

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Målaren 3**

716419-9171

Räkenskapsåret  
**2009-01-01 - 2009-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Målaren 3, 716419-9171 får härmed avge årsredovisning för 2009.

### Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse Brf Målaren 3 2009-01-01 - 2009-12-31

Fastighet: Målaren 3, organisationsnummer 716419-9171

#### Styrelse och firmatecknare:

Ordförande: Felix Berglund  
Sekreterare: Yvonne Broberg  
Kassör: Gun Lindh  
Ordinarie ledamot: Irene Bergstrand  
Ordinarie ledamot: Hildur Blom  
Suppleanter: Carl-Johan Tingström, Hedvig Schriever Edström  
Internrevisor: Lars Frisell

Firmatecknare: två ordinarie ledamöter i förening

Valberedning: Björn-Eric Lindh, Claes Berglund

Revisor: Annika Hansen, Revicum AB

#### Föreningsfrågor

Föreningsstämman valde vid årsstämman 18 maj 2009 de personer som skulle sitta i föreningens styrelse under verksamhetsåret.

Styrelsen har under 2009 bestått av Felix Berglund som fungerat som ordförande, Yvonne Broberg sekreterare, Gun Lindh kassör samt ledamöterna Iréne Bergstrand och Hildur Blom. Utöver dessa fem ordinarie ledamöter fanns också två suppleanter, Hedvig Schriever-Edström och Carl-Johan Tingström.

Till internrevisor valdes Lars Frisell och till valberedning Claes Berglund, Sarah Jelving (som dock flyttat från huset) och Björn-Eric Lindh.

Styrelsen höll under 2009 tio protokollförda styrelsemöten.

Vid föreningsstämman i maj beslutades enhälligt att ersättningen till styrelsen under året skulle utgå med två prisbasbelopp (83 460 kronor). Detta belopp har styrelsen själv fördelat mellan ledamöterna, dels i form av en fast ersättning per möte och en rörlig för de personer som lagt ner mest tid på föreningen. En mindre summa utbetalades till internrevisorn. Valberedningen har inte fått någon ersättning.

Det har därutöver inte i något fall utgått ersättning i annan form än för utlägg - papper, skrivarbläck m.m. Största delen av det som styrelsens ledamöter gör under ett år är sker helt ideellt.

Den 22 juni hölls en extrastämma där enhälligt beslut fattades om att låta renovera fasaderna mot Birger Jarlsgatan och Surbrunnsgatan. Enhälligt beslut fattades om att låta Bredbands-bolaget installera fibernät och bredband i fastigheten samt gruppansluta samtliga 30 lägenheter med abonnemang för internetanslutning och IP-telefoni. Enhälligt beslut fattades om att återtaga lgh 224 från ägaren och istället upplåta lgh 232 åt densamme mot erläggande av mellanskillnad och del av kostnader för lägenhetsreoveringen.

Vid köpet av fastigheten ingick fyra tomma lägenheter (två 1:or, en 3:a och en 5:a) samt en råvind. Föreningen sålde vid tillträdet två av de tomma lägenheterna (3:an och 5:an) samt råvinden. En av 1:orna såldes i november 2008. Efter köpet tillfördes föreningen ytterligare två lägenheter (en 1:a och en 3:a). 3:an såldes i november med tillträde 15 januari 2009. Föreningen lät renovera de två återstående ettorna och sålde den ena i juli och den andra i oktober 2009.

Vindsbyggarna fick bygglovet klart under våren och startade byggnationen under sommaren. De tre vindslägenheterna fick nya ägare som tillträder i mars 2010.

Under året bytte föreningen ekonomisk förvaltare och ny städtjänst upphandlades. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln togs över av föreningen.

Enligt direktiv från Lantmäteriet har ett lägenhetsregister upprättas och samtliga innehavare har underrättats om sina nya lägenhetsnummer.

Styrelsen har under året hållit kontakt med medlemmarna bl.a. genom fyra MålarBrev och ett otal MålarMeddelanden och anslag.

#### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltare är West-Pool AB, Hans Bråtman och revisor är Annika Hansen, Revicum.

