

Årsredovisning

för
Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

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 26/5 2010, på Havsblick i Lomma. Närvarande var 52 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 Conny Andersson, Per Emmertz, Nina Källmark och Paul Jönsson samt suppleanterna Kerstin Sunding och Christer Henriksson.

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 115 st.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 5 st.

Väsentliga händelser under året

Årets löpandeunderhåll

Asfaltering av hålligheter på parkeringsytor.

Tak över soprumsdörrar.

Översyn av värmeanläggning, byte pumpar, tryckkärl, styrutrustning, byte av samtliga termostater, injustering av radiatorer.

Målning av våningsplan, trapphus samt cykelkällare.

Ombyggnad av styrning till ventilation.

Utfört systematisk brandskydds inspektion

Jordförbättringar och komplettering av växter

Aktiviteter

Vi hade en välbesökt grillfest i mitten av juni. Vädrets makter var på vår sida så det blev en härlig sommarkväll i bersån.

Tidigt under hösten så invigdes vår nya mangel som alla medlemmar har tillgång till. Den är placerad i vårt kombinerade gym och mangelrum i hus 12.

Under hösten anordnades en vinprovning som också var uppskattad och välbesökt av deltagarna.

Gästvåning och föreningslokal har fått sin årliga översyn.

Alla nya medlemmar hälsas välkomna med en blomma och ett personligt besök av 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 ventilationen i fastigheten och i varje lägenhet samt få denna injusterad.

Översyn av trädgård, växtlighet, kantsten samt underhållsplan trädgård.

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>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Rörelsens intäkter	6 880	6 917	6 977	6 950	6 886
Rörelsens kostnader	-4 490	-4 600	-4 535	-3 309	-3 354
Finansiella poster, netto	-1 353	-2 171	-2 566	-2 440	-2 494
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0
Årets resultat	1 037	146	-124	1 201	1 038
Likvida medel & placeringar	4 169	3 522	2 805	2 620	4 439
Skulder till kreditinstitut	60 859	65 312	65 617	67 078	70 910
Fond för yttre underhåll	5 317	5 407	5 468	4 874	3 898
Fastighetens taxeringsvärde	60 606	60 713	60 713	60 713	46 207

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 254 799
Årets resultat	<u>1 037 223</u>
Summa	4 292 022

Styrelsen föreslår följande disposition


Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-866 007
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>4 158 029</u>
Summa	4 292 022

		2010-01-01	2009-01-01
Resultaträkning (kr)		-2010-12-31	-2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	6 879 638	6 917 184
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-2 548 359	-2 480 109
Löpande underhåll	Not 4	-125 430	-163 414
Periodiskt underhåll	Not 5	-866 007	-1 032 522
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-139 882	-140 522
Avskrivningar	Not 6	-810 068	-783 436
Summa fastighetskostnader		-4 489 746	-4 600 003
Rörelseresultat före finansiella poster		2 389 892	2 317 182
Finansiella poster			
Ränteintäkter		695 170	8 359
Räntekostnader		-2 047 839	-2 179 620
Summa finansiella poster		-1 352 669	-2 171 261
Resultat efter finansiella poster		1 037 223	145 921
Årets resultat		1 037 223	145 921

✓

Balansräkning (kr)		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och Mark	Not 7	79 993 135	80 803 203
Summa materiella anläggningstillgångar		79 993 135	80 803 203
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	3 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	3 000 000
Summa anläggningstillgångar		79 993 135	83 803 203
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 934	6 805
Övriga fordringar		49 856	567
Summa kortfristiga fordringar		52 790	7 372
<u>Kassa och bank</u>	Not 9	4 168 717	3 521 974
Summa omsättningstillgångar		4 221 507	3 529 346
SUMMA TILLGÅNGAR		84 214 642	87 332 549

✓

Balansräkning (kr)		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		11 654 986	11 654 986
Fond för yttre underhåll		5 316 645	5 407 167
Summa bundet eget kapital		16 971 631	17 062 153
<u>Balanserad vinst</u>			
Balanserat resultat		3 254 799	3 018 356
Årets resultat		1 037 223	145 921
Summa balanserad vinst		4 292 022	3 164 277
Summa eget kapital		21 263 653	20 226 430
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	60 308 559	64 955 757
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 11	550 000	355 604
Leverantörsskulder		296 324	266 538
Skatteskuld		10 599	0
Förutbetalda avgifter		559 237	541 449
Övriga kortfristiga skulder		47 459	28 031
Fond för inre underhåll	Not 12	710 462	656 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	468 349	302 409
Summa kortfristiga skulder		2 642 430	2 150 362
Summa skulder		62 950 989	67 106 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 214 642	87 332 549
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
<u>Pantbrev i fastighet</u>		3 066 000	3 066 000
<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 vid årets början har reducerats med 687.808 kronor (motsvarande ränteintäkten på Folksams kapitalförsäkring), underskott att utnyttja kommande räkenskapsår 18 316 632 kr.

