

## Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Strandhusen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 26 maj 2010 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 2009-01-01 – 2009-12-31.

## 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 27/5 2009, på Havsblick i Lomma. Närvarande var 50 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	Christer Henriksson
Suppleant	Bengt-Arne Nilsson

BRF. STRANDHUSEN  
716438-8964

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Fogwall, Helle Rönneke, 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 Conny Andersson, Per Emmertz, Helle Rönneke och Peter Fogwall, två i förening.

### **Revisorer**

Föreningens revisor under räkenskapsåret har varit Gert Andersson 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 116 st.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 7 st.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Årets löpandeunderhåll**

Garage, byte av handtag samt service på låsmekanism, målning av trä och plåt inkl portar.

Porttelefoner, genomgång av samtliga porttelefoner samt utbyte av paneler vid entréer.

Installation av ytterligare ett fastighetsnät för telefoni, tv och bredband, telia.

Målning av allt träarbete på hus 2 o 6. Balkongtätning och fasadimpregnering på totalt 1 ½ hus (2 o halva 6).

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

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

Tak omläggning i hus 2 byte av bärläkte och plåtbyte på vissa ställen.

Utfört systematisk brandskydds inspektion

Jordförbättringar och komplettering av växter

### **Aktiviteter**

Under året som gått har vi invigt vårt nya kök i vår föreningslokalen.

Vi har också haft en pubafton under hösten.

Alla aktiviteter är alltid välbesökta och stämningen mycket god.

Gästväning 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 874 kr/ kvm inklusive värme.

## Förväntad framtida utveckling Ombyggnad och underhållsplan

Vi kommer att under året att genomföra en översyn av värmesystemet i fastigheten och i varje lägenhet.

Vi kommer också att genomföra målning av trapphus, entréplan, våningsplan samt vissa biutrymme.

### 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.

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 018 356
Årets resultat	<u>145 921</u>
<b>Summa</b>	<b>3 164 277</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll	
motsvarande årets kostnad	-1 032 522
Överföring till fond för yttre underhåll	942 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 254 799</u>
<b>Summa</b>	<b>3 164 277</b>

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN

716438-8964

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	1	6 917 184	6 976 798
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-2 237 936	-2 206 878
Underhåll	3	-1 195 936	-1 187 758
Fastighetsskatt		-31 130	-31 130
Kommunal avgift		-109 392	-103 200
Avskrivningar	4	-783 436	-744 651
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-4 357 830</u>	<u>-4 273 617</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 559 354</b>	<b>2 703 181</b>
Föreningskostnader	5	<u>-242 172</u>	<u>-260 768</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 317 182</b>	<b>2 442 413</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		8 359	91 460
Räntekostnader		<u>-2 179 620</u>	<u>-2 657 615</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-2 171 261</u>	<u>-2 566 155</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>145 921</b>	<b>-123 743</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>145 921</u></u>	<u><u>-123 743</u></u>

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN

716438-8964

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
<u>Tillgångar</u>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	80 803 203	81 456 210
		<u>80 803 203</u>	<u>81 456 210</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 803 203</b>	<b>81 456 210</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	3 000 000	3 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 803 203</b>	<b>84 456 210</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		6 805	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0	61 376
Skattefordran		0	198 216
Övriga kortfristiga fordringar		567	840
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 372</b>	<b>260 432</b>
<u>Kassa och Bank</u>			
Handkassa		4 271	19 003
Konto Handelsbanken		3 517 703	2 785 501
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 521 974</b>	<b>2 804 504</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 529 346</b>	<b>3 064 936</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 332 549</b>	<b>87 521 146</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN  
716438-8964

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>			
Eget kapital	9		
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Insatskapital		11 654 986	11 654 986
Fond för yttre underhåll		5 407 167	5 467 937
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 062 153</b>	<b>17 122 923</b>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserad vinst/förlust		3 018 356	3 081 329
Årets resultat		145 921	-123 743
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 164 277</b>	<b>2 957 587</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 226 430</b>	<b>20 080 510</b>
<b>Skulder</b>			
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	64 955 757	65 260 978
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	355 604	356 000
Leverantörsskulder		266 538	280 297
Medlemmarnas inre reparationsfond	11	656 331	624 041
Förutbetalda avgifter		541 449	528 957
Övriga kortfristiga skulder		28 031	23 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	302 409	366 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 150 362</b>	<b>2 179 658</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 332 549</b>	<b>87 521 146</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Pantbrev i fastighet</b>			
Lomma 33:44		89 122 000	89 122 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN

716438-8964

## 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 6 535 kronor, underskott att utnyttja kommande räkenskapsår 19 004 440 kronor.

