

Årsredovisning
för
BRF Strindbergs Väg

769616-5203

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för BRF Strindbergs Väg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Brågarp 6:240-241	2008	Staffanstorp

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens värdeår är 1964

Byggandens totalyta är 3910 kvadratmeter, varav 3306 kvadratmeter utgör bostadslägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Vid årets slut upplåter föreningen 47 lägenheter med bostadsrätt och 7 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:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
18	16	16	4

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel

LRF Konsult AB
Självförvaltning

Medlemmar

Föreningen har vid årets slut 47 medlemmar. Fyra lägenheter har överlåtit under året och en hyresrätter har sålts och omvandlats till bostadsrätter. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

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	

Stämman

2012-04-25

Viktiga händelser under året

Entrédörrar och källardörrar har bytts ut till aluminiumdörrar. Passersystem har installerat för att öka säkerheten. Entrétaken och blomkrukorna utanför entréerna har målats vita.

Föregående år byttes ventiler och termostat på alla element. I år har ventilerna på alla stammar bytts ut och hela värmesystemet har injusterats. Bytet av ventiler har lett till efterföljande problem med luft i systemet vilket gjort att vattnet blivit kallt tillfälligt några gånger.

En pump och ett kretskort har gått sönder i pannan under året. Genom att köra pannan utanför systemet kunde värme på vatten och element bibehållas tills pump och kretskort bytts ut.

Samtliga kall- och varmvattenkranar i källaren har märkts ut för att rätt kran lätt skall hittas vid behov av att stänga av vattnet till någon lägenhet. ¶

Självförvaltningen har sågat ned samtliga paradisäppelträd på grund av ålder och för att minska nedskräpningen på gångarna.

Styrelsen har lagt upp en Facebook-sida åt föreningen där nyheter presenteras.

Styrelsen har under året upprättat brandskyddsrutiner (SBA) och Räddnings-tjänsten har utfört brandsyn. Alla icke fungerande brandsläckare har bytts ut i trappuppgångarna.

Ytterligare en fläkt har installerats i torkrummet för att förkorta torkningstiden och torkställningar har köpts in som komplement till att hänga tvätt på tvättlinorna.

Hyresintäkterna från lokaler i källaren ger ett bra tillskott till föreningen. Kemtvätten är särskilt viktig eftersom den ger den högsta långsiktiga hyresintäkten. Stämman har tagit beslut att godkänna ombyggnad av kemtvättens lokaler vilket innebär att kemtvätten får ett sammanhängande utrymme genom att ta nuvarande förrådsutrymme i anspråk. Några bostadsrättshavare kommer att få sina förråd flyttade till annan lokal i källaren.

En städdag har genomförts under året.

Fastigheternas stammar är över 50 år gamla. En besiktning som gjorts under året visar att det är akut behov av stambyte. Skador på gamla stammar räknas som åsidosatt underhåll och täcks inte av fastighetsförsäkringen. Det är därför av stor vikt att stambytet kommer i gång så snart som möjligt.

Genom att genomföra ett stambyte inklusive renovering av badrum höjs värdet på fastigheterna och risken för kostsamma fuktskador i badrum och läckor elimineras för lång tid framöver.

Viktiga händelser under nästa år

Följande åtgärder planeras:

Dränering framsida hus 3 och 5 samt byte av trasiga brunnar och stuprör

Byte inkommande vattenledning hus 3

Stöd till entrétak

OVK

Stambyte

Ombyggnad kemtvättens lokaler

Genomförda och kommande åtgärder

Genomförda åtgärder

Kulvertar mellan hus	1990
Ny ytterbåge aluminium	1988
Takpannor kompletterande	2008
Dränering framsida halva hus 1 och baksida hus 3 dränerat	2008
Fogar lagade på fasad	2008
Nya gaspannor	2010
Byte nedre del stuprör baksida hus 3	2008
Byte av termostat/ventiler	2011
Byte av ventiler stammar och injustering	2012
Byte av entré- och källardörrar	2012
Passersystem	2012

