

Kassörens lilla



3

Målarbok



Huset Birger Jarlsgatan 83/Surbrunnsgatan 19 är ritat av arkitekten M. Lundstedt och blev färdigt 1918. Bilden är troligen tagen under tidigt 50-tal och fotografen har stått utanför Birger Jarlsgatan 92. F:a G. Olsson sålde kött och specerier, och på andra sidan porten finns tobakaffär och frisör. Man kan skymta de fyra bensinpumparna utanför Shell-stationen mellan Clas på Hörnet och Birger Jarlsgatan. Bilen är en Lincoln KB 7-Passenger Touring Car 1938 med V-12-motor på 6,8 liter och 150 hk, en synnerligen dyr och exklusiv bil som bara tillverkades i fem exemplar med just denna karosstyp från Willoughby. Hästar var ännu vanliga i trafiken och att cykla i stan var redan då populärt.

Vad är egentligen en bostadsrätt?

En bostadsrättslägenhet är en upplåtelseform som närmar sig ägandet. I grunden handlar det om att ett antal personer sluter sig samman i en förening för att äga hus. I huset finns lägenheter som föreningsmedlemmarna – bostadsrättshavarna – får använda som sina egna.

Bostadsrättsföreningen äger huset och medlemmarna äger andelar i huset och disponerar sina lägenheter. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Den del som man "ägar" ansvarar man också för. Föreningen svarar för underhåll och drift av huset, och den som disponerar lägenheten ansvarar för, och bekostar, underhållet av allting inuti lägenheten. En nybildad bostadsrättsförenings husköp finansieras normalt till en del genom att medlemmarna betalar en "insats" och till en del genom att föreningen tar upp lån.

Brf Målaren 3 bildades redan 1989 och gjorde flera försök att få köpa huset innan det slutligen lyckades och köpet blev klart den 2 juli 2008. Köpeskillingen var något över 91 miljoner kronor vilket finansierades med insatser från bostadshavarna med ca 57 miljoner kronor. Till detta kom lagfarts- och pantbrevskostnader samt avsättning till reparationsfond plus litet övrigt.

Den tidigare ägaren hade köpt huset i januari 1959 för 1 030 000 kronor (vilket i juli 2008 motsvarade 11 601 329 kronor).

Resten av de pengar som behövdes för att köpa huset ordnades i form av ett hypotekslån på 36 miljoner med rörlig ränta (vilket visat sig vara mycket förmånligt för föreningen, eftersom den bundna räntan vid denna tidpunkt låg på ca 5,0%). Det var ett något större lån än vi räknat med vilket berodde på att vi i sista stund tvingades betala för ytterligare en lägenhet eftersom hyresgästen valde att inte fullfölja sitt utlovade köp. Dessutom ingick i köpet några tomma lägenheter som vi fick betala för – dessa har senare sålts till högre priser. I huset finns (efter inflyttningen i tre vindslägenheter i mars 2010) 29 bostadsrättslägenheter, 1 bostadshyresrätt samt 6 kommersiella lokaler.

Att på Birger Jarlsgatan 83 köpa en femma kostade i snitt ca 4,3 miljoner, för en fyra fick man betala ca 3,7 miljoner och för en etta ca 725 000 kronor. På Surbrunnsgatan 19 kostade treorna ca 2,5 miljoner och ettorna ca 700 000 kronor. Den totala kostnaden för samtliga blev ca 60 miljoner kronor. Lägenhetsfördelningen har sedan dess genom ombyggnader och våningsdelningar blivit

något annorlunda, men en uppskattning vid årsskiftet 2009/2010 visade att marknadsvärdet på bostadsrättslägenheterna troligen låg på ca 95 miljoner. Men många av lägenhetsinnehavarna har då under året också kostat på sina våningar stora summor i ombyggnad och underhåll.

Underhåll och reparationer, uppvärmning, sophantering, vatten, skatter, trappstädning och mycket annat drar årligen stora kostnader. Dessa betalas gemensamt av medlemmarna genom årsavgiften (inte "hyran", för det är en helt annan sak). Medlemmarna betalar bara vad driften kostar i verkligheten. En bostadsrättsförening drivs alltid utan vinstintresse.

Föreningens kostnader och intäkter bör därför vara exakt desamma. Om föreningen något år mot förmodan skulle råka gå med vinst är det medlemmarna – ägarna till föreningen – som på ett eller annat sätt får glädje av detta. På samma sätt, fast tvärtom, blir det om föreningen något år skulle gå med förlust.

Detta kan sammanfattas som att en bostadsrättsförenings affärsidé är att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Vilket är föreningens/borättsinnehavarens ansvar?

Föreningen svarar för det yttre underhållet, d.v.s. för husets stomme, dess yttersida, kall- och varmvattenstammar, avloppsstammar, hissar, ventilation och underhåll – i stort sett allt som inte finns inne i lägenheterna.

Innehavaren av en bostadsrätt svarar själv för det inre underhållet, vilket lite förenklat uttryckt omfattar allting inne i lägenheten förutom elementen.

I stadgarna för Brf Målaren 3 står "att bostadsrättsinnehavaren på egen bekostnad skall hålla lägenhetens inre i gott skick d.v.s. såväl rummets väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar".

Att man helt själv ansvarar för underhållet kan låta lite dystert. Men å andra sidan betyder det att man, i princip, har helt fria händer att bygga om lägenheten. Man kan utan vidare tapetsera om, byta inredning i köket eller lägga in parkettgolv. Om man tänker göra större ändringar, som t.ex. att riva väggar, ändra i befintliga ledningar för vatten, ventilation eller avlopp, krävs dock alltid styrelsens skriftliga godkännande.

En annan fördel med att man själv ansvarar för det inre underhållet är att man till stor del kan styra sina egna boendekostnader. Är man rädd om sin bostadsrättslägenhet behöver man bara reparera lite och boendekostnaden blir låg. Inspireras man däremot lätt av inredningstidningarnas glättiga reportage om blå glasmosaik i köket och fiberoptisk belysning i badrummet – ja då blir boendekostnaden en annan. Det fina är att man väljer själv!

Terminologi

I årsredovisningar används orden "reparationer", "förbättringar" och "underhåll". I vanligt språkbruk använder man kanske dessa ord som synonymer, men i formella sammanhang finns faktiskt en viss skillnad.

