

Årsredovisningen 2011

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 1982-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2003-06-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SANKT THOMAS 36	1983	Lund

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

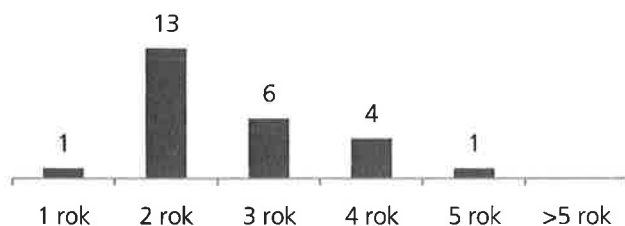
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 991 kvadratmeter, varav 1 991 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu Gemensamhetslokal P-platser under tak	Föreningen hyr 9 p-platser av Malmö Nation

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2021.
Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Omlackering	2010	Entréparti mot gatan
Nytt expansionskärl	2009	
Nya ställdon för VV- och värmeglering	2009	
Cykelställ under tak	2002	Tillbyggt
Innegård	2002	Nyplanteringar
Spolning av avloppsrör	2009	
Fönstermålning	2010	Våningsplan 6 och b.v. endast mot gatan
Partiellt rörstambyte	1983	Kompletterande stamspolning
Ny frånluftsfläkt	2009	
Nytt entréparti mot gården	2009	utformning anpassad till med huvudentrén
Omläggning av tak	1983	
Renovering av balkonger	2001	Inklusive nya räcken
Elstambyte	1983	Ombyggd mätarcentral 2003
Ompputsning av fasad	2001	Omfogning av tegelfasad
Tvättstugan	2008	Nya tvättmaskiner
Nytt bastuaggregat	2006	Ommålning, nytt golv i bastutoaletten
Nytt hissmaskineri	1996	
Nya stuprörsanslutningar	2008	endast gatusidan
Nya fönster (isolerglas)	2007	7 fönster på översta våningsplanet
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Tvättstugan	2012	Byte av torktumlare
Undercentralen	2012	Översyn/byte av pumpar, regulatorer, värmeväxlare
Tvättstugan	2013	Byte av torksskåp, ommålning
Trapphus	2013	Golvbehandling, översyn/byte av elledningar
Dagvattenrör	2013	Relining
Hängrännor/stuprör	2014	Översyn/byte
Balkongdörrar	2014	Översyn/renovering/byte
Takplåt, takpapp	2014	Målning/renovering
Takfönster	2014	Utbyte/renovering
Porttelefon	2015	Systembyte
Entrépartier, sophus, källarfönster	2015	Lackning/ommalning
Radiatorer	2016	Översyn/ byte

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	comhem.se
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hemsida:	www.sbc.se/smalandsgarden

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lea Raakeli Kumpulainen	Ledamot
Kerstin Margareta Elisabet Fors	Ledamot
Karl Lars-Erik Andersson	Ledamot
Thomas Fredrik Lundgren	Ledamot

Kiki Daisy Christina Lindell	Suppleant
Gudbjörg Haraldsdottir Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Lars-Erik Andersson, Thomas Fredrik Lundgren, Lea Raakeli Kumpulainen, Kerstin Margareta Elisabet Fors och Gudbjörg Haraldsdottir Nilsson

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bertil Nilsson	Ordinarie Extern	
Birthe Sjögren	Suppleant Extern	Yrev AB

Valberedning

Kerstin Larsson	Sammanställande
Lars Welinder	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

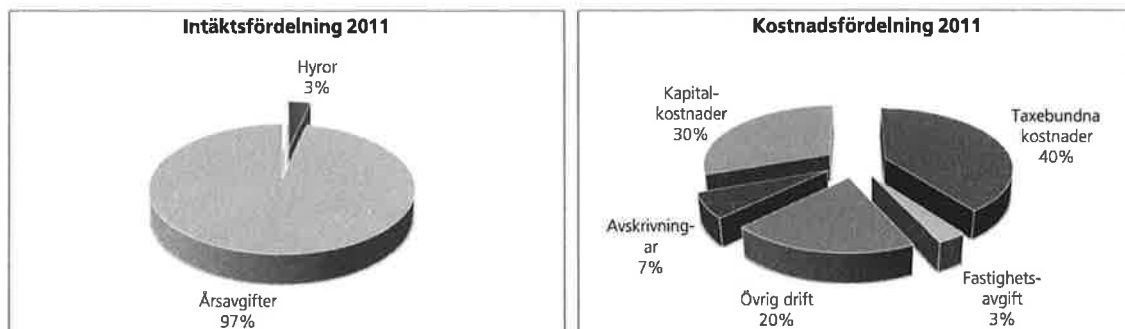
Inga större underhållsarbeten är planerade för år 2012.