Kommande åtgärder

Dränering framsida hus 3 och 5	2013
Byte trasiga brunnar/byte stuprör	2013
Byte av inkommande vattenledning hus 3	2013
Stöd till entrétak	2013
Stambyte	2013
Byte fönster	>2013
Målning husgrund	>2013
Byte växter trädgård	>2013
Dränering baksida hus 1 och 5, halva framsida hus 1	>2013
Tak	>2020
Målning trappuppgångar	>2013
Målning golv/väggar källare	>2015
Balkonger	>2020 //

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-88 254
årets vinst	80 355
	-7 899

behandlas så att	
avsättes till fonden för yttre underhåll	65 259
i ny räkning överföres	-73 158
	-7 899

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 1

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	2 426 785	2 345 930
Övriga rörelseintäkter		0	12 374
		2 426 785	2 358 304
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-97 661	-66 108
Underhållskostnader	3	-491 863	-363 697
Driftkostnader	4, 5	-901 891	-996 686
Externa rörelsekostnader	6	-83 382	-122 325
Personalkostnader	7	-51 473	-67 534
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-137 044	-100 000
		-1 763 314	-1 716 350
Rörelseresultat		663 471	641 954
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		59 452	1 350
Räntekostnader		-642 568	-687 423
		-583 116	-686 073
Resultat efter finansiella poster		80 355	-44 119
Resultat före skatt		80 355	-44 119
Årets resultat		80 355	-44 119

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 378 062	31 687 431
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		668	81 567
Andra kortfristiga fordringar		0	866
Redovisningskonto för moms		0	1 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 271	15 034
		50 939	99 327
<i>Kassa och bank</i>		2 914 092	3 319 767
Summa omsättningstillgångar		2 965 031	3 419 094
SUMMA TILLGÅNGAR		35 343 093	35 106 525

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		15 142 111	14 822 821
Upplåtelseavgifter		1 983 312	1 573 602
Yttre fond		252 714	187 455
		17 378 137	16 583 878
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-88 254	21 123
Årets resultat		80 355	-44 119
		-7 899	-22 996
Summa eget kapital		17 370 238	16 560 882
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 414 186	17 883 476
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 969	211 280
Aktuella skatteskulder		165 358	160 737
Momsredovisningskonto		199	0
Personalens källskatt		14 998	12 838
Upplupna sociala avgifter		14 039	24 583
Upplupna utgiftsräntor		115 879	115 879
Förutbetalda avgifter/hyror		101 757	10 231
Övriga interimsskulder		72 470	126 619
Summa kortfristiga skulder		558 669	662 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 343 093	35 106 525
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		20 394 552	20 394 552
		20 394 552	20 394 552
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>u</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. *u*

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2012	2011
Hyresintäkter lägenheter	-443 092	-447 338
Hyresintäkter lokaler	-75 504	-58 248
Hyresintäkter lokaler moms fria	-114 228	-119 552
Garage	-55 152	-46 547
Årsavgifter	-1 738 809	-1 674 245
	-2 426 785	-2 345 930

Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter	0	-1 944
Övriga avgifter		-10 430
	0	-12 374

Not 2 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel	20 709	19 338
Städning	26 943	28 152
Extern tillsyn o besiktning	14 918	0
Bevakningskostnader	5 841	0
Gångbanerenhållning	29 250	18 619
	97 661	66 109

Not 3 Underhållskostnader

	2012	2011
Rep. bostadsrättslägenhet	145	18 562
Rep. lokal målning	8 250	0
Rep. gemensam ytr/tvättutrustning	39 347	29 881
Underhåll trapphus	11 629	10 364
Underhåll dörrar/portar	19 916	-116
Rep. gemensam utry. övrigt	12 574	0
Rep. VA/sanitet	329 444	195 630
Rep. värme	5 329	10 330
Rep. ventilation	0	6 219
Rep. el	0	2 663
Underhåll av lås	450	1 562
Rep. tak, hängrännor m.m.	11 160	9 776
Underhåll av gård/trädgård	52 365	7 624
Övriga trädgårdskostnader	264	25 233
Underhåll övrigt	990	45 969
	491 863	363 697

