

Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg
Org. nr 769616-5203

Årsredovisning 2010

Brf. Strindbergs väg

Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg
Org. Nr 769616-5203

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2010

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttanderätt 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 fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brågarp 6:240-241	2008	Staffanstorp

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens värdeår är 1964

Byggandens totalyta är 4047 kvadratmeter, varav 3306 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 11 lägenheter med hyresrätt.

Föreningen hyr ut mindre lokaler till förvaring och en större lokal på 146 kvm där det bedrivs kemtvätt. Den totala lokalytan är 552 m². Föreningens 12 garage uppgår till 216 m².

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

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

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning
Teknisk förvaltning

Cymko
Staffanstorps hus AB

Medlemmar

Antal medlemmar är 43 stycken. En lägenhet har överlåtits under året och två hyresrätt har sålts och omvandlats till bostadsrätt.

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

Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg
Org. Nr 769616-5203

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Annika Johansson	Ledamot
Maj-Britt Nilsson	Ledamot
Pia Holmström	Ledamot
Ulrica Alesdotter Sjöholm	Ledamot
Magnus Natzen	Suppleant

Revisor

Bengt-Åke Hägg	Ordinarie Extern	PwC, Lund
----------------	------------------	-----------

Valberedning

Sonja Lindsjö	Sammanställande
Lill Jörnkvist	
Ing-Britt Carlsson	

Stämmor

2009-05-05

Viktiga händelser under året

Styrelsen har upprättat en underhållsplan där planerade framtida renoveringar finns angivna. Planen presenterades för de boende under våren 2010. Den första åtgärden enligt planen var att byta panna i enlighet med den utvärdering EONs rådgivare genomfört. Pannorna byttes i november 2010. De nya pannorna kommer att innebära sänkt energikostnad. Avsatta investeringsmedel har använts till installationen varför hyror och avgifter inte har påverkats.

Ångpanneföreningen har under året genomfört den lagstadgade Energideklarationen. Deklarationen visar att byggnaderna har relativt låg energiförbrukning. Inga åtgärdsförslag skulle ge någon större energibesparing.

Bindningstiden gick ut på ett av föreningens tre lån vid halvårsskiftet. Styrelsen valde att binda detta lån samt ett lån med rörlig ränta eftersom räntorna var på väg att stiga. Styrelsen uppnådde sin målsättning att binda lånen till en räntesats som understiger den budgeterade kalkylräntan.

Ett av lånen avser föreningens osålda lägenheter. Styrelsen har förhandlat fram en lägre ränta på detta lån fr o m halvårsskiftet gentemot att föreningen amorterar 150.000 kr per år. Lånet är helt avbetalat då alla hyreslägenheter är sålda.

Styrelsens målsättning är ett långsiktigt prisvärt boende genom att månadsavgifterna höjs mindre än det kommunala bostadsbolaget höjer sina hyror. För att klara denna målsättning krävs ständig jakt på minskade kostnader och en regelbunden höjning av avgiften. Därmed undviks chockhöjningar.

Styrelsen har arbetat fram en hemsida åt föreningen som finns på adressen www.sbc.se/strindbergsvag. För att öka säkerheten och minska värmeutflödet har styrelsen påbörjat planering av nya entréer i form av nya dörrar och lås/porttelefoner. Nya spaljéer planeras också.

Ett avtal har upprättats med Security Assistant om jourtjänst. X

Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg
Org. Nr 769616-5203

En genomlysning av fastigheternas stammar genomfördes 2009 som visade att stammarna håller ytterligare några år om regelbunden spolning genomförs. En spolning av alla stammar genomfördes under året. Träd som står så nära rör att det finns risk att rötterna skadar rören har sågats ned. Behov finns att ytterligare träd sågas ned.

Föreningen har under året haft läckor i avloppsrör på garageuppfarten till hus 3 och 5 som har lagats av GTB.

Kostnaderna för snöröjning ökade markant i jämförelse med föregående år.