Exakt samma sak – exempelvis köp av en ny tvättmaskin – kan beroende på omständigheterna sorteras in under vilken som av de båda kategorierna. Antag att det börjar ryka från en tvättmaskin som bara är några år gammal. Företaget som serverar tvättmaskinerna kan snabbt konstatera att den har totalhavererat och måste bytas mot en ny. Inköpet av tvättmaskinen är då en reparation.

Maskinen som står bredvid är över 20 år gammal och börjar låta illa när den centrifugerar. Det är helt klart att den bör bytas ut till en ny – då handlar det om underhåll.

Syftet med en årsredovisning är att den skall visa resultatet under en viss period. Inte sällan köper ett företag, eller en bostadsrättsförening, saker som man kommer att använda under flera år. Om man köper något som man räknar med skall hålla i många år det ju konstigt om hela kostnaden skulle påverka resultatet under bara ett år. I stället sprider man ut kostnaden på fler år – den del av kostnaden som hamnar på ett visst år kallas "avskrivning". I föreningen finns ett antal saker där kostnaden, på det här sättet fördelas mellan flera år.

Kommentarer till de olika kontona i Balansrapporten och Resultaträkningen

Det är alltid knepigt att sätta sig in i årsredovisningar och därför har kassören bestämt sig för att försöka förklara vad de olika posterna betyder och omfattar.

I vanliga fall brukar man kunna jämföra årets utfall med föregående års. Hos oss är det omöjligt, eftersom räkenskapsåret 2008 bara omfattade 6 månader (vi köpte inte huset förrän den 2 juli 2008). Dessutom fanns det under 2008 en del kostnader som normalt sett inte förekommer, men som berodde på köpet och ombildningen. Dessvärre fanns dessutom en del kostnader som fördes på fel konton av den då aktuella redovisningsbyrån.

Kommentarerna gäller enbart årets poster men är det tomt i kolumnen för 2009 står det alltid något i kolumnen för 2008. I år har kontonummering och indelning gjorts om något för att det skall bli lättare att göra jämförelser kommande år. Ibland kan ni få lov att hoppa något i kolumnerna, men alla kontoposter är kommenterade.

Hoppas ni blir klokare av detta!

1112 Pågående renovering/stambyte

Stambyten Surbrunnsgatan. Ett stambyte innebär att golv och väggar i badrum, kök och eventuell toalett bilas upp, all inredning tas bort, rörledningarna byts och att allt återuppbyggs till samma standard som tidigare – även om bostadsrättshavaren naturligtvis samtidigt kan passa på att för egen kostnad förbättra lägenheten.

Det är ett av de största ingrepp man kan göra i ett hus och som normalt kan ta mycket lång tid. Det är kostsamt, bullrigt, dammigt och mycket påfrestande för de boende. I vårt fall komplicerades arbetet genom att det efterhand visade sig att de gamla stammarna här och där lappats med olämpligt material och att det saknades dokumentation om den exakta dragningen.

På Surbrunnsgatan byttes i de fyra 3-rumslägenheterna kall- och varmvattenrör samt avloppsstammar i badrum, kök och toalett.

I tvåan på fem trappor bekostades stambytet av ägaren till våningen som samtidigt byggde om den avsevärt.

I fyra ettor byttes stammen på toaletten. I de två lägenheter som vi senare sålde förbereddes för små duschrum. Ettan på fem trappor bekostades av ägaren. I den större ettan på bottenvåningen, den gamla portvaktlägenheten, byggdes i samband med försäljningen och stambytet ett duschrum med toalett.

Arbetena utfördes av Kristofer Lundberg Gruppen AB med underleverantörer, bl a. två av de företag som vi nu anlitar som jour för rör- och elarbeten.

Arbetena i lägenheterna tog knappt ett år och målarna, elektrikerna, murarna och snickarna började nästan kännas som inventarier i föreningen.

För att hissmotorn skulle kunna flyttas ner från vinden fordrades ett stambyte i det lilla utrymme till höger om hissen.



Det var inte alltför muntra syner som mötte oss bakom köksskåp och badrumsinredningar. Gjutjärnsrör har en beräknad livstid på ca 50 år men våra hade fyllt 90!

Stambyten Birger Jarlsgatan. När arbetena på Surbrunnsgatan nästan var klara påbörjades arbetet med att byta toalettstammar i fyrorna. Den tidigare husägaren hade redan bytt en del av de andra stammarna i dessa våningar. I fyra femmor byttes gästtoalettsstammen i anslutning till hallen. Några passade på att samtidigt på egen bekostnad bygga ett extra duschrum.

Utbyte, omdragning och isolering av rör i båda källarna. I samband med stambytena i lägenheterna upptäcktes snart att de gamla kall- och varmvattenrören, och inte minst avloppsstammarna, var i ett bedrägligt skick och krävde snabba åtgärder.

Den ingående vattenledningen till huset kom in genom källaren på Surbrunnsgatan och vi kunde inte ens komma åt avstängningskranarna och mätarna annat än under butikstid. Vi flyttade avstängningen och vattenmätarna till värmecentralen som också renoverats.



Så här såg det ut i källaren under BJ83 när de nya kopparrören installerats, men innan de isolerats (två rör till höger är redan isolerade). I taket hänger prydligt i sina stegar nya elkablar och den gröna kabeln till bredbandsanslutningen.

Under året har alla de gamla galvaniserade gjutjärnsledningarna för kall- och varmvatten (i många fall så igensatta att de bara släppte igenom en del av vattenströmmen) bytts ut mot kopparrör som sedan isolerats (de gamla rören var helt oisolerade, med stora värmeförluster). De gamla galvrören hade här och där skarvats med kopparrör, vilket lett till korrosionsskador.

Avloppstammarna av gjutjärn var 90 år gamla och hade betydande skador, ibland stora sprickor.

Fönster och dörrar Surbrunnsgatan. Fasaden mot gården putsades för ett tiotal år sedan, men inget hade gjorts åt dörrar och fönster i Surbrunnsgatans trapphus där temperaturen vintertid var mycket låg. Balkongdörrarna var i mycket dåligt skick, liksom flertalet fönster (som har vackra blyinfattade glas). För att inte få stora värmeförluster renoverades dörrarna och fönstren och nya tätningsslister monterades. Fönstren renoverades av BlyfönsterSpecialisten på Luntmakargatan vilket kostade 39 000 kronor. Totalt kostade renoveringen 140 000 kronor.



