

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brågarp 6:61	2008	Staffanstorp

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

Fastighetens värdeår är 1964.

Byggnadens totalyta är 3910 kvadratmeter, varav 3306 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 12 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

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

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Kemtvätt	146 kvm

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning

Staffanstorpshus AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annika Johansson	Ledamot
Inga Evy Maj-Britt Nilsson	Ledamot
Pia Carina Holmström	Ledamot
Sylvia Ulrica Alesdotter Sjöholm	Ledamot
Carl Erik Kristian Fäldt	Suppleant
Harald Magnus Natzén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bengt-Åke Hägg	Ordinarie Extern	Örlings Pricewaters
----------------	------------------	---------------------

Valberedning

Sonja Lindsjö	Sammanställande
Lill Jörnkvist	
Ing-Britt Carlsson	

Stämmor

2009-04-29

Viktiga händelser under året

Staffanstorps AB hus som tidigare ägde husen slutförde under året de åtgärder som överenskommit i köpeavtal:

- Komplettering av tegelfogar, målning av fönsterbleck och källarfönster
- Målning av plåtdetaljer plåttak och fästning av löst liggande tegel
- Fuktutredning i källare och åtgärder av fuktskador bl a ny dränering bakom hus 3
- Upplagning och förstärkning av dåliga murar
- Underhållsmålning av metallräckan runt huset
- Borttagande av oljetank i källare
- Underhållsmålning av träpaneler, dörrar och plåttak på miljöhus
- PCB-utredning och borttagning av PCB-fogar

Styrelsen har anlitat ett företag som tagit fram ett förslag på en ny trädgård som innebär minskat underhåll och trevligare utemiljö för de boende. Andra åtgärder behöver prioriteras framför en ny trädgård, men förslaget ger vägledning till en långsiktig plan för uppräschning av trädgården.

Trädgårdsplanen kommer att ingå i den underhållsplan som styrelsen börjat arbeta fram under året och som kommer att presenteras under våren.

Styrelsen har varit kontakt med kommunens energirådgivare och via EON gjort en utvärdering av uppvärmningskostnaderna. Slutsatsen av utvärderingen är att föreningen bör fortsätta med gasuppvärmning och att pannorna behöver bytas under våren 2010. Nya pannor innebär sänkt energikostnad vilket gör att inköpet kan betalas tillbaka på 6-7 år. Inköpet kommer inte att påverka hyror eller avgifter. I samband med installationen kommer även att inställningen av värmeförseln till elementen att kontrolleras.

Bindningstiden gick ut på ett av föreningens 3 lån vid halvårsskiftet. Styrelsen valde rörlig ränta, vilket inneburit att räntekostnaderna tillfälligt har blivit lägre. Den rörliga räntan bibehålls tills vidare. Målsättningen är att lånet skall bindas så sent som möjligt till en räntesats som understiger föreningens budgeterade kalkylränta. *K*

Ett av lånen avser föreningens osålda lägenheter. Styrelsen har förhandlat fram en lägre ränta på detta lån för om halvårsskiftet. Lånet amorteras varje gång en lägenhet säljs och därmed minskar räntekostnaderna för såld lägenhet. Lånet är helst slutbetalt då alla lägenheter är sålda. Banken kräver att föreningen därtill amorterar 200.000 kr per år, varav 50.000 kr betalas tillbaka via sänkta räntor.

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.

För att bibehålla låga räntor har föreningen enligt krav från banken bytt till ett förvaltningsbolag som genomför alla transaktioner på föreningens bank.

Ett nytt avtal har ingåtts med det företag som hanterar källsorteringen, vilket lett till minskade avfallskostnader.

En genomlysning av fastigheternas stammar har genomförts som visar att stammarna håller ytterligare några år om regelbunden spolning genomförs. Behov finns av att träd sågas ned för att undvika att VA-rör sprängs av rötter. Träd har också sågats ned pga av att de varit döda och därmed utgjort en fara för trafik och människor.

