

Årsredovisning 2011

Brf. Strindbergs väg

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf. Strindbergs väg får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2011-01-01 - 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Ordinarie ledamöter	Period
Annika Johansson	2011
Maj-Britt Nilsson	2011
Ulrica Alesdotter Sjöholm	2011
Pia Holmström	2011
Suppleanter	
Magnus Natzén	2011
Revisorer	
Bengt-Åke Hägg	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Valberedning	
Sonja Lindsjö	Sammanställande
Lill Jörnkvist	
Ing-Britt Carlsson	

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bågarp 6:240-241	2008	Staffanstorps

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens värdeår är 1964

Byggnadens totalyta är 4047 kvm, varav 3306 kvm utgör bostadslägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Vid årets slut upplåter föreningen 46 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter med hyresrätt. Föreningen hyr ut mindre lokaler till förvaring och en större lokal på 165 kvm där det bedrivs kemtvätt. Den totala lokalytan är 552 m². Föreningens 12 garage uppgår till 216 m².

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	16	16	4

Överlåtelse

Av föreningens 54 lägenheter har under året 3 st bytt ägare.

Tre hyresrätter har sålts och omvandlats till bostadsrätter.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Verksamheten 2011

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

En stor del av styrelsearbetet genomförs mellan mötena via e-postkontakt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2011.

Tre hyresrätter har sålts vilket innebär att föreningens lån har kunnat amorteras utöver den avtalade amorteringen. Försäljningen har inneburit att insatser och upplåtelseavgifter ökat (se not 10).

Föreningen har ingått avtal med Security Assistant om jourtjänst och gratis parkeringsövervakning. Nya parkeringsskyltar som håller gällande juridiska krav för parkeringsövervakning har satts upp.

Årets intäkter i form av avgifter har minskat pga att de hyreslägenheter som sålts stått tomma delar av året under renoverings- och försäljningsperioden.

Ökade snöröjnings- och halkbekämpningskostnader samt högre kostnader för gräsklippning har gjort att kostnaderna har ökat.

Det planerade bytet av entrédörrar och montering av nytt låssystem har försenats bl a på grund av tidskrävande bygglovsansökan.

Föreningen har ingått ett nytt fastighetsförsäkringsavtal med Länsförsäkringar som bidragit till att försäkringskostnaderna har minskats.

Föreningen har ingått ett nytt avtal om ekonomisk förvaltning med LRF, vilket bidrar till minskade förvaltningskostnader och en förväntad högre kvalitet på tjänsten.

En lägenhetspärm har tagits fram till varje lägenhet med information och riktlinjer för boende i föreningen.

Alla dörrar i källaren har märkts ut för att underlätta att hitta rätt lokal.

Två städdagar har genomförts under året .

Större underhåll/ reparationer under 2011

Trasiga stuprör har bytts på baksidan av hus 1 och 5. Trasiga väggar vid garagedfarten hus 5 har reparerats.

Termostat och ventiler har bytts i alla lägenheter för att förbättra inomhusmiljön och för att minska värmekostnaderna.

En cykellokal i hus 5 har byggts om för att tillgodose kemtvättens behov. Uthyrning av lokalen kommer att innebära ökade intäkter för föreningen.

Fastighetens skick

Åtgärd	Senaste åtgärd	år	Planerad åtgärd	år
Avlopp			Byte/renovering	2013-2017
Tak	Takpannor kompletterade	2008	Byte	> 2020
Fönster	Ny ytterbåge aluminium	1988	Byte	2015-2020
Fasad	Fogar lagade	2008	Lagning av fogar	> 2020
Balkong			Reparation	> 2020
Värme	Nya pannor	2010		> 2060
Gård			Byte växter	> 2013-2020

Planer för 2012 avseende större underhåll

Nedsågning av träd som utgör en risk för VA-systemet.

Översyn av husens säkerhet och framtagande av brandskyddsrutiner.

Inhämtning av information om stambyte-/renovering.

Byte av entrédörrar och lås-/passerssystem.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Byte av ventiler i källare och injustering av ventiler i alla lägenheter och källare.

Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Fastighetsskötsel

Självförvaltning.

Nyckeltal

År	Avgifter/ kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2009	473 kr	5 883 kr	18 kr
2010	498 kr	5 704 kr	37 kr
2011	506 kr	5 409 kr	57 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	21 123,49 kr
Årets resultat	-44 118,76 kr
Att disponera	-22 995,27 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning.