Not 4 Driftskostnader

	2012	2011
Elkostnad	43 234	42 715
Värmekostnad	491 038	480 908
Vatten & avlopp	92 072	91 682
Soptömning	71 553	91 003
Fastighetsförsäkring	36 200	37 204
Kabel-TV	50 497	49 902
Övriga fastighetskostnader	-2 224	26 501
Fastighetsskatt	84 380	79 628
Momsavdrag	-7 884	-2 554
Förbrukningsinventarier	26 793	16 367
Förbrukningsmaterial	14 972	83 331
Rep. & underhåll av inv.	1 260	0
	901 891	996 687

Not 5 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2012	2011
Resekostnader	593	515
Kontorsmateriel & trycksaker	5 700	2 556
Telefon	3 918	2 244
Postbefordran	1 329	0
Förvaltningskostnad	49 096	67 457
Kostnad möten/stämma	241	1 394
Bankkostnader	7 979	3 977
Föreningsavgifter	5 420	5 420
Förvaltningskostnader övrigt	205	39 313
Revisionsarvoden externa	8 900	-552
	83 381	122 324

Not 7 Personalkostnader

	2012	2011
Arvoden till styrelsen	50 000	42 800
Bilersättning, skattefria	0	151
Sociala avgifter	1 473	24 583
	51 473	67 534

Not 8 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 842 431	24 842 431
Inköp	827 675	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 670 106	24 842 431
Ingående avskrivningar	-400 000	-300 000
Årets avskrivningar	-137 044	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-537 044	-400 000
Mark	7 245 000	7 245 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 245 000	7 245 000
Utgående redovisat värde	32 378 062	31 687 431
Taxeringsvärde byggnader	17 067 000	17 067 000
Taxeringsvärden mark	4 686 000	4 686 000
	21 753 000	21 753 000

Avskrivning sker med 100.000 enligt ekonomisk plan.

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 822 821	1 573 602	187 455	21 123	-44 119
Ökning av insatskapital	319 290	409 710			
Yttre fond			65 259	-65 259	0
Disposition av föregående års resultat:				-44 119	44 119
Årets resultat					80 355
Belopp vid årets utgång	15 142 111	1 983 312	252 714	-88 255	80 355

Not 10 Inteckningslån

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Färs & Frosta Sparbank	4,15	Rörligt	3 414 186	3 883 476
Färs & Frosta Sparbank	3,05	2013-04-25	7 000 000	7 000 000
Färs & Frosta Sparbank	3,8	2015-04-24	7 000 000	7 000 000
			17 414 186	17 883 476

Staffanstorp 2013-04-22

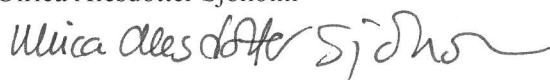
Annika Johansson



Maj-Britt Nilsson

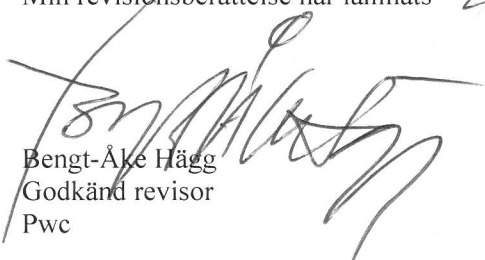


Ulrica Alesdotter Sjöholm



Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-29

Bengt-Åke Hägg
Godkänd revisor
Pwc



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strindbergs Väg för år 2012.

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 revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strindbergs Väg för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 29 april

Bengt-Åke Hägg
Godkänd revisor

