

## Årsredovisning

för  
Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

### 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 25/5 2011, på Havsblick i Lomma. Närvarande var 43 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Conny Andersson
Vice ordförande	Nina Källmark
Sekreterare	Peter Fogwall
Ledamot	Krister Henriksson
Ledamot	Helle Rönneke
Ledamot	Renate Hamann
Ledamot	Paul Jönsson
Suppleant	Jan Olsson
Suppleant	Gert Andersson
Suppleant	Susanne Lindgren
Suppleant	Bengt-Arne Nilsson

BRF. STRANDHUSEN  
716438-8964

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Fogwall, Helle Rönneke och Renate Hamann samt suppleanterna Jan Olsson och Bengt-Arne Nilsson.

### **Sammanträde och möte**

Styrelsen har under året hållit 12 st. sammanträden.

### **Firmatecknare, två i förening**

Firmatecknare har under året varit två styrelseledamöter i förening.

### **Revisorer**

Föreningens revisor under räkenskapsåret har varit Per Emmertz samt revisor utsedd av KPMG.

### **Valberedning**

Per Emmertz och Lars Sunding.

### **Husvärdar**

Har varit Per Emmertz, Christer Henriksson samt Conny Andersson.

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser**

Vid årets slut var medlemsantalet 113 st.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 7 st.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Årets löpandeunderhåll**

Målning av cykelkällare.

Ombyggnad av styrning till ventilation samt injustering i varje lägenhet.

Utfört systematisk brandskydds inspektion.

Jordförbättringar och komplettering av växter.

Reparation av yttertaken efter stormskada (försäkringsskada).

Montering av automatiska dörröppnare till soprum.

## **Aktiviteter**

### **2011**

I kallaste februari bjöds medlemmarna på ärtsoppsfest. För de som orkade bjöds även pannkakor med sylt o grädde.

From 2010 har en ny tradition skapats, nämligen golfmästerskapen Strandhusen.

Den glada vinnaren får vårda vandringspokalen under ett år. På pokalen sätts en plakett med vinnarens namn och årtal.

Först att få denna ära var Stefan Rönneke som i år fick lämna den vidare till Ulla Falkengren.

Efter avslutade tävling bjöds en härlig grillbuffé med allsång och många glada medlemmar.

Ytterligare en tradition som skapats i Strandhusen är vår årliga pubfest i slutet av oktober.

Alla dessa evangemang är välbesökta och uppskattade av medlemmarna.

Under året har föreningslokalens köksutrustning fräschats upp. Även gästvåningen har fått sin årliga översyn.

Nya medlemmar hälsas välkomna med en blomma och ett personligt besök av representanter från styrelsen.

## Årsavgifter

Avgifterna har under året varit i genomsnitt ca 792 kr/ kvm exklusive värme.

## Förväntad framtida utveckling Ombyggnad och underhållsplan

Ytterbelysningar på stolpar samt entrébelysningar utbytes (färdigställt våren 2012).  
Upprättande av underhållsplan i datamiljö (pågår).  
Jordförbättringar, beskärningar och komplettering av växter.  
Kompletteringar av kantsten vid rabatter.  
Utföra lagstadgad OVK-besiktning.  
Upprätta nytt avtal med byggtreprenör för föreningens löpande underhåll (genomfört våren 2012).  
Omförhandla avtal för hisservice.

## Ekonomi

Styrelsen kommer fortsatt att arbeta med lånebild, 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

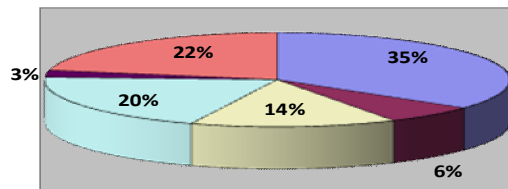
Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Rörelsens intäkter	6 902	6 880	6 917	6 977	6 950
Rörelsens kostnader	-3 789	-4 490	-4 600	-4 535	-3 309
Finansiella poster, netto	-1 984	-1 353	-2 171	-2 566	-2 440
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0
Årets resultat	1 129	1 037	146	-124	1 201
Likvida medel & placeringar	3 217	4 169	3 522	2 805	2 620
Skulder till kreditinstitut	58 083	60 859	65 312	65 617	67 078
Fond för yttre underhåll	5 451	5 317	5 407	5 468	4 874
Fastighetens taxeringsvärde	60 606	60 606	60 713	60 713	60 713

## Bostadsrättsföreningens fördelning av de totala kostnaderna



### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 158 029
Årets resultat	<u>1 129 317</u>
<b>Summa</b>	<b>5 287 346</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-253 041
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>4 440 387</u>
<b>Summa</b>	<b>5 287 346</b>