<b>NOT 1 INTÄKTER</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Årsavgifter bostäder	5 745 132	5 660 232
Hysesintäkter garage/ bilplatser	179 800	180 675
Hysesintäkter lokaler/ bostäder	454 872	437 460
Intäkter Kabel TV/ IT	6 850	85 193
Uppvärmning	598 020	591 540
Avsättning inre fond	-111 996	-111 996
Intäkter överlåtelse-pant	3 604	3 005
Övriga intäkter	40 902	130 689
<b>Summa</b>	<b>6 917 184</b>	<b>6 976 798</b>
<b>NOT 2 DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Förbrukningsmaterial	17 117	46 434
Fastighetsskötsel, entreprenad	234 507	224 303
Snöröjning	15 139	5 312
Städning, entreprenad	184 928	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	59 400
Hissbesiktning	2 288	2 145
Serviceavtal	29 154	33 961
El	504 581	533 445
Uppvärmning	697 390	670 160
Vatten	262 152	248 829
Sophämtning	88 365	84 925
Försäkring	39 791	37 539
Kabel-TV/ Internet	87 152	188 797
Förvaltningskostnad	75 372	71 628
<b>Summa</b>	<b>2 237 936</b>	<b>2 206 878</b>

012



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN

716438-8964

## NOT 3 UNDERHÅLL

	2009	2008
<b>Löpander underhåll</b>		
Reparationer löpande	12 659	23 016
Reparation lokaler, bostäder	28 882	20 493
Reparation gemensamma utrymme	0	649
Reparation installationer	11 779	54 190
Reparationer hissar	32 722	4 303
Reparation huskropp utvändigt	2 550	13 045
Reparation markytor	36 473	49 014
Reparation garage&pplatser	8 488	0
Reparation övrigt	17 307	20 278
Reparation lekplatser	4 554	0
Reparation försäkringsskador	8 000	0
<b>Summa</b>	<b>163 414</b>	<b>184 988</b>

## Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll	750	55 178
Periodiskt underhåll bostäder	1 775	217 039
Periodiskt underhåll installationer	114 059	98 425
Periodiskt underhåll hus utvändigt	654 547	593 557
Periodiskt underhåll garage&pplatser	191 773	0
Periodiskt underhåll markytor	69 618	38 571
<b>Summa</b>	<b>1 032 522</b>	<b>1 002 770</b>

## Summa underhållskostnader

**1 195 936**      **1 187 758**

## NOT 4 AVSKRIVNINGAR

	2009	2008
Avskrivning byggnad	770 393	744 651
Avskrivning ombyggnad kök	13 043	0
<b>Summa</b>	<b>783 436</b>	<b>744 651</b>

## NOT 5 FÖRENINGSKOSTNADER

	2009	2008
Styrelsearvoden	128 400	123 214
Revisionsarvode	1 000	1 000
Övriga arvode-husvärdar	25 833	6 000
Sociala avgifter	45 849	40 849
Stämmokostnad	7 641	4 415
Sammanträdeskostnader	8 644	9 733
Bankkostnader	2 199	2 233
Revisionsarvode konsult	17 000	16 000
Trycksaker, facklitteratur	0	305
Kontorsmaterial, telefon, porto	1 962	6 305
Medlemsaktiviteter	0	9 498
Konsultarvode	1 650	40 006
Övriga kostnader	1 994	1 210
<b>Summa</b>	<b>242 172</b>	<b>260 768</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN

