

## Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Strandhusen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 27 maj 2009 kl 19.00

**Lokal: Havsblick**

### *STYRELSEN*

---

## Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet tillika rösträknare
5. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
6. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut om disposition av årets resultat
11. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och suppleanter
13. Beslut om övriga arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorsuppleanter
16. Val av valberedning och övriga funktionärer
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslut

## Årsredovisning

för  
Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Lomma 33:44, vilken innehåller 86 st lägenheter samt 42 st garageplatser och 68 st parkeringsplatser.

Föreningens 86 st bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st	5 r o k
26 st	2 r o k
37 st	3 r o k
20 st	4 r o k
86 st	

Föreningens fastigheter färdigställdes år 1991.

Total lägenhetsyta 7 271 kvm.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18/5 2006, på Havsblick i Lomma. Närvarande var 47 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Conny Andersson
Vice ordförande	Per Emmertz
Sekreterare	Peter Fogwall
Ledamot	Nina Källmark
Ledamot	Helle Rönneke
Ledamot	Renate Hamann
Ledamot	Paul Jönsson
Suppleant	Jan Olsson
Suppleant	Kerstin Sunding
Suppleant	Krister Henriksson
Suppleant	Bengt-Arne Nilsson

BRF. STRANDHUSEN  
716438-8964

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Conny Andersson Per Emmertz, Nina Källmark och Paul Jönsson , samt suppleanterna Kerstin Sunding och Krister Henriksson.

### **Sammanträde och möte**

Styrelsen har under året hållit 7 st. sammanträden.

### **Firmatecknare, två i förening**

Firmatecknare har under året varit Conny Andersson, Per Emmertz, Helle Rönneke och Peter Fogwall, två i förening.

### **Revisorer**

Föreningens revisor under räkenskapsåret har varit Gerd Olsson samt revisor utsedd av KPMG.

### **Valberedning**

Kjell Helander och Göte Pålsson

### **Husvärdar**

Har varit Per Emmertz, Christer Henriksson samt Conny Andersson.

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 120 st.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 5 st.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Årets löpandeunderhåll**

Värmedeklaration är genomförd av början av året.

OVK samt kanalrensning har också genomförts.

Spolning av samtliga avlopp i alla lägenheter.

Målning av allt träarbete på hus 12. Balkongtätning och fasadimpregnering på totalt 1 ½ hus (12 o halva 6).

Byte av samtliga fönsterlister ”tätning” och balkongrullar till fönster på balkongerna.

Ombyggnad av ventilations systemet i hus 6 och 12 för att få lägre temperatur under varma dagar.

Tak omläggning i hus 6 byte av bärläkte och plåtbyte på vissa ställen.

Utfört systematisk brandskydds inspektion

Jordförbättringar och komplettering av växter

*Kul.*

### **Aktiviteter**

Det har genomförts två stycken pubkvällar, en på våren och en efter informationskväll på hösten.

Hösten inledde vi med en skaldjursfest där vi fick smaka på bl.a. svenska kräftor.

Alla aktiviteter är alltid välbesökta och stämningen mycket god.

Gästvåning och föreningslokal har fått sin årliga översyn och alla nya medlemmar hälsas alltid välkomna med en blomma och ett personligt besök från representanter från styrelsen.

### **Årsavgifter**

Avgifterna har under året varit i genomsnitt ca 860 kr/ kvm inklusive värme och hushållsel.

### **Förväntad framtida utveckling Ombyggnad och underhållsplan**

Tak omläggning hus 2 år 2009. Vi kommer att dra in ytterliggare en kabel till varje lgh för data, tv och telefoni. Vi kommer att avsluta målning, tätning och impregnering på resterande hus. Vi kommer att byta ut handtag på samtliga garage och måla allt träarbete på dito.