Styrelsen har under våren arbetat med att ta fram de uppgifter Ångpanneföreningen behöver för att kunna genomföra en energideklaration. Ångpanneföreningen kommer efter analys av uppgifterna att upprätta en energideklaration som inkluderar undersökning på plats, sammanställning av energistatistik, framtagning av möjliga energieffektiviseringsåtgärder samt redovisning till energimyndigheten.

Självförvaltningen har under året 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 bli följande att genomföras:

- Spolning av stammar och brunnar samt kontroll dräneringsrören. Vid behov kommer rören att spolras och eventuella invuxna rötter i dessa skäras bort. De träd som står så nära vattenledningar att rötterna kan växa in kommer att sågas ner.
- Byte av panna. Prisuppgifter kommer att inhämtas från minst två leverantörer.
- Presentation av underhållsplan och trädgårdsplan.
- Utbildning i brandsäkerhet och källsortering för alla boende som önskar.
- Nedsågning av träd som utgör en risk för VA-systemet.
- Renoveringar/förbättringar enligt kommande underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2010-01-01 med 1,00 %.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. //

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	223 398
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-25 785 538
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 098
summa fritt eget kapital	-25 623 238

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -25 623 238

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 461 457	972 345
Övriga rörelseintäkter		<u>-38 001</u>	<u>4 710</u>
		2 423 456	977 055
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-88 173	-35 787
Reparationer		-83 517	-7 926
Taxebundna kostnader		-758 167	-333 342
Övriga driftskostnader		-88 088	-40 034
Fastighetskatt		-79 478	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-98 511	-77 107
Personalkostnader		-52 711	-102 113
Avskrivningar		<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
		-1 348 645	-696 308
RÖRELSERESULTAT		1 074 811	280 748
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 170	20 918
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	-25 608 658
Räntekostnader		<u>-855 583</u>	<u>-478 546</u>
		-851 413	-26 066 286
ÅRETS RESULTAT		223 398	-25 785 538

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	31 247 500	31 347 500
	<u>31 247 500</u>	<u>31 347 500</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Långfristiga värdepappersinnehav Not 4	100 000	100 000
	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 347 500	31 447 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 908	2 564
Övriga fordringar	866	0
Förutbetalda kostnader Not 5	30 819	22 216
	<u>44 593</u>	<u>24 780</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 213 980	2 185 382
SBC klientmedel i SHB	1 413 572	335 498
	<u>2 627 552</u>	<u>2 520 881</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 672 145	2 545 661
SUMMA TILLGÅNGAR	34 019 645	33 993 161

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 298 309	12 879 551
Uppskrivningsfond		25 608 658	25 608 658
Upplåtelseavgifter		733 276	360 034
Fond för yttre underhåll	Not 7	61 098	0
		<u>39 701 341</u>	<u>38 848 243</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-25 846 636	0
Årets resultat		223 398	-25 785 538
		<u>-25 623 238</u>	<u>-25 785 538</u>
SUMMA EGET KAPITAL		14 078 103	13 062 705
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	19 447 828	20 394 552
		<u>19 447 828</u>	<u>20 394 552</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		55 948	153 808
Skatteskulder		79 478	0
Övriga kortfristiga skulder		70 531	0
Upplupna kostnader	Not 9	158 502	236 219
Förutbetalda avgifter och hyror		129 255	145 877
		<u>493 714</u>	<u>535 904</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		34 019 645	33 993 161
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		20 394 552	20 394 552
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	enligt ek. plan	enligt ek. plan

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 562 316	635 984
Hysesintäkter	899 141	336 361
	2 461 457	972 345

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	34 736	20 405
Snöröjning/sandning	29 076	5 958
Myndighetstillsyn	2 800	0
Gård	2 254	8 419
Förbrukningsmateriel	19 307	1 005
	88 173	35 787

Reparationer		
Fastighet förbättringar	5 896	0
Hyseslägenheter	3 373	0
Tvättstuga	16 714	7 113
Entré/trapphus	6 000	0
Lås	3 721	0
VVS	29 688	0
Värmeanläggning/undercentral	6 765	0
Elinstallationer	11 360	0
Övrigt	0	813
	83 517	7 926