716438-8964

## 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	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/E	Bokfört värde 2009-12-31
Ursprunglig byggnad	88 826 227	-8 261 512	-770 393	2004-2033	P	79 794 321
Förbättringsåtgärder	109 953	-109 953	0	1998-2007	R	0
Ombyggnad kök gemensamt utr.	130 430	0	-13 043			117 387
Mark	891 495	0	0			891 495
<b>Summa Byggnader</b>	<b>89 958 105</b>	<b>-8 371 465</b>	<b>-783 436</b>			<b>80 803 203</b>

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad och mark	89 827 675	89 827 675
Årets anskaffningar	130 430	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 958 105</b>	<b>89 827 675</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-8 371 465	-7 626 814
Årets avskrivningar	-783 436	-744 651
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 154 901</b>	<b>-8 371 465</b>
<b>Utgående värde enligt balansräkningen</b>	<b>80 803 203</b>	<b>81 456 210</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

	2009-12-31	2008-12-31
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>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN  
716438-8964

**NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2009	2008
Bear Com	0	12 500
Sveland	0	48 876
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>61 376</b>

**NOT 9 EGET KAPITAL**

	Insats- Kapital	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	11 654 986	5 467 937	3 081 329	-123 743
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			-62 973	62 973
Avsättning till yttre fond		942 000		-942 000
Uttag yttre fond för årets kostnad		-1 002 770		1 002 770
Årets resultat				145 921
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 654 986</b>	<b>5 407 167</b>	<b>3 018 356</b>	<b>145 921</b>

**NOT 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare	Ränta	Kapitalskuld	Justeras	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
Stadshypotek	1,79%	15 917 074	Ränterörligt	0
Stadshypotek	3,22%	20 000 000	2010-07-30	0
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Stadshypotek	3,66%	20 000 000	2013-07-30	0
<b>Förfaller senare än 5 år</b>				
Stadshypotek	4,44%	9 394 287	2016-09-30	355 604
		<u>65 311 361</u>		<u>355 604</u>

Årets amortering uppgick till 305 617 kr.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 355 604 kr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 63 533 000 kr.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN

716438-8964

NOT 11 INRE REPARATIONSFOND

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående behållning inre fond	624 041	642 689
Årets avsättning	111 996	111 996
Uttag under året	-79 706	-130 644
Utgående behållning inre fond	<u>656 331</u>	<u>624 041</u>

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

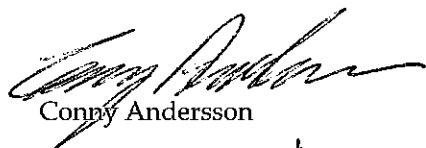
	2009	2008
Upplupet KPMG	17 000	16 000
Samhall, fastighetsskötsel	0	13 788
Samhall extra debitering	0	3 438
Skattemyndigheten	0	22 159
Berendsen	0	1 161
Samhall städning	8 740	0
Upplupna sociala kostnader	23 593	24 827
Upplupen elkostnad	0	55 911
Upplupna utgiftsräntor	253 076	229 332
<b>Summa</b>	<b><u>302 409</u></b>	<b><u>366 616</u></b>

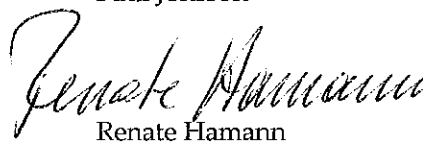
Malmö 2010-04-16 .

  
Per Emmertz

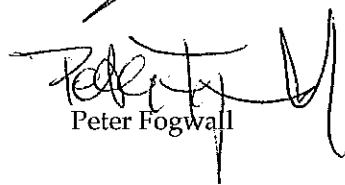
  
Paul Jönsson

  
Helle Rönneke

  
Conny Andersson


  
Renate Hamann

  
Nina Källmark

  
Peter Fogwall

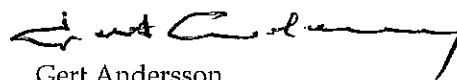
Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits.

Malmö 2010-04-19 .



Bo Widerstrand

KPMG



Gert Andersson

Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandhusen

Org. nr 716438-8964

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Strandhusen för år 2009. 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 revisionssed 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 den 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 ersättningskyldig 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 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 den 19/4 2010

KPMG



Bo Widerstrand  
Auktoriserad revisor



Gert Andersson  
Föreningsvald revisor