
Brf Lägenheter	3 035	179 442
Gemensamma utrymmen	1 832	0
Tvättstuga	43 798	28 232
Sophantering/återvinning	44 526	12 660
Källare	77 971	0
Entré/trapphus	57 035	0
Portar	0	208 739
Lås	0	16 312
VVS	15 684	60 420
Värmeanläggning/undercentral	0	10 537
Ventilation	1 726	0
Elinstallationer	99 593	33 850
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 836	5 235
Hiss	10 664	4 208
Fasad	0	730 140
Fönster	74 175	1 188 495
Balkonger/altaner	103 633	12 375
Mark/gård/utemiljö	407	0
Garage/parkering	29 908	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 488	32 863
Försäkringsskador	0	25 480
Vattenskada	1 105	1 478
Övrigt	17 084	0
	656 343	2 582 087

Taxebundna kostnader

El	296 980	260 077
Värme	1 310 009	1 252 904
Vatten	226 513	154 174
Sophämtning/renhållning	140 156	0
Grovsopor	3 836	0
Renhållning	0	174 670
	1 977 495	1 841 825

Övriga driftskostnader

Försäkring	63 062	66 100
Kabel-TV	148 714	141 893
Bredband	5 050	0
	216 826	207 993

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	240 938	229 850
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Representation	1 800	0
Representation ej avdragsgill	7 050	0
Medlemsinformation	11 333	595
Tele och datakommunikation	14 013	7 090
Datakommunikation	0	6 425
Hysesförluster	0	17 472
Revisionsarvode extern revisor	38 155	25 750
Föreningskostnader	5 446	10 513
Stämma	0	1 600
Fritids och Trivselkostnader	891	0
Förvaltningsarvode	236 109	0
Förvaltningsarvode	0	152 143
Arvode SBC övrigt	0	28 009
Juridik	0	3 298
Förvaltningsarvoden övriga	28 234	21 164
Administration	15 410	18 356
Korttidsinventarier	9 441	0
Konsultarvode	65 376	17 060
Medlemsavgift SBC ek för	7 470	7 470
Bidrag och gåvor	0	-5 607
	440 727	311 337

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	177 200	157 978
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	220	573
Sociala kostnader	45 099	21 120
	222 519	179 671

Avskrivningar

Byggnad	417 495	385 380
Förbättringar	8 898	6 368
Inventarier	6 983	6 983
	433 377	398 731

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 998 617 **6 533 490**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	213 934 369	212 140 513
Nyanskaffningar	770 043	1 793 856
Utgående anskaffningsvärde	214 704 412	213 934 369

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 127 798	-736 050
Årets avskrivningar enligt plan	-426 393	-391 748
Utgående avskrivning enligt plan	-1 554 191	-1 127 798

Planenligt restvärde vid årets slut

213 150 220 **212 806 571**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

50 707 100 **50 707 100**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	86 696 000	86 696 000
Taxeringsvärde mark	31 809 000	31 809 000
	118 505 000	118 505 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	114 000 000	114 000 000
Lokaler	4 505 000	4 505 000
	118 505 000	118 505 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	34 917	0
Nyanskaffningar	0	34 917
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	34 917	34 917

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-6 983	34 917
Årets avskrivningar enligt plan	-6 983	-6 983
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 966	27 934

Redovisat restvärde vid årets slut

2009-12-31	2008-12-31
20 951	62 851

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Securitas	347	332
Trygg Hansa	24 981	28 087
Com Hem	37 688	37 637
Telia	4 564	4 228
Securitas	6 525	4 836
Multicom Security	3 804	3 885
	77 909	79 005

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	112 777 869	0	0	112 777 869
Upplåtelseavgifter	10 157 191	0	0	10 157 191
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	355 515	355 515	-1 047 496	1 047 496
Summa bundet eget kapital	123 290 575	355 515	-1 047 496	123 982 556
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 726 004	355 515	-1 380 590	-700 929
Årets resultat	470 973	470 973	1 717 056	-1 717 057
Summa ansamlad förlust	-1 255 032	826 488	336 466	-2 417 985
Summa eget kapital	122 035 543	1 182 003	-711 030	121 564 571

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 047 496	691 981
Reservering enligt stadgar	355 515	355 515
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 047 496	0
Vid årets slut	355 515	1 047 496

Not 8	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SEB BOLÅN	50 000 000	50 000 000	2016-12-30
SEB BOLÅN	2 000 000	2 000 000	Rörlig
SEB BOLÅN	40 000 000	40 000 000	2011-12-28
Summa skulder till kreditinstitut	92 000 000	92 000 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0
	92 000 000	92 000 000

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	48 172	22 899
Värme	298 034	165 675
Vatten	39 236	16 260
Sophämtning	28 572	10 933
Extern revisor	30 000	26 000
Arvoden	170 000	164 000
Sociala avgifter	52 700	42 000
Upplupna räntor	0	368
Björksbygg	13 733	0
Lamargruppen	48 776	0
Ahlberg	16 027	0
Tools	273	0
Flygfältsbyrå	10 500	0
SBC	40 463	0
Revisionsarvode	0	0
	796 486	448 135

HELSINGBORG den / 2010

Tomy Engström
Ledamot

Jan Jepsen
Ledamot

Arne Kleberg
Ledamot

Eva Gun Oskarsson
Ledamot

Rune Pape
Ledamot

Lars Schön
Ledamot

Ann-Christin Wehlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Gunvor Leghammar
Intern revisor