Not 1 Intäkter	2010	2009
Årsavgifter bostäder	5 745 132	5 745 132
Hysesintäkter garage/ bilplatser	182 700	179 800
Hysesintäkter lokaler/ bostäder	454 872	454 872
Intäkter Kabel TV/ IT	0	6 850
Uppvärmning	600 180	598 020
Övriga intäkter	8 750	44 506
Brutto	6 991 634	7 029 180
Avsättning till fond för inre underhåll	-111 996	-111 996
Summa intäkter	6 879 638	6 917 184

Not 2 Driftskostnader	2010	2009
Förbrukningsmaterial	28 376	17 117
Fastighetsskötsel	169 393	234 507
Trädgårdsskötsel	51 948	0
Snöberedskap	21 063	15 139
Städning, entreprenad	105 134	184 928
Hissbesiktning	2 333	2 288
Brandlarskostnad	3 209	0
Serviceavtal	22 017	29 154
El	610 207	504 581
Uppvärmning	708 717	697 390
Vatten	273 070	262 152
Sophämtning	79 651	88 365
Fastighetsförsäkring	41 738	39 791
Kabel TV/ Internet	84 746	87 152
Förvaltningskostnader	78 045	75 372
Förbrukningsinventarier	16 384	0
Kontorsmaterial, telefon, porto	2 171	1 962
Kreditupplysning	700	0
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	187 859	201 082
Revisionskostnad, konsult	17 000	17 000
Sammanträdeskostnader	20 631	8 644
Stämmokostnad	7 918	7 641
Aktivitetskostnad	5 179	0
Konsultarvode	1 551	1 650
Serviceavgift till branschorganisation	4 877	0
Bankkostnad	2 606	2 199
Övriga kostnader	1 836	1 994
Summa	2 548 359	2 480 109

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2010	2009
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	127 200	128 400
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvode- husvärdar	16 800	25 833
Sociala kostnader	42 859	45 849
Summa	187 859	201 082

Not 4 Löpande underhåll	2010	2009
Reparationer löpande	7 596	12 659
Reparationer bostäder, lokaler	21 817	28 882
Reparationer gemensamma utrymmen	4 259	0
Reparationer installationer	37 805	11 779
Reparatiner hissar	2 316	32 722
Reparationer hus utvändigt	188	2 550
Reparationer markytor	27 735	36 473
Reparationer garage& pplatser	675	8 488
Reparation lekplatser	0	4 554
Reparation övrigt	13 897	17 307
Reparationer försäkringsskador	9 142	8 000
Summa	125 430	163 414

Not 5 Periodiskt underhåll	2010	2009
Periodiskt underhåll	0	750
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	216 031	0
Periodiskt underhåll bostäder	0	1 775
Periodiskt underhåll installationer	594 826	114 059
Periodiskt underhåll hus utvändigt	0	654 547
Periodiskt underhåll garage& pplatser	0	191 773
Periodiskt underhåll markytor	55 150	69 618
Summa	866 007	1 032 522

Not 6 Avskrivningar

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

	2010	2009
Avskrivning byggnad	797 025	770 393
Avskrivning ombyggnad kök i lokal	13 043	13 043
Summa	810 068	783 436

✓

Not 7 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings-P/R period		Bokfört värde 2010-12-31
Ursprunglig byggnad	88 826 227	-9 031 905	-797 025	2004-2053	P	78 997 296
Förbättringsåtgärder	109 953	-109 953	0	1998-2007	R	0
Ombyggnad kök lokal	130 430	-13 043	-13 043	2009-2018	R	104 344
Mark	891 495					891 495
Summa Byggnader	89 958 105	-9 154 901	-810 068			79 993 135

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

Ursprunglig byggnad avskrivs enligt en 50-årig progressiv plan.