Under våren deltog sex boende i Räddningsverkets brandsäkerhetsutbildning som erbjuds alla bostadsrättsföreningar.

Stämma hölls den 5 maj då 20 medlemmar närvarade. Styrelsen har träffats 20 gånger under året. Självförvaltningen haft två möten för att diskutera hur arbetet fungerat och vad som kan förbättras. Två städdagar genomfördes.

Viktiga händelser under nästa år

Under nästa år kommer bl a följande

- Spolning av rör och brunnar utomhus samt kontroll dräneringsrör.
- Nedsågning av träd som utgör en risk för VA-systemet
- Översyn av förvaltnings- och försäkringsavtal för att minska fasta kostnader
- Utmärkning av kranar och dörrar i källare
- Översyn av husens säkerhet och framtagande av brandskyddsrutiner
- Inhämtning av information om stambyte-/reovering
- Framtagande av infopärm
- Byte av dörrar/lås

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 684 335,92
Återförd uppskrivningsfond	25 608 658,00
Årets resultat	<u>162 060,41</u>
Att disponera	86 382,49

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3% av
Taxeringsvärdet till fond för yttre underhåll
Att balansera i ny räkning

- 65 259,00
<u>21 123,49</u>

Resultaträkning

		2010 -01-01 2010 -12-31	2009 -01-01 2009 -12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	2 454 626,00 kr	2 460 770,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		12 233,93 kr	-37 314,00 kr
		<u>2 466 859,93 kr</u>	<u>2 423 456,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskötsel	2	-135 840,00 kr	-68 866,45 kr
Driftkostnader	3	-984 877,53 kr	-952 015,31 kr
Underhållskostnader	4	-248 607,88 kr	-83 517,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-156 846,11 kr	-91 535,01 kr
Personalkostnader	6	-51 982,00 kr	-52 710,77 kr
		<u>-1 578 153,52 kr</u>	<u>-1 248 644,54 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		888 706,41 kr	1 174 811,46 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		788 706,41 kr	1 074 811,46 kr
Ränteintäkter		1 590,00 kr	4 169,78 kr
Räntekostnader		-628 236,00 kr	-855 350,00 kr
Övriga finansiella kostnader		0,00 kr	-233,00 kr
		<u>-626 646,00 kr</u>	<u>-851 413,22 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		162 060,41 kr	223 398,24 kr
Årets resultat		162 060,41 kr	223 398,24 kr

Balansräkning

	Not	2010 -12-31	2009 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		31 787 431,00 kr	31 247 500,00 kr
		<u>31 787 431,00 kr</u>	<u>31 247 500,00 kr</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0,00 kr	12 908,00 kr
Andra kortfristiga fordringar		866,00 kr	866,00 kr
Redovisningskonto för moms		2 202,00 kr	0,00 kr
Aktier i Stridfrö AB		0,00 kr	100 000,00 kr
Interimsfordringar		50 681,00 kr	30 819,00 kr
		<u>53 749,00 kr</u>	<u>144 593,00 kr</u>
Kassa och bank		2 865 350,49 kr	1 213 980,11 kr
Avräkningskonto klientpengar		0,00 kr	1 413 571,74 kr
Summa omsättningstillgångar		2 919 099,49 kr	2 772 144,85 kr
Summa tillgångar		<u><u>34 706 530,49 kr</u></u>	<u><u>34 019 644,85 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-13 998 535,00 kr	-13 298 309,00 kr
Uppskrivningsfond		0,00 kr	-25 608 658,00 kr
Upplåtelseavgifter		-944 299,00 kr	-733 276,00 kr
Yttre fondavsättning		-122 196,00 kr	-61 098,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		75 677,92 kr	25 846 636,16 kr
Årets resultat		-162 060,41 kr	-223 398,24 kr
Summa eget kapital		<u>-15 151 412,49 kr</u>	<u>-14 078 103,08 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-18 857 862,00 kr	-19 447 828,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-18 857 862,00 kr</u>	<u>-19 447 828,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-156 074,00 kr	-55 948,00 kr
Skatteskulder		-159 106,00 kr	-79 478,00 kr
Redovisningskonto för moms		0,00 kr	-1 172,00 kr
Personalens källskatt		-12 000,00 kr	-36 000,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-11 231,00 kr	0,00 kr
Övriga kortfristiga skulder		-8 548,00 kr	0,00 kr
Beräknade upplupna lagstadgade		0,00 kr	-33 344,77 kr
Upplupna utgiftsräntor		-115 879,00 kr	-81 882,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-149 871,00 kr	-129 269,00 kr
Övriga interimsskulder		-84 547,00 kr	-76 620,00 kr
		<u>-697 256,00 kr</u>	<u>-493 713,77 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-34 706 530,49 kr</u></u>	<u><u>-34 019 644,85 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.