-65 259,00 kr

-88 254,27 kr

||

Resultaträkning

		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
	Not		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	2 345 930,00 kr	2 454 626,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		12 374,00 kr	12 233,93 kr
		<u>2 358 304,00 kr</u>	<u>2 466 859,93 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-66 108,37 kr	-135 840,00 kr
Driftskostnader	3	-996 686,23 kr	-984 877,53 kr
Underhållskostnader	4	-363 697,36 kr	-248 607,88 kr
Externa rörelsekostnader	5	-122 324,09 kr	-156 846,11 kr
Personalkostnader	6	-67 533,71 kr	-51 982,00 kr
		<u>-1 616 349,76 kr</u>	<u>-1 578 153,52 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		741 954,24 kr	888 706,41 kr
Avskrivningar	7	-100 000,00 kr	-100 000,00 kr
		<u>-100 000,00 kr</u>	<u>-100 000,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		641 954,24 kr	788 706,41 kr
Ränteintäkter		1 350,00 kr	1 590,00 kr
Räntekostnader		-687 423,00 kr	-628 236,00 kr
		<u>-686 073,00 kr</u>	<u>-626 646,00 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-44 118,76 kr	162 060,41 kr
Årets resultat		-44 118,76 kr	162 060,41 kr

Balansräkning

	Not	2011 -12-31	2010 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		31 687 431,00 kr	31 787 431,00 kr
		<u>31 687 431,00 kr</u>	<u>31 787 431,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		31 687 431,00 kr	31 787 431,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter o avgift		81 567,00 kr	0,00 kr
Andra kortfristiga fordringar		866,00 kr	866,00 kr
Redovisningskonto för moms		1 860,00 kr	2 202,00 kr
Interimsfordringar		15 034,00 kr	50 681,00 kr
		<u>99 327,00 kr</u>	<u>53 749,00 kr</u>
Kassa och bank		3 319 767,46 kr	2 865 350,49 kr
Summa omsättningstillgångar		3 419 094,46 kr	2 919 099,49 kr
Summa tillgångar		<u><u>35 106 525,46 kr</u></u>	<u><u>34 706 530,49 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
10			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-14 822 821,00 kr	-13 998 535,00 kr
Upplåtelseavgifter		-1 573 602,00 kr	-944 299,00 kr
Yttre fond		-187 455,00 kr	-122 196,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 123,49 kr	75 677,92 kr
Årets resultat		44 118,76 kr	-162 060,41 kr
Summa eget kapital		<u>-16 560 882,73 kr</u>	<u>-15 151 412,49 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-17 883 476,00 kr	-18 857 862,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-17 883 476,00 kr</u>	<u>-18 857 862,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-211 280,00 kr	-156 074,00 kr
Skatteskulder		-160 737,00 kr	-159 106,00 kr
Personalens källskatt		-12 838,00 kr	-12 000,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-24 582,73 kr	-11 231,00 kr
Övriga kortfristiga skulder		0,00 kr	-8 548,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-115 879,00 kr	-115 879,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-10 231,00 kr	-149 871,00 kr
Övriga interimsskulder		-126 619,00 kr	-84 547,00 kr
		<u>-662 166,73 kr</u>	<u>-697 256,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-35 106 525,46 kr</u></u>	<u><u>-34 706 530,49 kr</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		20 394 552,00 kr	20 394 552,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	447 338,00 kr	576 432,00 kr
Hyresintäkter lokaler	58 248,00 kr	57 348,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	119 552,00 kr	125 015,00 kr
Garage	46 547,00 kr	49 024,00 kr
Årsavgifter	1 674 245,00 kr	1 646 807,00 kr
	<u>2 345 930,00 kr</u>	<u>2 454 626,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	1 944,00 kr	0,00 kr
Övriga avgifter	10 430,00 kr	12 233,93 kr
	<u>12 374,00 kr</u>	<u>12 233,93 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	19 337,69 kr	0,00 kr
Städning	28 151,94 kr	0,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	0,00 kr	584,00 kr
OVK	0,00 kr	20 375,00 kr
Bevakningskostnader	0,00 kr	2 500,00 kr
Gångbanerrenhållning	18 618,74 kr	112 381,00 kr
	<u>66 108,37 kr</u>	<u>135 840,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	42 714,72 kr	69 617,00 kr
Värmekostnad	480 907,63 kr	524 735,00 kr
Vatten och avlopp	91 681,60 kr	84 231,00 kr
Soptömning	91 002,67 kr	98 226,00 kr
Fastig. försäkringspremie	37 204,00 kr	52 904,00 kr
KabelTV / Bredband, internet	49 902,19 kr	51 334,00 kr
Övriga fastighetskostnader	26 501,27 kr	1 265,00 kr
Fastighetsskatt	79 628,00 kr	79 628,00 kr
Momsavdrag	-2 553,68 kr	-9 220,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	16 366,73 kr	14 879,00 kr
Förbrukningsmaterial	83 331,10 kr	17 278,53 kr
	<u>996 686,23 kr</u>	<u>984 877,53 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep. Bostadsrättlägenhet	18 562,44 kr	5 581,00 kr
Rep. lokal Målning	0,00 kr	9 304,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	29 881,09 kr	45 187,00 kr
Underhåll av trapphus	10 363,94 kr	0,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	-115,50 kr	347,00 kr
Rep. gemensam utry. Övrigt	0,00 kr	17 398,00 kr
Rep. Va, sanitet	195 629,51 kr	110 590,88 kr
Rep. värme	10 330,09 kr	3 454,00 kr
Rep. ventilation	6 219,14 kr	0,00 kr
Rep. El	2 662,51 kr	4 560,00 kr
Underhåll av lås	1 561,99 kr	3 222,00 kr
Rep. Tak, hängrännor m.m.	9 776,08 kr	0,00 kr
Underhåll av gård/tädgård	7 624,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	25 233,12 kr	46 452,00 kr
Underhåll övrigt	45 968,95 kr	2 512,00 kr
	<u>363 697,36 kr</u>	<u>248 607,88 kr</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