### **Ekonomi**

Styrelsen kommer fortsatt att arbeta med lånebilden, räntenivåerna samt att amortera av lån, för att stå starka inför framtida räntehöjningar. Vi hoppas med detta kunna erbjuda attraktiva avgifter även i framtiden.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### **Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 084 329
Årets resultat	<u>-124 230</u>
<b>Summa</b>	<b>2 957 100</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 002 770
Överföring till fond för yttre underhåll	942 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 017 870</u>
<b>Summa</b>	<b>2 957 100</b>

*Jw,*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN  
716438-8964

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	1	6 976 798	6 900 021
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-2 206 878	-2 017 285
Underhåll	3	-1 187 758	-1 380 340
Fastighetsskatt		-31 130	-199 270
Kommunal avgift		-103 200	0
Avskrivningar	4	-744 651	-730 765
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-4 273 617</u>	<u>-4 327 660</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 703 181</b>	<b>2 572 361</b>
Föreningskostnader	5	<u>-260 768</u>	<u>-224 674</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 442 413</b>	<b>2 347 687</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		91 460	86 091
Räntekostnader		-2 657 615	-2 467 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-2 566 155</u>	<u>-2 381 829</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-123 743</b>	<b>-34 142</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>-123 743</u></u>	<u><u>-34 142</u></u>

*BW*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN  
716438-8964

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b><u>Tillgångar</u></b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>			
Byggnader och mark	6	81 456 210	82 200 861
		<u>81 456 210</u>	<u>82 200 861</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 456 210</b>	<b>82 200 861</b>
<b><u>Finansiella anläggningstillgångar</u></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	3 000 000	3 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 456 210</b>	<b>85 200 861</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>			
Kundfordringar		0	1 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 376	76 426
Skattefordran		198 216	44 479
Övriga kortfristiga fordringar		840	60 834
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>260 432</u>	<u>183 001</u>
<b><u>Kassa och Bank</u></b>			
Handkassa		19 003	10 831
Konto Handelsbanken		2 785 501	2 227 343
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 804 504</u>	<u>2 238 174</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 064 936</b>	<b>2 421 175</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>87 521 146</u></u>	<u><u>87 622 036</u></u>

*bu-*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN  
716438-8964

<u>BALANSRÄKNING</u>	Not	2008-12-31	2007-12-31
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		11 654 986	11 654 986
Fond för yttre underhåll		5 467 937	5 682 840
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 122 923</b>	<b>17 337 826</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust		3 081 329	2 900 568
Årets resultat		-123 743	-34 142
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 957 587</b>	<b>2 866 426</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 080 510</b>	<b>20 204 252</b>
<b>Skulder</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	10	65 260 978	65 572 595
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	356 000	350 000
Leverantörsskulder		280 297	199 973
Medlemmarnas inre reparationsfond	11	624 041	642 689
Förutbetalda avgifter		528 957	239 008
Övriga kortfristiga skulder		23 747	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	366 616	413 519
<b>Summa skulder</b>		<b>67 440 636</b>	<b>67 417 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 521 146</b>	<b>87 622 036</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Pantbrev i fastighet</b>			
Lomma 33:44		89 122 000	89 122 000

*bw*

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Redovisningsprinciper

Beskattning av bostadsrättsförening sker enligt Lag om statlig inkomstskatt.

Underlag för beskattning är endast de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Förenings taxerade underskott vid årets början har reducerats med 90 663 kronor, underskott att utnyttja kommande räkenskapsår 19 010 975 kronor.

NOT 1 INTÄKTER	2008	2007
Årsavgifter bostäder	5 660 232	5 660 232
Hysesintäkter garage/ bilplatser	180 675	179 125
Hysesintäkter lokaler/ bostäder	437 460	425 964
Intäkter Kabel TV/ IT	85 193	86 650
Uppvärmning	591 540	591 540
Avsättning inre fond	-111 996	-111 996
Intäkter överlåtelse-pant	3 005	5 516
Övriga intäkter	130 689	62 990
<b>Summa</b>	<b>6 976 798</b>	<b>6 900 021</b>
NOT 2 DRIFTSKOSTNADER	2008	2007
Förbrukningsmaterial	46 434	61 073
Fastighetsskötsel, entreprenad	224 303	203 858
Snöröjning	5 312	33 782
Städning, entreprenad	0	95 000
Obligatorisk ventilationskontroll	59 400	0
Hissbesiktning	2 145	2 100
Serviceavtal	33 961	30 070
El	533 445	448 622
Uppvärmning	670 160	589 421
Vatten	248 829	219 627
Sophämtning	84 925	70 070
Försäkring	37 539	35 400
Kabel-TV/ Internet	188 797	155 323
Förvaltningskostnad	71 628	70 732
Förbrukningsinventarier	0	2 207
<b>Summa</b>	<b>2 206 878</b>	<b>2 017 285</b>