Föreningen har ej betalat ut några löner, då det ej funnits några anställda.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	576 432,00 kr	677 571,00 kr
Hyresint. lokal momspl., index	57 348,00 kr	0,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	125 015,00 kr	168 412,00 kr
Garage	49 024,00 kr	52 471,00 kr
Årsavgifter	1 646 807,00 kr	1 562 316,00 kr
	<u>2 454 626,00 kr</u>	<u>2 460 770,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	0,00 kr	687,00 kr
Övriga avgifter	12 233,93 kr	-38 001,00 kr
	<u>12 233,93 kr</u>	<u>-37 314,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	0,00 kr	34 736,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	584,00 kr	5 054,45 kr
OVK	20 375,00 kr	0,00 kr
Bevakningskostnader	2 500,00 kr	0,00 kr
Gångbanerenshållning	112 381,00 kr	29 076,00 kr
	<u>135 840,00 kr</u>	<u>68 866,45 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	69 617,00 kr	50 032,51 kr
Värmekostnad	524 735,00 kr	525 145,00 kr
Vatten och avlopp	84 231,00 kr	74 855,00 kr
Soptömning	98 226,00 kr	27 807,00 kr
Fastig. försäkringspremie	52 904,00 kr	42 872,00 kr
KabelTV / Bredband, internet	51 334,00 kr	45 216,00 kr
Övriga fastighetskostnader	1 265,00 kr	80 327,00 kr
Fastighetsskatt	79 628,00 kr	79 478,00 kr
Momsavdrag	-9 220,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	14 879,00 kr	6 976,00 kr
Förbrukningsmaterial	17 278,53 kr	19 306,80 kr
	<u>984 877,53 kr</u>	<u>952 015,31 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Underhåll hyreslägenhet	0,00 kr	3 373,00 kr
Rep. Bostad - målning	5 581,00 kr	0,00 kr
Rep. lokal Målning	9 304,00 kr	0,00 kr
Rep gemensam ytr/Tvättutrustnin	45 187,00 kr	16 714,00 kr
Underhåll av trapphus	0,00 kr	6 000,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	347,00 kr	0,00 kr
Rep. gemensam utry. Övrigt	17 398,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	110 590,88 kr	29 688,00 kr
Rep. värme	3 454,00 kr	6 765,00 kr
Rep. El	4 560,00 kr	11 360,00 kr
Underhåll av lås	3 222,00 kr	3 721,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	46 452,00 kr	0,00 kr
Underhåll övrigt	2 512,00 kr	5 896,00 kr
	<u>248 607,88 kr</u>	<u>83 517,00 kr</u>

	2010	2009
Not 5 Externa rörelsekostnader		
Reparation och underhåll av in	1 987,00 kr	0,00 kr
Resekostnader (gruppkonto)	329,00 kr	0,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	101,30 kr	0,00 kr
Telekommunikation	2 097,00 kr	1 989,00 kr
Övriga externa tjänster	175,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	44 733,48 kr	21 425,01 kr
Revisionsarvoden externa	8 000,00 kr	1 875,00 kr
Förvaltningskostnad	90 537,00 kr	58 746,00 kr
Konsultarvoden	0,00 kr	7 500,00 kr
Bankkostnader	3 466,33 kr	0,00 kr
Föreningsavgifter	5 420,00 kr	0,00 kr
	<u>156 846,11 kr</u>	<u>91 535,01 kr</u>