	2011	2010
Reparation och underhåll av in	0,00 kr	1 987,00 kr
Resekostnader (gruppkonto)	515,44 kr	329,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	2 556,12 kr	101,30 kr
Telekommunikation	2 244,05 kr	2 097,00 kr
Övriga externa tjänster	0,00 kr	175,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	39 312,92 kr	44 733,48 kr
Revisionsarvoden externa	-552,50 kr	8 000,00 kr
Kostnad möten/stämma	1 394,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnad	67 457,06 kr	90 537,00 kr
Bankkostnader	3 977,00 kr	3 466,33 kr
Föreningsavgifter	5 420,00 kr	5 420,00 kr
	122 324,09 kr	156 846,11 kr

Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen	42 800,00 kr	40 000,00 kr
Bilersättningar, skattefria	150,98 kr	751,00 kr
Sociala avgifter	24 582,73 kr	11 231,00 kr
	67 533,71 kr	51 982,00 kr

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	24 842 431,00 kr	24 202 500,00 kr
Förändring under året	0	639 931,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 842 431,00 kr	24 842 431,00 kr

Ingående avskrivningar byggnaden	-300 000,00 kr	-200 000,00 kr
Årets avskrivningar	-100 000,00 kr	-100 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 000,00 kr	-300 000,00 kr

Avskrivning sker med 100 000 enl. ek plan

Mark

7 245 000,00 kr	7 245 000,00 kr
-----------------	-----------------

Totalt byggnader och mark

31 687 431,00 kr	31 787 431,00 kr
------------------	------------------

Fastighetsbeteckning

Brågarp 6:240 m fl

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
54	3306 kvm	28	552 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	16 000 000,00 kr	16 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	4 686 000,00 kr	4 686 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	1 067 000,00 kr	1 067 000,00 kr
Summa		21 753 000,00 kr	21 753 000,00 kr

Not 8 Inteckningslån

Räntesats

Villkorsändringsdag

Färs&Frosta	3,95%	Rörligt	3 883 476,00 kr	4 857 862,00 kr
Färs&Frosta	3,05%	2013-04-25	7 000 000,00 kr	7 000 000,00 kr
Färs&Frosta	3,80%	2015-04-24	7 000 000,00 kr	7 000 000,00 kr
			17 883 476,00 kr	18 857 862,00 kr

Not 9 Försäkring

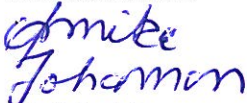
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 998 535 kr	944 299 kr	122 196 kr	-75 678 kr	162 060 kr
Förändring under året	824 286 kr	629 303 kr			
Överföring enligt stämmobeslut			65 259 kr	96 801 kr	-162 060 kr
Återföring från yttre fond för Övriga dispositioner (uppskrivningsfond)					-44 119 kr
Årets resultat					-44 119 kr
Belopp vid årets utgång	14 822 821 kr	1 573 602 kr	187 455 kr	21 123 kr	-44 119 kr

Staffanstorps den 14/3 2012

Annika Johansson



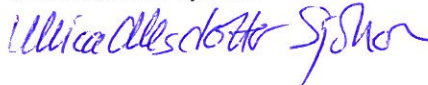
Pia Holmström



Maj-Britt Nilsson



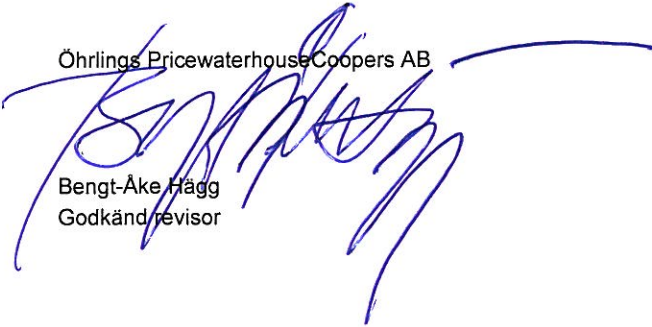
Ulrica Alesdotter Sjöholm



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Staffanstorps den 15/3 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt-Åke Hägg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg, org. nr 769616-5203

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Staffanstorps den 15 mars 2012

Bengt-Åke Hägg
Godkänd revisor