*Sw.*



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN  
716438-8964

**NOT 3 UNDERHÅLL**

<b>Löpander underhåll</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Reparationer löpande	23 016	44 621
Reparation lokaler, bostäder	20 493	15 626
Reparation gemensamma utrymme	649	7 069
Reparation installationer	54 190	40 232
Reparationer hissar	4 303	6 531
Reparation huskropp utvändigt	13 045	0
Reparation markytor	49 014	71 516
Reparation garage&pplatser	0	7 576
Reparation övrigt	20 278	19 648
Reparation försäkringsskador	0	10 618
<b>Summa</b>	<b>184 988</b>	<b>223 437</b>

**Periodiskt underhåll**

Periodiskt underhåll	55 178	21 489
Periodiskt underhåll bostäder	217 039	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymme	0	18 688
Periodiskt underhåll installationer	98 425	208 836
Periodiskt underhåll hus utvändigt	593 557	902 661
Periodiskt underhåll markytor	38 571	5 229
<b>Summa</b>	<b>1 002 770</b>	<b>1 156 903</b>

**Summa underhållskostnader**

**1 187 758      1 380 340**

**NOT 4 AVSKRIVNINGAR**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Avskrivning byggnad	744 651	719 769
Avskrivning förbättringsåtgärder	0	10 996
<b>Summa</b>	<b>744 651</b>	<b>730 765</b>

**NOT 5 FÖRENINGSKOSTNADER**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Styrelsearvoden	123 214	120 900
Revisionsarvode	1 000	1 000
Övriga arvode-husvärdar	6 000	6 000
Sociala avgifter	40 849	37 352
Stämmokostnad	4 415	12 920
Sammanträdeskostnader	9 733	5 061
Bankkostnader	2 233	2 069
Revisionsarvode konsult	16 000	16 000
Trycksaker, facklitteratur	305	583
Kontorsmaterial, telefon, porto	6 305	7 076
Medlemsaktiviteter	9 498	8 328
Konsultarvode	40 006	1 437
Övriga kostnader	1 210	5 948
<b>Summa</b>	<b>260 768</b>	<b>224 674</b>

*P.W.*

**NOT 6 BYGGNADER OCH MARK**

På fastighetens byggnader sker avskrivning med belopp enligt 50-årig progressiv avskrivningsplan, framtagen 2004, baserad på byggnadens anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar från tidigare år. Avskrivning sker t o m år 2053.

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/F	Bokfört värde 2008-12-31
Ursprunglig byggnad	88 826 227	-7 516 861	-744 651	2004-2033	P	80 564 715
Förbättringsåtgärder	109 953	-109 953	0	1998-2007	R	0
Mark	891 495	0	0			891 495
<b>Summa Byggnader</b>	<b>89 827 675</b>	<b>-7 626 814</b>	<b>-744 651</b>			<b>81 456 210</b>

P - Progressiv avskrivning  
R - Rak avskrivning

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad och mark	89 827 675	89 827 675
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 827 675</b>	<b>89 827 675</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-7 626 814	-6 896 049
Årets avskrivningar	-744 651	-730 765
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 371 465</b>	<b>-7 626 814</b>
<b>Utgående värde enligt balansräkningen</b>	<b>81 456 210</b>	<b>82 200 861</b>
Taxeringsvärde byggnader	48 717 000	48 717 000
Taxeringsvärde mark	11 996 000	11 996 000
	<u>60 713 000</u>	<u>60 713 000</u>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Sveland

Värdeår : 1992

Fastigheten består av 86 st bostadslägenheter med en boyta på 7 256 kvm.