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader o mark	89 958 105	89 827 675
Årets anskaffning	0	130 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 958 105	89 958 105
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 154 901	-8 371 465
Årets avskrivningar	-810 068	-783 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 964 970	-9 154 901
Utgående redovisat värde	79 993 135	80 803 203
Taxeringsvärde byggnader	48 610 000	48 717 000
Taxeringsvärde mark	11 996 000	11 996 000
	60 606 000	60 713 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Trygg-Hansa

Värdeår : 1992

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

	2010-12-31	2009-12-31
Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav		
Folksam kapitalförsäkring, utbetalas 1 juli 2010	0	3 000 000
Utgående redovisat värde	0	3 000 000

	2010	2009
Not 9 Kassa och bank		
Handkassa	7 406	4 271
Bankkonto SBAB	3 003 066	3 517 703
Bankkonto Handelsbanken	1 158 245	
Summa	4 168 717	3 521 974

Not 10 Eget kapital	Insats- kapital	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 654 986	5 407 167	3 018 356	145 921
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			145 921	-145 921
Avsättning till yttre fond		942 000	-942 000	
Uttag ur yttre fond för årets underhåll		-1 032 522	1 032 522	
Årets resultat				1 037 223
Belopp vid årets utgång	11 654 986	5 316 645	3 254 799	1 037 223

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Stadshypotek	2,04%	7 000 000	rörligt	0
Stadshypotek	2,06%	11 917 074		0
Förfaller inom 2-5 år				
Stadshypotek	3,66%	20 000 000	2013-07-30	0
Stadshypotek	3,66%	13 000 000	2015-07-30	0
Förfaller senare än 5 år				
Stadshypotek	4,44%	8 941 485	2016-09-30	550 000
Summa		60 858 559		550 000

Under året har amortering skett med 4 452 802 kronor.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 550 000 kronor årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 58 108 000 kr.

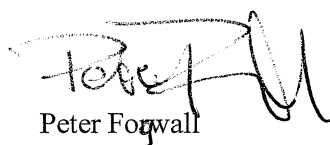
Not 12 Fond för inre underhåll	2010	2009
Belopp vid årets ingång	656 331	624 041
Årets avsättning	111 996	111 996
Uttag under året	-57 865	-79 706
Belopp vid årets utgång	710 462	656 331

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Upplupen elkostnad	79 905	23 593
Upplupen värmekostnad	109 441	0
Upplupen renhållningskostnad	2 407	0
Upplupen städkostnad	0	8 740
Upplupen räntekostnad	245 558	253 076
Upplupen fastighetskötsel	14 038	0
Upplupen revision KPMG	17 000	17 000
Arvode styrelse	0	0
Arvode revisor	0	0
Arvode valberedning	0	0
Sociala avgifter	0	0
Summa	468 349	302 409

Malmö 2011- ' - .


Conny Andersson


Peter Emmertz


Peter Forwall

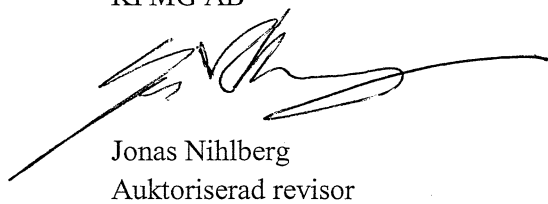

Renate Hamann

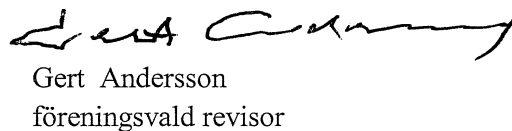

Paul Jönsson


Nina Källmark


Helle Rönneke

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-04-11
KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


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 2010. 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.

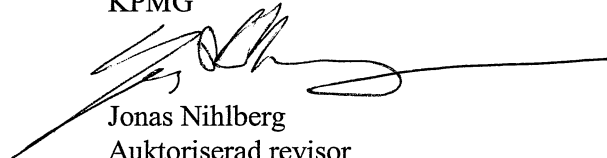
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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 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.

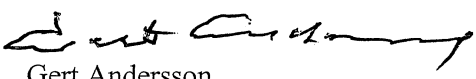
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 11 april 2011

KPMG


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Gert Andersson
Föreningsvald revisor