Många fönster mot gården hade kraftiga rötskador vilket åtgärdades i samband med stambytet. Tyvärr är alla fönster mot gatorna också i ganska dåligt skick (mycket beroende på hur högt de sitter) och vi får räkna med att inom kort åtgärda även dessa.

Lägenhetsfönstren mot gården var i vissa fall i så dåligt skick att de hotade att falla ner på gården (en del är utåtgående). I samband med stambytena plockades ett antal fönster ner, skrapades, lagades och målades. Kostnaden blev ca 110 000 kronor.

Ny el in till huset, nya serviser, förberedelser för nya stigare. Fortums ledning in till vår gamla elcentral var en gammal kopparledning på 4x35 mm² som inte räckte till för att försörja huset med el, särskilt inte när våningar moderniserades med elslukande maskiner och tre våningar dessutom tillkom på vinden.



Elsystemet i källaren hade under åren utökats, lappats och lagats, men var trots detta helt underdimensionerat. Till vänster den gamla huvudsäkring, till höger den nya anläggningen.

Fortum drog in en kraftig aluminiumkabel på 4x150 mm² och den gamla servisen plockades bort och ersattes av en modern elcentral. Man förberedde också för att flytta ner lägenheternas mätare till källaren så att de kunde fjärravläsas av elleverantören. Bara att borra hål i husets grund kostade 3 375 kronor och Fortum tog 70 872 för sitt arbete. Sedan tillkom arbete och material inne i källaren med 105 207 kronor.

Förberedelser är också gjorda för att på sikt dra upp nya 3-fasstigare till samtliga lägenheter.



Husets ursprungliga ventilation skötes genom "självdreg" och den tidigare ägaren hade inte kunnat få en godkänd OVK, något som alla hus måste ha.

När skorstenarna revs blottades många av de imkanler som lett ut luften från våningarna. Det fanns stora skador och sedan skorstenarna rivits började man ombyggnaden till mekanisk utsugning i "smutsiga" utrymmen, d.v.s. kök, badrum och toaletter.

Ventilation. I samband med vindsbygget revs en del skorstenar och därmed försvann vissa rökgångar och imkanaler. Vi har hela året förberett för mekanisk ventilation i huset – tidigare var det självdrag som inte fungerade så bra att vi kunde få en godkänd OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll). Arbetet beräknas vara klart till sommaren 2010. Även detta har medfört olägenheter i form av mycket spring av sotare och hantverkare, plus en hel del skräp som rasat ner.

Fasadrenovering. Under våren 1972 målades huset om och fasaderna mot gatan var efter närmare 40 år oerhört smutsiga och putsen hade på sina ställen börjat släppa. Det beslöts att fasaden skulle tvättas för ca 49 000 kronor, men vi insåg omgående att det inte skulle bli tillräckligt bra. Extrastämman i juni tog därför beslut om målning eftersom det var klokt att passa på att måla om huset när vindsbygget pågick.

Huset är "grönmärkt" och därför behövdes det bygglov från Stadsbyggnadskontoret och hjälp från auktoriserad arkitekt för att färgsätta huset. Kostnaden för detta var ca 16 000 kronor.

Arbetet kommer inte att vara klart förrän 2010, men 2009 var kostnaden ca 325 000 kronor.

Källarförråd. Eftersom vi inte längre har tillgång till vindsförråd och de befintliga "burarna" i källaren inte räckte till tvingades vi bygga fler burar i källarutrymmena. Det kostade ca 10 000 kronor.

Ritningar över lägenheter. Efter ombyggnader och stambyten stämde de gamla ritningarna över huset (daterade 1916-18) inte överens med verkligheten och beslut togs om att göra nya som motsvarar dagens krav. Kostnad hittills ca 29 000 kronor.

Sammanlagd kostnad för renovering och stambyten under 2009

Sammanlagt har vi under året lagt ned 6 701 637 kronor på förbättringar av huset, betydligt mer än vad som angetts i den ekonomiska planen och på betydligt kortare tid. Till stor del beror detta på att husets skick var sämre än väntat, men också på att det var betydligt bättre och billigare att utföra arbeten när hantverkarna ändå fanns i huset och kunde jobba rationellt. Dessutom hade vi annars behövt fortsätta med störande arbeten då och då under flera år.

Avskrivningstiden för stambyten och större reparationer brukar beräknas till 50 år men avskrivning påbörjas inte förrän arbetena är helt avslutade.

1113 Anskaffningsvärde byggnad

Av de 91 556 560 kronor som vi köpte Målaren 3 för i juli 2008 är 41 711 732 kronor värdet för enbart byggnaden. Byggnader skrivs normalt av på 50 år. Fördelningen av köpeskillingen mellan byggnad och mark har gjorts efter den proportion som taxeringsvärdet ger mellan byggnad och mark. Fördelningen är inte angiven i köpeavtal eller dylikt.

1114 Anskaffningsvärde mark

Markvärdet för tomten är 49 844 828 kronor. Värdet skrivs inte ned med åren.

1119 Ackumulerade avskrivningar byggnader

Under 2009 blev avskrivningen på huset 834 235 kronor, d.v.s. 2% nedskrivning. Byggnader skrivs av på 50 år, medan mark ej skrivs av. En ombyggnad börjar avskrivas när den är slutförd.

1231 Inventarier egen fastighet

Inköp av miljövänlig stor tvättmaskin, inklusive montering.

1239 Ackumulerade avskrivningar installationer

Avskrivningen på den nya tvättmaskinen blev 8 450 kronor..

1510 Kundfordringar

350 434 kronor som beror på att avgifter och hyror för första kvartalet fakturerats i december. Kan jämföras med kontona 2971 till 2973, där några dock har betalat januarihyran redan i december.

1515 Osäkra kundfordringar

Fordran på den tidigare ägaren av indiska restauranten för reparation av kylskåp.

1518 Ej reskontraförda kundfordringar

Kvarvarande kundfordringar från föregående bokföringsfirmas tid. Under utredning och bevakning.

1610 Kortfristiga fordringar hos anställda

Felaktig faktura på 1 498 kronor som skrivits om under 2010..

1630 Skattekonto

Avser preliminärskatt januari 2010.

1631 Ej reg på skattekonto

Slutlig skatt taxeringsåret 2009.

1688 Fordran Bergtoft/Pikner Fastighets AB

Restfordran avseende gamla ägaren av fastigheten. Regleras vid slutförhandling.

1888 Aktier/andelar övriga företag

7 264 kronor. En oklarhet vid köpet av fastigheten som förmodligen kommer att skrivas av.