<b>Resultaträkning (kr)</b>		<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
		<b>-2011-12-31</b>	<b>-2010-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	Not 1	6 902 214	6 879 638
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-2 432 723	-2 548 359
Löpande underhåll	Not 4	-123 086	-125 430
Periodiskt underhåll	Not 5	-253 041	-866 007
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-142 032	-139 882
Avskrivningar	Not 6	-837 621	-810 068
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-3 788 503</b>	<b>-4 489 746</b>
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>3 113 711</b>	<b>2 389 892</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		77 953	695 170
Räntekostnader		-2 062 347	-2 047 839
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 984 394</b>	<b>-1 352 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 129 317</b>	<b>1 037 223</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 129 317</b>	<b>1 037 223</b>

<b>Balansräkning (kr)</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och Mark	Not 7	79 155 514	79 993 135
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 155 514</b>	<b>79 993 135</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 155 514</b>	<b>79 993 135</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 539	2 934
Övriga fordringar		25 646	49 856
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 185</b>	<b>52 790</b>
<u>Kassa och bank</u>	Not 8	3 216 627	4 168 717
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 244 812</b>	<b>4 221 507</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 400 326</b>	<b>84 214 642</b>

<b>Balansräkning (kr)</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		11 654 986	11 654 986
Fond för yttre underhåll		5 450 638	5 316 645
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 105 624</b>	<b>16 971 631</b>
<u>Balanserad vinst</u>			
Balanserat resultat		4 158 029	3 254 799
Årets resultat		1 129 317	1 037 223
<b>Summa balanserad vinst</b>		<b>5 287 346</b>	<b>4 292 022</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 392 970</b>	<b>21 263 653</b>
<b>Skulder</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	57 083 559	60 308 559
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 10	1 000 000	550 000
Leverantörsskulder		175 442	296 324
Skatteskuld		6 787	10 599
Förutbetalda avgifter		549 763	559 237
Övriga kortfristiga skulder		47 080	47 459
Fond för inre underhåll	Not 11	726 214	710 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	418 511	468 349
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 923 797</b>	<b>2 642 430</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>60 007 356</b>	<b>62 950 989</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 400 326</b>	<b>84 214 642</b>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>			
<u>Pantbrev i fastighet</u>		89 122 000	89 122 000
<u>Ansvarförbindelser</u>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%.

Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en bostadsrättsförening inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

Föreningens taxerade underskott 2010 har reducerats med 687.808 kronor (motsvarande ränteintäkten på Folksams kapitalförsäkring), underskott att utnyttja kommande räkenskapsår 18 316 632 kr.

<b>Not 1 Intäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Årsavgifter bostäder	5 745 132	5 745 132
Hysesintäkter garage/ bilplatser	183 450	182 700
Hysesintäkter lokaler/ bostäder	454 872	454 872
Uppvärmning	600 180	600 180
Övriga intäkter	30 576	8 750
<b>Brutto</b>	<b>7 014 210</b>	<b>6 991 634</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-111 996	-111 996
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 902 214</b>	<b>6 879 638</b>



<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Förbrukningsmaterial	30 877	28 376
Fastighetskötsel	172 380	169 393
Trädgårdsskötsel	52 430	51 948
Snöberedskap	28 500	21 063
Städning, entreprenad	108 090	105 134
Hissbesiktning	2 396	2 333
Brandlarmkostnad	350	3 209
Serviceavtal	31 607	22 017
El	519 852	610 207
Uppvärmning	637 912	708 717
Vatten	265 007	273 070
Sophämtning	79 151	79 651
Fastighetsförsäkring	50 111	41 738
Kabel TV/ Internet	78 571	84 746
Förvaltningskostnader	79 140	78 045
Förbrukningsinventarier	29 044	16 384
Kontorsmaterial, telefon, porto	2 050	2 171
Kreditupplysning	525	700
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	197 805	187 859
Revisionskostnad, konsult	16 500	17 000
Sammanträdeskostnader	18 904	20 631
Stämmokostnad	10 651	7 918
Aktivitetskostnad	9 485	5 179
Konsultarvode	0	1 551
Serviceavgift till branschorganisation	6 859	4 877
Bankkostnad	2 741	2 606
Övriga kostnader	1 785	1 836
<b>Summa</b>	<b>2 432 723</b>	<b>2 548 359</b>

**Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	132 018	127 200
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvode- husvärdar	20 983	16 800
Sociala kostnader	43 804	42 859
<b>Summa</b>	<b>197 805</b>	<b>187 859</b>