#### **Fastigheten**

*Utförda underhållsarbeten under 2009:*

- Stambyte i 15 lägenheter, 6 stammar samt återställande
- Installation av varmvattencirkulation VVC
- Byte av kallvatten-, varmvatten- och avloppstammar i källaren
- Ombyggnation och komplettering av förrådsburar
- Byte av centralantenn och flytt av TV-mottagare
- Partiella renoveringar av fönster mot gården
- Renovering av balkongdörrar och blyfönster, Surbrunnsgatan
- Indragning av ny elmatning från Fortum samt ny elservis i källaren
- Partiell omtrådning av el i hyresrätt
- Tvättning av fasaden
- Lagning och omfärgning av gatufasaderna
- Energideklaration utförd
- Byte av cirkulationspump
- Installation av Enwamatic korrosionsskydd och filter till husets värmesystem
- Byte av samtliga radiatorventiler och injustering av dessa
- Byte av evakueringspump i pannrum
- Ommålning pannrum
- Utbyte av en tvättmaskinen
- Kartering av im- och rökkanaler
- Framtagning av CAD/CAM-ritningar av fastigheten och alla installationer

#### **Ekonomi**

Fastigheten var 2009 taxerad till 37 104 000 kr, varav markvärde 20 200 000 kr. I huset finns 26 bostadsrättslägenheter, en lägenhet och 6 lokaler som hyresrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Svenska Brand.

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere fastighetens kostnader.

Föreningens ekonomi är god trots att resultaträkningen redovisar ett negativt resultat, balansräkningen är stark och föreningen likvid.

En ny ekonomisk plan kommer att tas fram med anledning av de förändrade andelstalen till följd av delningarna av två lägenheter och vindsbyggnationen.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets underskott 2 395 787 kr balanseras i ny räkning.

*Pågående och planerade arbeten 2010:*

- Byte av fastighetens plåttak (delvis klart)
- Brandsäkring av trapphus, installation av säkerhetsdörrar
- Upphandlig för nytt låssystem till fastighetens gemensamma utrymmen
- Renovering av entréportar och trapphus
- Installation av bredband och IP-telefoni från Bredbandsbolaget (klart)
- Isolering av alla rör i källaren efter stambytet
- Installation av spaltventiler i lägenhetsfönster för tilluft enligt OVK
- Renovering av fasad i gatuplan samt klotterskydd
- Renovering av ytterfönster, ommålning av plåtbleck och stuprör.
- Eluppvärmning av takkanter och stuprör.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-1 798 368
Årets resultat	- 597 419
	-2 395 787
Balanseras i ny räkning	-2 395 787
	-2 395 787

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 798 368
årets resultat	-597 419
Totalt	<u>-2 395 787</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>-2 395 787</u>
Summa	-2 395 787

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-07-02- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 030 137	1 034 530
		<u>2 030 137</u>	<u>1 034 530</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader		-530 319	-295 750
Övriga externa kostnader	2	-296 472	-1 450 028
Personalkostnader	3	-108 943	-27 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-842 685	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>251 718</u>	<u>-738 394</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	63 516	122 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-819 962	-1 148 316
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-504 728</u>	<u>-1 764 015</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-504 728</u>	<u>-1 764 015</u>
Skatt på årets resultat	7	-92 691	-34 353
<b>Årets resultat</b>		<u>-597 419</u>	<u>-1 798 368</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	97 423 962	91 985 420
Inventarier, verktyg och installationer	9	33 800	-
		<u>97 457 762</u>	<u>91 985 420</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>97 457 762</u>	<u>91 985 420</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		414 358	115 981
Övriga fordringar		28 896	3 533 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	7 697 875
		<u>443 254</u>	<u>11 347 746</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>5 248 150</u>	<u>7 822 087</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 691 404</u>	<u>19 169 833</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>103 149 166</u>	<u>111 155 253</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift		14 893 789	13 523 121
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		57 447 946	55 857 310
		<u>72 341 735</u>	<u>69 380 431</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 798 368	-
Årets resultat		-597 419	-1 798 368
		<u>-2 395 787</u>	<u>-1 798 368</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>69 945 948</u>	<u>67 582 063</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	12	31 550 000	35 910 000
Övriga skulder till kreditinstitut	13	445 000	6 516 210
		<u>31 995 000</u>	<u>42 426 210</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		71 411	291 743
Växelskulder		190 642	-
Skatteskulder		59 500	34 353
Övriga skulder	13	66 541	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		820 124	820 884
		<u>1 208 218</u>	<u>1 146 980</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>103 149 166</u>	<u>111 155 253</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	34 175 000
<b>Summa</b>	<u>36 000 000</u>	<u>34 175 000</u>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Övriga ansvarsförbindelser	INGA	INGA
<b>Summa</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