1940 Bank Handelsbanken affärskonto 715 892 932

Pengar placerade på konto i Handelsbanken. Används för dagligt bruk, in- och utbetalningar.

1943 Bank Handelsbanken e-kapitalkonto 779 564 952

Sparkonto med bättre ränta.

2083 Insatser

De pengar köparna av bostadsrätter betalat i insats vid köpet. Under 2009 tillkom insatser för av föreningen sålda lägenheter. Ökningen blev 1 590 636 kronor.

2087 Upplåtelser

Pengar föreningen fått in genom upplåtelseavgifter. Under 2009 kom det in två nya upplåtelser, plus en ändring genom att en innehavare bytte lägenhet samt en korrigerings på 950 000 kronor avseende vinden från 2008. Nettoförändringen blev 1 370 668 kronor.

2091 Balanserad vinst eller förlust

Från föregående års resultat, ett minus på 1 798 368 kronor.

2099 Årets resultat

Årets förlust, 597 419 kronor.

2332 Hypotekslån rörligt

Har under året minskat med 4 360 000 kronor genom amortering.

2353 Övriga långfristiga lån

445 000 kronor som skuld till förre husägaren. Regleras vid slutförhandlingen.

2440 Leverantörsskulder

Fakturor som inte förfallit till betalning eller som är under utredning.

2448 Ej reskontraförda leverantörsskulder

11 000 kronor som beror på misstag av tidigare bokföringsbyrå..

2450 Ej kvitterade leverantörsbetalningar

Fakturor som sänts till bank vid årsskiftet men då ännu ej betalats. Löpande månadsutgifter samt delbetalning för fasadarbeten.

2510 Skatteskulder

Skatt på ränteintäkter (26,3%) samt 8 443 kronor i fastighetsavgift som hör till 2009 (betalas 2010).

2710 Personalskatt

Dragen källskatt för styrelsearvoden 2009 samt rest från 2008 (5 993 kronor).

2730 Lagstadgade sociala avgifter/löneskattFör 2008 betalades inga sociala avgifter för styrelsearvoden. Av beloppet är 6 646 kronor därför en skuld från detta år.

2960 Upplupna utgiftsräntor

Räntor på lån i Handelsbanken. Under 2008 betalade föreningen under 6 månader 449 810 kronor i räntor. För hela 2009 har vi betalt 319 227 kronor!

2971 Förutbetalda hyror

Periodisering av hyror från hyresgäst.

2972 Förutbetalda årsavgifter

Periodisering av årsavgifter från bostadsrättsinnehavare.

2973 Förutbetalda lokalhyror

Periodisering av lokalhyror.

2990 Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

Extrakostnader för utredning och korrigeringsarbete av den gamla redovisningsbyråns dåliga arbete.

Pengar in

Under 2009 har föreningen sålt tre bostadsrättslägenheter vilket gett ett gott bidrag. Dessa pengar är dock rent bokföringstekniskt inte att betrakta som en "inkomst". Pengarna bokförs istället som "insats" och "upplåtelseavgift" och hamnar därmed i balansräkningen. Pengarna kan å andra sidan, oavsett hur de bokförs, användas i verksamheten. I praktiken har därför dessa lägenhetsförsäljningar finansierat en del av det senaste årets omfattande satsning på underhåll av huset.

3011 Hyresintäkter bostäder

Hyresintäkter från vår enda bostadshyresgäst. Med anledning av stambyte i våningen sattes hyran ner under en tid. Vi har också fått in en del pengar genom att under renoveringsperioden hyra ut tomma ettor till byggarna. Förklaringen till att hyresintäkterna har minskat från 2008 (med bara 6 månader under verksamhetsåret) är att den tidigare redovisningsbyrå då blandade ihop inbetalningar av olika slag.

3013 Hyresintäkter lokaler, momsfrött

Hyresintäkterna från föreningens kommersiella lokaler. Tyvärr är kontrakten på en del av lokalerna skrivna för länge sedan och ofta ofullständiga när det gäller villkoren. I några fall dröjer det flera år innan de kan omförhandlas, men allteftersom de förfaller kommer kontrakten att skrivas om med hjälp från Fastighetsägarna. Under den värsta byggperioden kompenserade vi några lokalhyresgäster genom att en tid sänka hyran.

3021 Årsavgifter bostäder

Årsavgifterna för de 26 bostadsrättslägenheter som fanns vid årsskiftet.

3740 Öres- och kronutjämning

Ett nollsummespel vid in- och utbetalningar som 2009 gav oss en förlust på 2:65!

3950 Fakturerad fastighetsskatt

Normalt faktureras lokalhyresgästerna för den fastighetsskatt som föreningen måste erlägga för sina kommersiella lokaler. Tyvärr är detta inte inskrivet i en del äldre kontrakt och vi borde egentligen få in mer pengar. Pengarna levereras in till staten som fastighetsskatt – inte att förväxla med den fastighetsavgift som utgår på bostäder, men inte på lokaler.

3997 Överlåtelseavgifter

Avgift (2,5% av prisbasbeloppet) som betalas av den som köper en bostadsrätt.

Pengar ut

Även här finns ett antal bokslutsposter som förekom under 2008, men inte under 2009. Vi kommenterar bara de som är aktuella för bokslutsåret 2009.

5060 Städning och renhållning

I samband med köpet tecknades genom mäklaren avtal om ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt städning. Städningen fungerade hyggligt, och det måste erkännas att det inte var lätt att städa under de intensiva månader då stammarna byttes och trappuppgångarna var fulla av material, och dammet trängde in överallt. Månadskostnaden var 3 250 kronor.

Vi bestämde oss ändå under hösten 2009 för att säga upp avtalet om städning i samband med att vi sade upp avtalen om förvaltning och fastighetsskötsel.

Vi tecknade ett nytt städavtal med Markttjänst från 1 december. För 2 875 kronor per månad städas trappuppgångarna, entréerna och trappstenarna varje torsdag och tvättstugan ordentligt en gång i månaden. Firman använder enbart miljömärkta tvättmedel.

Under vinterhalvåret finns i båda portarna gråa entrémattor som vi hyr av Herr Gårman och som byts varje vecka. Det kostar oss ca 800 kronor per månad.

5070 Reparation och underhåll av fastighet

Bl.a. inköp av lampor för 3 085 kronor, vintersalt för trottoarhalka 101 kronor, vinterjustering av portstängare och dörrlås 1 363 kronor samt lagning av belysning i portar och trappuppgångar för 6 831 kronor.