Not 6 Personalkostnader		
Arvoden till styrelsen	40 000,00 kr	40 000,00 kr
Bilersättningar, skattefria	751,00 kr	1 479,00 kr
Sociala avgifter	11 231,00 kr	11 231,77 kr
	<u>51 982,00 kr</u>	<u>52 710,77 kr</u>

Not 7 Anläggningstillgångar		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	24 202 500,00 kr	24 202 500,00 kr
Förändring under året	639 931,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 842 431,00 kr</u>	<u>24 202 500,00 kr</u>
Ingående avskrivningar byggnaden	-200 000,00 kr	-100 000,00 kr
Årets avskrivningar	-100 000,00 kr	-100 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-300 000,00 kr</u>	<u>-200 000,00 kr</u>
Avskrivning sker med	1,50%	

Mark	<u>7 245 000,00 kr</u>	<u>7 245 000,00 kr</u>
Totalt byggnader och mark	31 787 431,00 kr	31 247 500,00 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
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel	4 686 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad		Lokaldel	1 067 000,00 kr
Summa			<u>21 753 000,00 kr</u>
			<u>20 365 000,00 kr</u>

Not 8 Inteckningslån	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Färs&Frosta	3,55%	Rörligt	4 857 862,00 kr	5 447 828,00 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
			<u>18 857 862,00 kr</u>	<u>19 447 828,00 kr</u>

Not 9 Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allianz.

Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg
Org. nr 769616-5203

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 298 309 kr	733 276 kr	61 098 kr	-25 846 636 kr	223 398 kr
Förändring under året	700 226 kr	211 023 kr			
Överföring enligt stämmobeslut			61 098 kr	162 300 kr	-223 398 kr
Återföring från yttre fond för Övriga dispositioner (uppskrivningsfond)				25 608 658 kr	
Årets resultat					162 060 kr
Belopp vid årets utgång	13 998 535 kr	944 299 kr	122 196 kr	-75 678 kr	162 060 kr