	2009	2008
Taxebundna kostnader		
El	50 033	28 606
Gas	525 145	226 713
Vatten	74 855	33 656
Sophämtning/renhållning	27 807	0
Grovsopor	80 327	0
Renhållning	0	44 367
	758 167	333 342
Övriga driftskostnader		
Försäkring	42 872	21 856
Kabel-TV	45 216	18 178
	88 088	40 034
Fastighetskatt/Kommunal avgift	79 478	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 989	1 621
Telefon	0	250
Revisionsarvode extern revisor	1 875	7 500
Föreningskostnader	2 175	0
Styrelseomkostnader	767	0
Fritids och Trivselkostnader	2 485	1 328
Studieverksamhet	585	0
Förvaltningsarvode	58 746	23 438
Arvode SBC övrigt	0	2 050
Förvaltningsarvoden övriga	5 775	24 011
Administration	9 638	3 384
Korttidsinventarier	6 976	0
Övriga förvaltningskostnader	0	2 025
Konsultarvode	7 500	11 500
	98 511	77 107
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	40 000	80 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 479	0
Sociala kostnader	11 232	22 113
	52 711	102 113
Avskrivningar		
Byggnad	100 000	100 000
	100 000	100 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 348 645	696 308

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 838 842	0
Nyanskaffningar	0	5 838 842
Utgående anskaffningsvärde	5 838 842	5 838 842
Ackumulerad uppskrivning		
Vid årets början	25 608 658	0
Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	25 608 658
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	25 608 658	25 608 658
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-100 000	0
Årets avskrivningar enligt plan	-100 000	-100 000
Utgående avskrivning enligt plan	-200 000	-100 000
Planenligt restvärde vid årets slut	31 247 500	31 347 500
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 245 000	7 245 000

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Not 4	Bokfört värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2009-12-31	2008-12-31
Aktier i Strindfröd AB	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	0	11 289
Försäkring	15 646	10 927
Ekonomisk förvaltning	15 173	0
	30 819	22 216

Not 6	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	13 298 309	418 758	12 879 551
Uppskrivningsfond	25 608 658	0	25 608 658
Uppplåtelseavgifter	733 276	373 242	360 034
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	61 098	61 098	0
Summa bundet eget kapital	39 701 341	853 098	38 848 243
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-25 846 636	-25 846 636	0
Årets resultat	223 398	26 008 936	-25 785 538
Summa ansamlad förlust	-25 623 238	162 300	-25 785 538
Summa eget kapital	14 078 103	1 015 398	13 062 705

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	61 098	0
Vid årets slut	<u>61 098</u>	<u>0</u>

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
FÄRS & FROSTA SPARBANK	3,100 %	5 447 828	6 394 552	2060-06-30
FÄRS & FROSTA SPARBANK	1,670 %	7 000 000	7 000 000	Rörlig ränta
FÄRS & FROSTA SPARBANK	5,630 %	7 000 000	7 000 000	2010-06-24
Summa skulder till kreditinstitut		<u>19 447 828</u>	<u>20 394 552</u>	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0
	<u>19 447 828</u>	<u>20 394 552</u>

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 948	699
Extern revisor	7 500	7 500
Ränta	81 882	125 907
Upplupna styrelsearvode	0	80 000
Upplupna sociala avgifter	0	22 113
Värme	65 172	0
	<u>158 502</u>	<u>236 219</u>

STAFFANSTORP den 20 / 4 2010

Pia Carina Holmström
Ledamot

Annika Johansson
Ledamot

Inga Evy Maj-Britt Nilsson
Ledamot

Sylvia Ulrica Alesdotter Sjöholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2010

Bengt Åke Hägg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg

Org nr 769616-5203

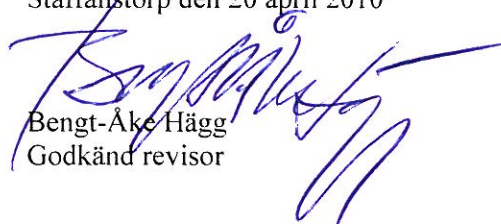
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Staffanstorps den 20 april 2010


Bengt-Åke Hägg
Godkänd revisor