Taxor för el, vatten, värme, sopor

En stor del av föreningens totala inköp under ett år sker från Stockholms stad och dess olika driftsbolag. Gemensamt för vatten, fjärrvärme, el och hantering av hushållssopor – om man undantar en del av elkostnaden – är att det är sådant som vi inte kan köpa från någon annan. När det gäller sophantering och vatten är det till och med så att föreningen enligt lag måste köpa av staden.

En del av taxan för vatten, el och sophämtning är fast – den delen kommer föreningen aldrig ifrån. En del är dock rörlig och kostnaderna beror därmed på hur mycket vatten vi använder, hur mycket ström vi använder, hur mycket sopor vi slänger och hur mycket fjärrvärme vi använder för att värma oss med.

5120 Elavgifter

När det gäller el har vi haft Fortum som nätleverantör (obligatoriskt inom Stockholm), men vi valde att även köpa själva elen därifrån. Skälet till detta var att vi övertog ett antal abonnemang från tidigare ägare. Dessa har under året avvecklats allteftersom lägenheter sålts.

Den el vi köper skall normalt räcka för den förbrukning som behövs för hissar, tvättstuga, portbelysning, drift av fläktar, TV-anläggning och en del småsaker.

Under 2009 var förhållandet mycket olikt ett normalår. Dels ägde föreningen under kortare tid några lägenheter, men det har kommit till en hel del kostnader genom att fasadrenoverarna, hissbytarna och alla som jobbat med stambyten använt maskiner och fläktar som dragit mycket ström. Vindsbyggarna har tecknat egna avtal. Vi hoppas på lägre kostnader i framtiden, i varje fall om priset på el åter kommer ner till normal nivå.

Den totala kostnaden för den el som vi köpt under 2009 var 43 542 kronor, inklusive elhandelskostnad, elnätskostnad, energiskatt, abonnemang, årsavgift och moms.

Byte till en ny energisnål tvättmaskin och lågenergilampor borde göra att elförbrukningen på sikt kommer att minska.

5131 Fortum fjärrvärme

En av föreningens absolut största driftsutgifter är uppvärmningen av huset och varmvattnet till de boende.

Vi är hänvisade till att köpa fjärrvärme från Fortum som än så länge har monopol i Stockholm. Den förre ägaren av huset anslöt det till fjärrvärmenätet för länge sedan, och de gamla oljepannorna (som från början eldades med kol) monterades bort. I det utrymmet har vi numer vår värmecentral med bl.a. värmeväxlare för fjärrvärmen.

Det är inte så enkelt som att vi köper in en viss mängd varmvatten från Fortum och "växlar över" värmen till vårt eget system. Vi måste också se till det vatten som vi lämnar tillbaka till fjärrvär-

menädet håller en viss temperatur – annars får vi betala en straffavgift. Der är bl.a. därför det är viktigt att ha en bra energikonsult.

För att i framtiden spara pengar installerade vi under 2009 ny värmväxlare för cirka 13 000 kronor. Detta, plus att vi bytt och isolerat mängder av kall- och varmvattenrör kommer på sikt att bidra till lägre kostnader.

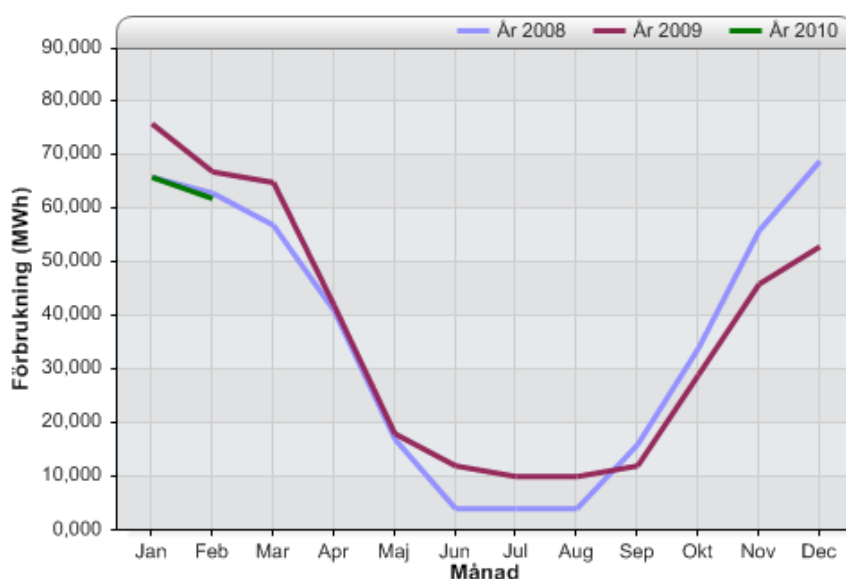
Det gör även de 108 nya radiatorventilerna som bytts ut på värmeelementen i våningarna vilket medförde att vi var tvungna att tappa ur hela systemet. Kostnaden för detta var ca 100 000 kronor (som återfinns under posten 1112). Vår energikonsult har sedan finjusterat systemet för 16 000 kronor vilket gjort att ingen behövt frysa denna kalla vinter och att elementtemperaturen håller sig på rätt nivå året runt. Under hösten 2009 installerades för 78 000 kronor en Enwamatic-anläggning som håller vattnet i värmesystemet syrefritt och motverkar korrosion.

Ett större expansionskärl installerades redan under 2008 för att hålla bättre tryck på varmvattnet och en ny evakueringspump har inköpts.

Även för fjärrvärme finns en "fast avgift" i botten. Fortum tar mer betalt för sitt fjärrvärmevattnet under vinterhalvåret eftersom det då håller högre temperaur. När vattnet kommer till huset är det 65-110 grader varmt och när det lämnar oss skall det ha 38-50 grader lägre temperatur – klarar vi inte den differensen blir det straffavgift. Totalt kostade fjärrvärmen oss 308 299 kronor.

Under 2009 gick någöter över 15 procent av den totala summan för årsavgifter och hyresintäkter till Fortum som betalning för fjärrvärme. Vi värmer upp 3 480 m².

Hur mycket energi som går åt till uppvärmning är självklart beroende av vädret. Är vintern varm går det åt mindre fjärrvärme. När man som vi lagt ner pengar på att modernisera och rusta upp värmesystemet vill man gärna försäkra sig om att det är just moderniseringen och inte vädret som ändrar förbrukningen. När man jämför fjärrvärmeåtgången under olika år brukar man ta hjälp av statistik över utetemperaturen från SMHI. Av naturliga skäl kan vi ännu inte göra några sådana jämförelser.