**NOT 7 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2008-12-31	2007-12-31
Folksam kapitalförsäkring, utbetalas 1 juli 2010	3 000 000	3 000 000
<b>Utgående värde enligt balansräkningen</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

*Bur*

**NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2008	2007
Lunds energiverk, fjärrvärme	0	0
Com Hem	0	16 462
Bear Com	12 500	22 425
Sveland	48 876	37 539
<b>Summa</b>	<b>61 376</b>	<b>76 426</b>

**NOT 9 EGET KAPITAL**

	Insats- Kapital	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	11 654 986	5 682 840	2 900 568	-34 142
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			180 761	-180 761
Avsättning till yttre fond		942 000		-942 000
Uttag yttre fond för årets kostnad		-1 156 903		1 156 903
Årets resultat				-123 743
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 654 986</b>	<b>5 467 937</b>	<b>3 081 329</b>	<b>-123 743</b>

**NOT 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare	Ränta	Kapitalskuld	Justeras	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
Stadshypotek	5,54%	15 967 087	Ränterörligt	200 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Stadshypotek	3,22%	20 000 000	2010-07-30	0
Stadshypotek	3,66%	20 000 000	2013-07-30	0
<b>Förfaller senare än 5 år</b>				
Stadshypotek	4,44%	9 649 891	2016-09-30	156 000
		<u>65 616 978</u>		<u>356 000</u>

Årets amortering uppgick till 305 617 kr.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 356 000 kr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 63 837 000 kr.

*ksu*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN

716438-8964

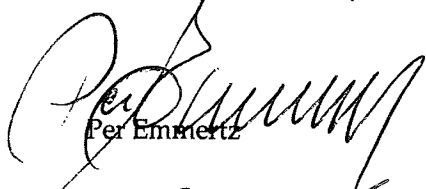
NOT 11 INRE REPARATIONSFOND

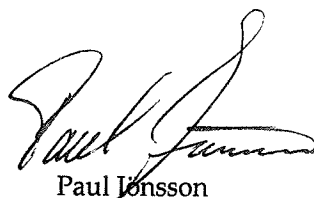
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående behållning inre fond	642 689	592 070
Årets avsättning	111 996	111 996
Uttag under året	-130 644	-61 377
Utgående behållning inre fond	624 041	642 689

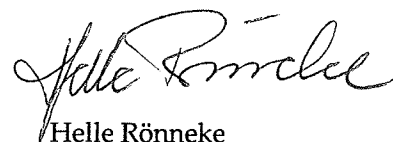
NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2008	2007
Upplupet KPMG	16 000	16 000
Samhall, fastighetsskötsel	13 788	0
Samhall extra debitering	3 438	0
Skattemyndigheten	22 159	44 873
Berendsen	1 161	0
Samhall städning	0	95 000
Upplupet revisionsarode	0	1 000
Upplupna sociala kostnader	24 827	321
Sparbanken Finn	0	26 992
Upplupen elkostnad	55 911	0
Upplupna utgiftsräntor	229 332	229 333
<b>Summa</b>	<b>366 616</b>	<b>413 519</b>

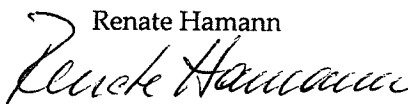
Malmö 2009- . . .

  
Per Emmertz

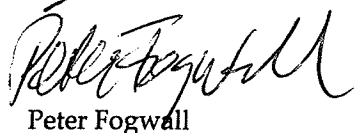
  
Paul Jönsson

  
Helle Rönneke

  
Conny Andersson

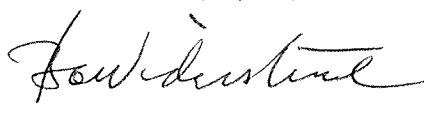
Renate Hamann  


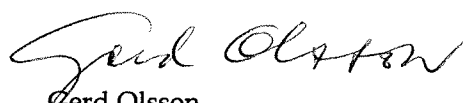
Nina Källmark  


  
Peter Fogwall

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits.

Malmö 2009-05-11 . . .

  
Bo Widerstrand  
KPMG

  
Gerd Olsson  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org nr 716406-9390


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Strandhusen för år 2008. 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 de 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 ersättningsskyldig 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/bostadsrättslagen 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.

Malmö 2009-05-11



Bo Widerstrand  
Auktoriserad revisor



Görd Olsson  
Föreningsvald revisor