<b>Not 4 Löpande underhåll</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Reparationer löpande	5 008	7 596
Reparationer bostäder, lokaler	18 197	21 817
Reparationer gemensamma utrymmen	0	4 259
Reparationer installationer	15 133	37 805
Reparationer hissar	31 605	2 316
Reparationer hus utvändigt	8 226	188
Reparationer markytor	10 565	27 735
Reparationer garage& pplatser	15 306	675
Reparation övrigt	14 396	13 897
Reparationer försäkringsskador	4 650	9 142
<b>Summa</b>	<b>123 086</b>	<b>125 430</b>

<b>Not 5 Periodiskt underhåll</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Periodiskt underhåll	18 500	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	28 135	216 031
Periodiskt underhåll installationer	136 718	594 826
Periodiskt underhåll markytor	69 688	55 150
<b>Summa</b>	<b>253 041</b>	<b>866 007</b>

#### **Not 6 Avskrivningar**

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.

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Avskrivning byggnad	824 578	797 025
Avskrivning ombyggnad kök i lokal	13 043	13 043
<b>Summa</b>	<b>837 621</b>	<b>810 068</b>

#### **Not 7 Byggnader och mark**

	<b>Anskaffnings- värde</b>	<b>Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings-P/R period</b>	<b>Bokfört värde 2011-12-31</b>
Ursprunglig byggnad	88 826 227	-9 828 930	-824 578	2004-2053 P	78 172 718
Förbättringsåtgärder	109 953	-109 953	0	1998-2007 R	0
Ombyggnad kök lokal	130 430	-26 086	-13 043	2009-2018 R	91 301
Mark	891 495				891 495
<b>Summa Byggnader</b>	<b>89 958 105</b>	<b>-9 964 969</b>	<b>-837 621</b>		<b>79 155 514</b>

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

Ursprunglig byggnad avskrivs enligt en 50-årig progressiv plan.

**forts. not 7**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader o mark	89 958 105	89 958 105
Årets anskaffning	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 958 105</b>	<b>89 958 105</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-9 964 969	-9 154 901
Årets avskrivningar	-837 621	-810 068
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 802 591</b>	<b>-9 964 969</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 155 514</b>	<b>79 993 135</b>
Taxeringsvärde byggnader	48 610 000	48 610 000
Taxeringsvärde mark	11 996 000	11 996 000
	<b>60 606 000</b>	<b>60 606 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Trygg-Hansa

Värdeår : 1992

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

**Not 8 Kassa och bank**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Handkassa	13 232	7 406
Bankkonto SBAB	1 562 816	3 003 066
Bankkonto Handelsbanken	1 640 579	1 158 245
<b>Summa</b>	<b>3 216 627</b>	<b>4 168 717</b>

**Not 9 Eget kapital**

	<b>Insats- kapital</b>	<b>Fond yttre behållning</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>11 654 986</b>	<b>5 316 645</b>	<b>3 254 799</b>	<b>1 037 223</b>
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			1 037 223	-1 037 223
Avsättning till yttre fond		1 000 000	-1 000 000	
Uttag ur yttre fond för årets underhåll		-866 007	866 007	
Årets resultat				1 129 317
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 654 986</b>	<b>5 450 638</b>	<b>4 158 029</b>	<b>1 129 317</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Stadshypotek	3,65%	9 917 074	2014-06-30	0
Stadshypotek	3,44%	7 000 000	2013-06-30	0
Stadshypotek	3,66%	20 000 000	2013-07-30	0
Stadshypotek	3,66%	13 000 000	2015-07-30	0
<b>Förfaller senare än 5 år</b>				
Stadshypotek	4,44%	8 166 485	2016-09-30	1 000 000
<b>Summa</b>		<b>58 083 559</b>		<b>1 000 000</b>

Under året har amortering skett med 2 775 000 kronor.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 1 000 000 kronor årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 53 108 000 kr.

**Not 11 Fond för inre underhåll**

	2011	2010
Belopp vid årets ingång	710 462	656 331
Årets avsättning	111 996	111 996
Uttag under året	-96 244	-57 865
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>726 214</b>	<b>710 462</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011	2010
Upplupen elkostnad	47 849	79 905
Upplupen värmekostnad	79 332	109 441
Upplupen renhållningskostnad	2 732	2 407
Upplupen städkostnad	0	0
Upplupen räntekostnad	271 598	245 558
Upplupen fastighetsskötsel	0	14 038
Upplupen revision KPMG	17 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>418 511</b>	<b>468 349</b>

**Malmö 2012-** - .

Conny Andersson

Krister Henriksson

Peter Fogwall

Renate Hamann

Paul Jönsson

Nina Källmark

Helle Rönneke

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-  
KPMG AB

Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

Per Emmertz  
föreningsvald revisor