Diagrammet visar förbrukningen av fjärrvärmevattnet för huset. Trots att januari och februari 2010 var extremt kalla har vi i år en lägre förbrukning än motsvarande månader 2008 och 2009.

Fortum beräknar nu att vi skall förbruka ca 450 MWH under ett år, men siffran är rätt osäker efter de förändringar vi gjort.

Nu är det ju egentligen lätt att minska kostnaden för uppvärmningen. Sänkt inomhustemperatur leder naturligtvis till lägre förbrukning men också till frystande boende på vintern.

5132 Sotning och brandskyddskontroll

Vart fjärde år (senast var det i juni 2008) skall öppna spisar och kakelugnar sotas. Under året hade vi inga kostnader för detta, men vi har haft kostnader för tätning av kanaler i samband med vindsbygget – kontroll och sotning av rökgångar 4 930 kronor enbart för Tandoori House.

År 2004 bestämdes i lag att det skall göras en brandskyddsbesiktning vart åttonde år vilket för oss troligen betyder 2012.

5140 Vatten och avlopp

För vatten och avlopp är vi hänvisade till Stockholm Vatten som har många olika taxor beroende på hur stor årsförbrukningen är.

Först och främst betalar vi en fast abonnemangsvavgift på 2 700:-/år, sedan en nyttoavgift på 18 100:-/år och sedan en dagvattenavgift för avloppsvattnet på 1 235:-/år.

Ovanpå detta betalar vi en rörlig avgift per liter vatten som föreningen köper, 5:25 per m³ eller 1 000 liter.

Under 2009 förbrukade de cirka 45 personer (plus affärerna, men exklusive restauranten) som bodde i huset 3 342 m³ vatten. Det motsvarar ungefär 74 000 liter vatten per person d.v.s ca 200 liter/dygn vilket ligger nära den svenska normalförbrukningen.

Vi har också fått nya mätare för kallvatten som gör att vi får bättre koll på hur mycket vatten vi köper in.

Årets kostnad för vatten blev totalt bara 20 885 kronor, men eftersom vi fick en återbetalning för 2008 på över 10 000 kronor borde kostnaden ha varit betydligt närmare de 39 500 kronor/år som Fortum anser att det bör kosta.

Den indiska restauranten betalar oss för det kall- och varmvatten vi förser den med. Även här har vi i slutet av året installerat nya, mer exakta mätare. Vi har lämnat lite rabatt några månader eftersom vattentillförseln var intermitterant när rörarbetena gjordes.

5150 Sophämtning.

Stockholms stad har genom Trafikkontoret monopol på att hantera hushållssopor i kommunen och hade i vårt område lämnat uppdraget vidare till Liselotte Lööf AB. Det är staden som genom en taxa bestämmer vad hämtningen av hushållssopor kostar. Vi hade två stycken stora gröna 660-literskärl som tömdes en gång i veckan. För detta betalade vi under 2009 7 285 kronor. Den indiska restaurangens kylskåp i vårt soprum töms två gånger i veckan men det betalas inte av oss.

”Vanliga” sopor – tidningar, wellpapp, glas, plast och metall – hämtas på regelbundna tider av Hellstens som tar betalt per kärl – att tömma en glasbehållare kostar t.ex. 86 kronor och den stora wellpappbehållaren kostar lika mycket. Under året hade vi bekymmer med att kärlden för wellpapp och kartong ofta svämmade över, mest för att så många flyttade in och slängde kartonger och friolit. Totalt betalade vi under 2009 till Hellstens 24 315 kronor.

Vi har inte plats för grovsopor i vårt lilla soprum och var och en får därför lov att ta med sådant till närmaste miljöstation, i vårt fall under Vanadislunden. Vi har ett avtal med Hellstens som gör att det går att ringa och få det hämtat, men det är en affär mellan den boende och Hellstens.

Ett specialfall av grovsopor är ”byggsopor”. Det är sådant avfall som uppstår när man bygger eller renoverar. Vid stambytena och de övriga omfattande arbetena blev det stora mängder byggsopor, men kostnaderna för körning, biltullar och km-avgifter och för att få slänga soporna på miljöstationen har vi betalt genom fakturorna för respektive arbete (konto 1112).

5171 Hissar underhåll

Föreningens båda hissar sköts av Hissen El. Mek. Verkstad AB som hållit på med sådant sedan 1932. Under 2009 kostade hissunderhållet något under 20 000 kronor, mest beroende på att de gamla hissmaskinerierna var slitna och att hissarna många gånger stannade p.g.a. överbelastning i samband med ”byggtransporter” och flyttar. En gång om året inspekteras och godkänns hissarna av Inspecta Sweden AB vilket kostar ca 5 000 kronor.

I början av december stängdes den gamla hissen på Surbrunnsgatan av för gott och ett nytt kapitel inleddes.

5193 Fastighetsskötsel och material

I samband med köpet i juli 2008 tecknades genom mäklaren ett avtal om fastighetsskötsel med ett företag. Efterhand blev vi allt mindre nöjda med fastighetsskötaren som hade notoriskt svårt för att upptäcka trasiga glödlampor, trasiga portlås och annat som vi förväntade oss att man skulle ta hand om. Avtalet kostade oss 2 250 kronor i månaden i fast avgift. Till detta kom extrakost-

nader, som t.ex. 140 kronor för byte av namn i porten varje gång (och det var ofta!) en ändring behövdes. Numer gör kassören det gratis genom att skriva ut listan på datorn.

Avtalet sades upp under hösten 2009 och inget nytt har tecknats. Vi ansåg att det skulle bli billigare och effektivare med de jouravtal vi tecknat med Röris i Stockholm AB och JFK Elektriska AB än att ha ett avtal om fastighetsskötsel med jour. Båda företagen har till vår belåtenhet arbetat i huset under stambytena och vet vad de skall göra om det blir problem.

Vi har också ett jouravtal med Söderkyl AB som rycker ut vid problem i tvättstugan.

5410 Förbrukningsinventarier

Juldekorationer, klapptolar, krukor, jord och blommor till gården.

5460 Förbrukningsinventarier

Kostnad för gasabonnemang som avslutats i försåld lägenhet.