Staffanstorps den 9 / 5 2011


Annika Johansson


Maj-Britt Nilsson


Ulrica Alesdotter Sjöholm

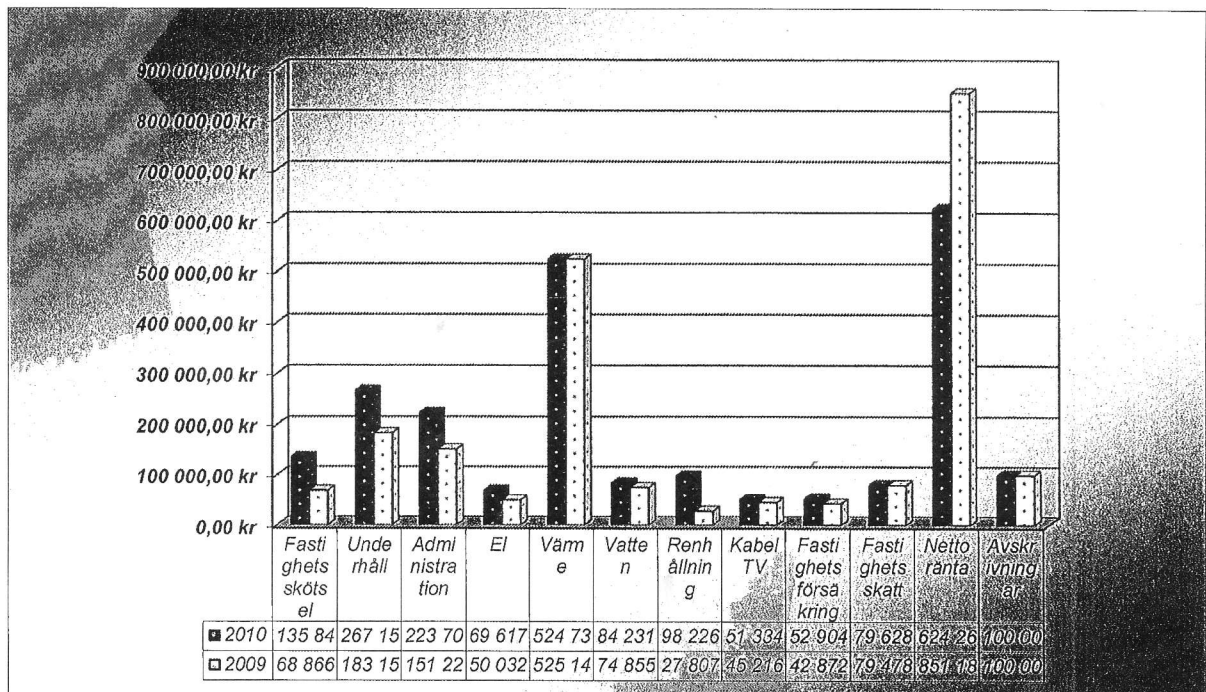
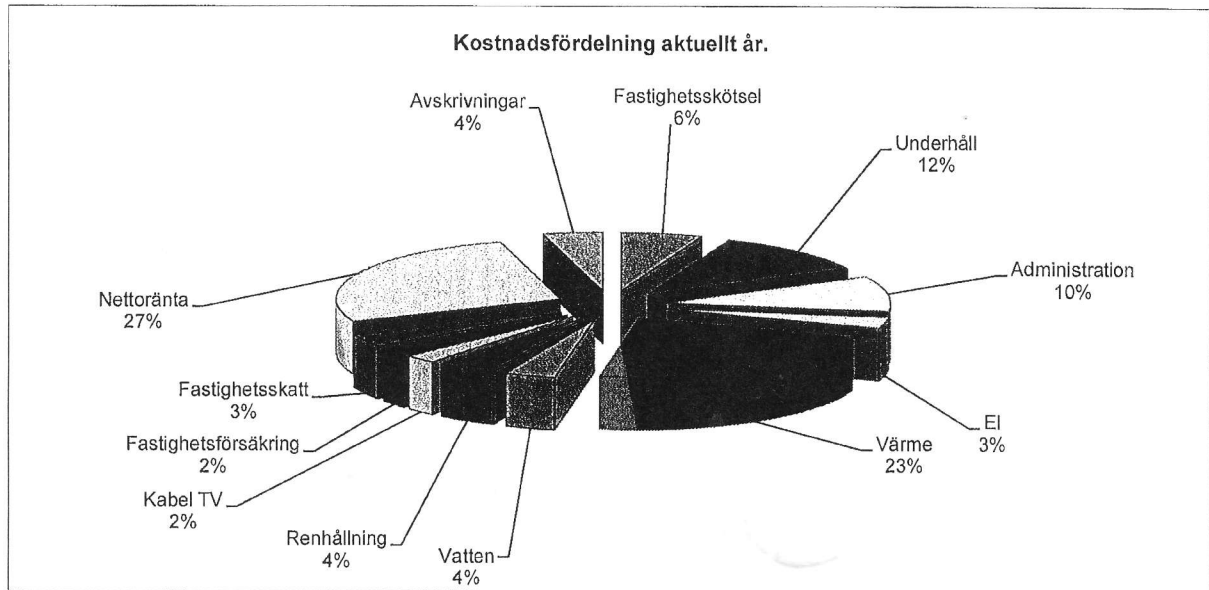

Pia Holmström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Staffanstorps den 11 / 5 2011

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Bengt-Åke Hägg
Godkänd revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg

Org nr 769616-5203

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Strindbergs 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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.

Staffanstorp den 11 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt-Åke Hägg
Godkänd revisor