5550 Rep/underhåll förbrukningsinventarier

Reparation av tvättmaskin samt inköp av ny mangelduk (som kostade 293 kronor!).

6060 Kreditupplysningar

Kostnader för kreditupplysning på leverantörer eller inflyttande.



Största delen av föreningens utgifter för representation gick till middag vid årsstämman i maj, men litet gick till korv, bröd och tårta vid städdagen på gården.

6071/6072 Representation avdragsgill/icke avdragsgill

Sammanlagt 13 992 kronor som avser hyra av lokal och middag vid årsstämma i maj 2009 respektive extra årsstämma i juni 2009, kostnader för glögg och pepparkakor vid 2008 års granklädning samt korv och bröd till gårdsfesten. Utöver detta har ingen representation ägt rum förutom en lunch med tidigare husägaren beträffande vindsfrågan.

6110 Kontorsmateriel

Papper, kuvert, bläck till skrivare m.m. mot inlämnade kvitton.

6250 Postbefordran

Portokostnader mot inlämnade kvitton. En hel del rekommenderade brev med mottagningsbevis.

6310 Företagsförsäkringar

Taxeringsvärdet för Målaren 3 är visserligen "bara" omkring 37 104 000 kronor (fördelat på 20 200 000 kronor i delvärde på mark och 16 904 000 kronor i delvärde på hus) men det skall å andra sidan teoretiskt motsvara 75% av husets marknadsvärde. Att köpa samtliga bostadsrätter i föreningen skulle dock, med priserna vid slutet av 2009 som grund för beräkningen, kosta närmare 100 miljoner kronor. Oavsett vilket handlar det om stora värden som ska vara försäkrade. Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos Brandkontoret och premien uppgick under 2009 till 29 198 kronor. Då ingår också en "ohyreförsäkring" hos Anticimex.

6353 Konstaterad förlust kundfordringar

2 813 kronor, en rest från 2008 där kostar mer att driva in fordringarna än att skriva av dom.

6420 Ersättningar till revisor

Förutom det normala revisorsarvodet på 10 625 kronor har det tillkommit kostnader i efterdyningarna av det mycket komplicerade köpet av fastigheten.

6530 Redovisningstjänster

I samband med köpet i juli 2008 tecknades genom mäklaren ett avtal om ekonomisk förvaltning med ett företag som tog hand om bokföring, fakturering av månadsavgifter och hyror samt bokslutsarbeten. Det fungerade hjälpligt under 2008, men under 2009 blev problemen snabbt allt större. Arbetet släpade efter, uppgifter kom inte fram i tid, budgetuppföljningen var bedrövlig och vi upptäckte att en del kostnader under 2008 förts på fel konton. Slutligen tog styrelsen beslut om att bryta avtalet (det är bra att ha en internrevisor som är jurist!) och från 1 oktober 2009 heter vår redovisningsbyrå West-Pool AB på Nybrogatan. Vi noterade vid bytet att vår tidigare redovisningsbyrå också övergavs av andra kunder.

Vi har varit tvungna att lägga ner ett omfattande och mödosamt arbete med att rätta och rekonstruera bokföringen.

Våra utgifter för redovisningstjänsterna var fram till 1 oktober 2009 ca 3 000 kronor/månad, och därefter 5 500 kronor/månad, men då för mer omfattande tjänster.

6550 Konsultarvoden

11 000 kronor avser advokatkostnader vid husköpet. Resekostnader med 1 810 kronor för internrevisorn i samband med möte och 79 396 i mäklarvoden för försålda lägenheter (mäklarvoden ligger normalt på ca 2,5%).



Vår energikonsult beundrar den nya kallvattenledningen in till huset med mätare och isolering. Värmecentralen har sedan fått en uppsnygning.

6551 Energideklaration och energikonsult

Vi ärvde av husets tidigare ägare en duktig konsult som hjälper oss att hålla nere kostnaderna för fjärrvärmens, Energisparkonsult AB. Han har också under året rekommenderat en rad åtgärder för att göra förbättringar och besparingar vilket kostat 27 122 kronor

Enligt lagkrav var vi tvungna att göra en energideklaration för huset vilket kostade oss ca 16 200 kronor – inlämnad i god tid vilket uppenbarligen var ovanligt.

6560 Serviceavgifter branschorganisation.

Brf Målaren 3 är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Årsavgiften är 3 931 kronor varav en del inte är avdragsgill och återfinns under 6561 Årsavgifter ej avdragsgilla.

6561 Årsavgifter, ej avdragsgilla

Fastighetsägarna, ej avdragsgill del är 555 kronor.

6570 Bankkostnader

Diverse bankkostnader som banken debiterar för sina tjänster.

6950 Tillsynsavgifter myndigheter

I december hade vi besök av Stockholms stads Miljöförvaltning som gjorde en "egenkontroll" och tog 6 300 kronor för besväret. Vi fick med beröm godkänt!

6991 Övriga externa kostnader, avdragsgilla

Bl.a. Bolagsverket som tog 900 kronor för registreringsbevis.

7310 Styrelsearvoden

På årsstämman i maj 2009 beslöts att styrelsen skulle dela på två prisbasbelopp och fördela dem internt.

7510 Lagstadgade sociala avgifter

Betalas på utbetalda ersättningar till styrelsen.

7610 Utbildning

Inköp av handböcker för skötsel av bostadsrättsföreningar, kostnader för deltagande i kurser arrangerade av Fastighetsägarna.

7821 Avskrivningar på byggnader

Summan 834 235 kronor motsvarar 2% av det bokförda värdet av fastigheten (ej marken).

7830 Avskrivningar på maskiner/inventarier

20% av anskaffningsvärdet på inventarierna (tvättmaskin).

Om pengar

Bostadsrättsföreningen hade vid årsskiftet 2009/2010 ett hypotekslån på 31,5 miljoner kronor. Räntan på lånet är rörlig och vid slutet av 2009 uppgick den till 2,15% procent. När lånen togs var räntenivån ofördelakrig men under 2009 kunde vi glädja oss åt nivåer som gjort att vi kunde använda en del av de förväntade ränteutgifterna till underhåll och reparationer av huset.

Föreningens totala räntekostnad för lånen blev under 2009 819 821 kronor. Men föreningen hade också ränteintäkter på 28 405 kronor på de bankkonton vi har i Handelsbanken. Lite dystert är dock att staten snabbt snor ca 26 procent av dessa ränteintäkter i skatt.

Hos Handelsbanken Karlaplan har vi ett totalt lånelöfte på 41 miljoner, varav vi vid köpet utnyttjade 36 miljoner som vi sedan amorterat med drygt 4 miljoner kronor.

8311 Ränteintäkter från bank

Ränteintäkterna uppgick, på grund av den låga räntesatsen på föreningens konton, bara till 28 405 kronor under året.

8313 Ränteintäkter kortfristiga fordringar

35 111 kronor från vindsbyggarna p.g.a. det ekonomiska läget som gjorde att betalningen fördröjdes.

8411 Räntekostnader fast ank lån färdigst

Föreningens räntekostnader blev under 2009 inte högre än 819 821 kronor (kan jämföras med sista halvåret 2008 då räntekostnaderna bara för dessa sex månader var 942 143 kronor).

8413 Räntekostnader Affärskonto

91 kronor – förmodligen slarv!

8422 Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder

50 kronor – för sent betald faktura.

8910 Skatt på årets beskattningsbara resultat

En bostadsrättsförening betalar bara skatt på ränteinkomster, skattesatsen är 26,3% (tidigare 28%).

8911 Fastighetsskatt, fastighetsavgift

Den gamla fastighetsskatten har bytt namn till fastighetsavgift (indexberoende, ökar i princip något varje år) som under 2009 var 1 272 kronor per lägenhet.

Eftersom det i föreningen fanns 25 lägenheter blev avgiften 31 800 kronor. Detta gäller bara den del av huset där det finns bostäder – för lokalerna betalar vi fortfarande fastighetsskatt baserad på taxeringsvärdet (1% av taxeringsvärdet för lokalerna). Är kontrakten rätt skrivna debiterar vi detta på lokalhyresgästerna och kostnaden blir noll. Tyvärr är det, som tidigare nämnts, fel på åtskilliga gamla kontrakt. Fastighetsskatten för 2009 uppgick till 31 040 kronor.

På grund av slarv av den tidigare redovisningsfirman betalades inte fastighetsavgift i början av 2009 och vi hade därför en skatteskuld.

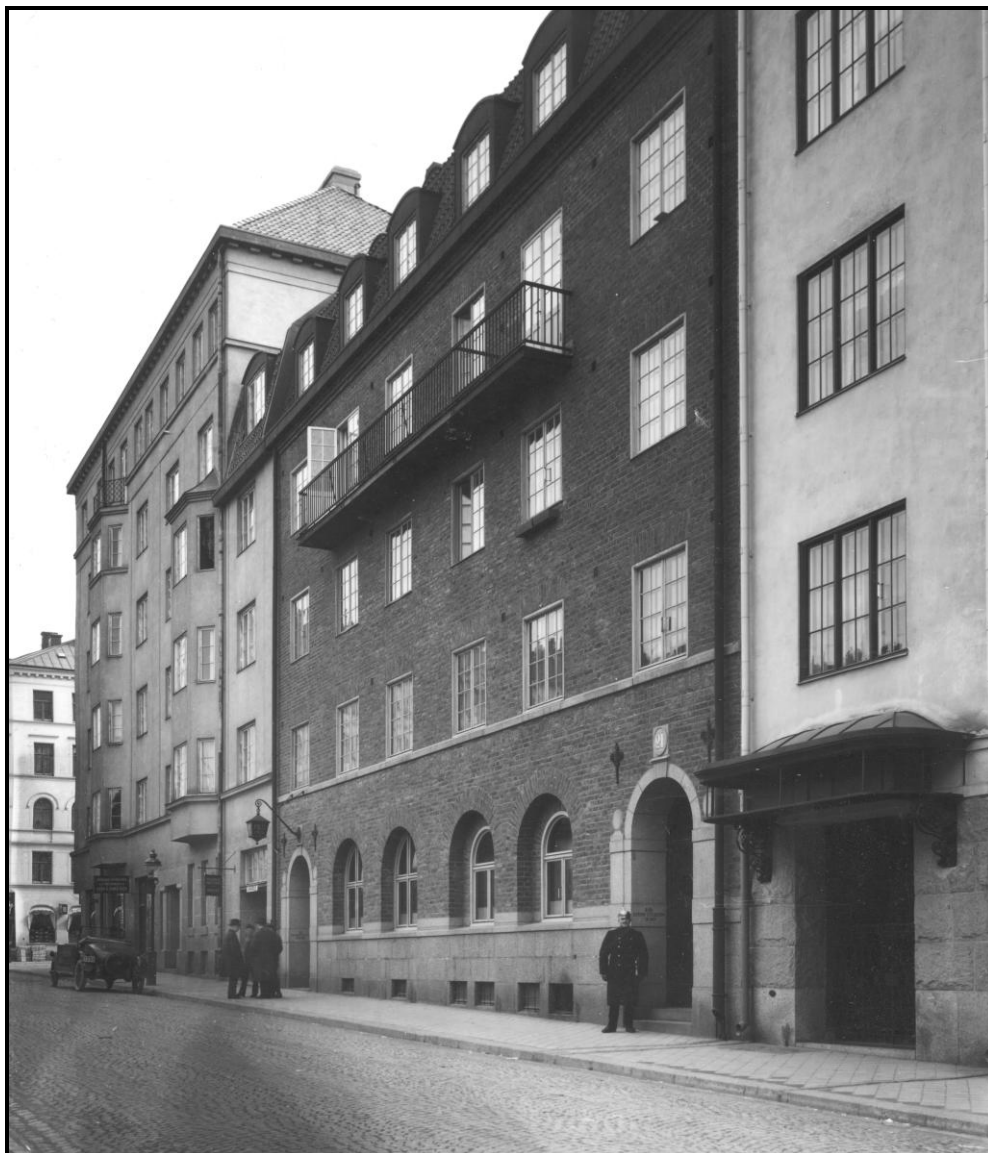
8999 Årets resultat

Årets förlust blev på papperet 597 419 kronor.

Framtiden

I runda slängar har vi under året gjort av med 6,7 miljoner kronor på förbättringar av huset på betydligt kortare tid än vad som var avsett i den ekonomiska planen.

Och om stämman så anser kan vi fortsätta med renoveringen, bl.a. genom att låta de vackra entréerna och trapphusen bli renoverade. Men det är heller inte billigt...



När vårt hus var klart 1918 hade "polishuset" redan stått färdigt några år. Polisstationen försvann i början av 1970-talet. Fotot är taget i slutet av 20-talet.