Övrig information

För övrig information se föreningens hemsida: www.sbc.se/smalandsgarden

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 991 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	532	506	520	533
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 585	4 585	4 635	4 635
Elkostnad/kvm totalyta	54	63	38	41
Värmekostnad/kvm totalyta	118	127	114	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	16	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	155	83	119	209

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	83 429
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-53 126
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-64 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-64 697**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 095 360	1 043 793
Övriga rörelseintäkter		10 455	1 210
		1 105 815	1 045 003
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-51 871	-43 954
Reparationer		-9 456	-30 164
Periodiskt underhåll		0	-78 335
Taxebundna kostnader		-404 928	-443 603
Övriga driftskostnader		-39 913	-37 030
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-32 550	-31 925
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-61 208	-59 586
Personalkostnader		-47 118	-50 428
Avskrivningar		-67 133	-67 133
		-714 177	-842 158
RÖRELSERESULTAT		391 638	202 845
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 350	822
Räntekostnader		-309 559	-164 526
		-308 209	-163 704
ÅRETS RESULTAT		83 429	39 141

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 9 966 100	10 033 233
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	9 966 100	10 033 233
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 968 900	10 036 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	76 944	77 569
Övriga fordringar	62 240	7 903
Förutbetalda kostnader	Not 5 23 638	24 473
	162 822	109 945
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	636 753	560 470
	636 753	560 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	799 575	670 415
SUMMA TILLGÅNGAR	10 768 475	10 706 448

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 7	525 790	509 125
		1 480 616	1 463 951
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-148 126	-170 602
Årets resultat		83 429	39 141
		-64 697	-131 461
SUMMA EGET KAPITAL		1 415 919	1 332 490
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 128 246	9 128 246
		9 128 246	9 128 246
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		56 348	60 685
Övriga kortfristiga skulder		820	810
Upplupna kostnader	Not 9	84 849	95 342
Förutbetalda avgifter och hyror		82 293	88 875
		224 310	245 712
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 768 475	10 706 448
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	9 947 000	9 947 000
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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6%	0,6%
Hissanläggning	0,6%	0,6%

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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 058 400	1 007 988
Hysesintäkter	36 960	35 805
	1 095 360	1 043 793

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Hissbesiktning	1 649	1 453
Garage	38 880	38 880
Serviceavtal	5 593	0
Förbrukningsmateriel	5 171	3 100
Fordon	578	521
	51 871	43 954

Reparationer		
Sophantering/återvinning	323	0
Källare	0	925
Entré/trapphus	280	156
VVS	8 514	2 681
Ventilation	339	0
Hiss	0	8 349
Tak	0	1 459
Vattenskada	0	16 594
	9 456	30 164

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	24 585
Fönster	0	53 750
	0	78 335

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 800 858	11 800 858
Utgående anskaffningsvärde	11 800 858	11 800 858
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 767 625	-1 700 492
Årets avskrivningar enligt plan	-67 133	-67 133
Utgående avskrivning enligt plan	-1 834 758	-1 767 625
Planenligt restvärde vid årets slut	9 966 100	10 033 233
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
	25 000 000	25 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	91 155	91 155
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	91 155	91 155
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-91 155	-91 155
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-91 155	-91 155
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	18 957	19 578
ComHem	4 681	4 895
	23 638	24 473

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	954 826	0	0	954 826
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	525 790	95 000	-78 335	509 125
Summa bundet eget kapital	1 480 616	95 000	-78 335	1 463 951
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-148 126	-95 000	117 476	-170 602
Årets resultat	83 429	83 429	-39 141	39 141
Summa ansamlad förlust	-64 697	-11 571	78 335	-131 461
Summa eget kapital	1 415 919	83 429	0	1 332 490

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	509 125	450 625
Reservering enligt stadgar	95 000	95 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-78 335	-36 500
Vid årets slut	525 790	509 125

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,450 %	2 197 881	2 197 881	Rörligt
Stadshypotek AB	3,450 %	1 530 365	1 530 365	Rörligt
Stadshypotek AB	3,520 %	2 700 000	2 700 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,660 %	2 700 000	2 700 000	2015-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 128 246	9 128 246	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		9 128 246	9 128 246	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 128 246 Kr.

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2011-12-31	2010-12-31
El	8 386	13 156
Värme	29 404	37 653
Sophämtning	2 789	2 793
Extern revisor	6 500	6 500
Arvoden	11 600	14 800
Sociala avgifter	3 086	4 650
Ränta	23 084	15 790
	84 849	95 342

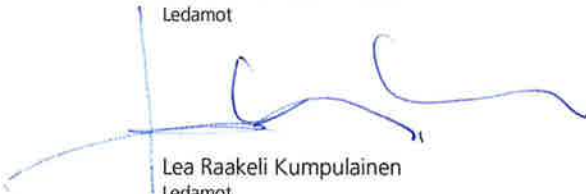
LUND den 19/3 2012



Karl Lars-Erik Andersson
Ledamot



Kerstin Margareta Elisabet Fors
Ledamot



Lea Raakeli Kumpulainen
Ledamot



Thomas Fredrik Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2012



Bertil Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

I egenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården får jag lämna följande revisionsberättelse för år 2011

Jag har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder, som ansetts erforderliga.

Min granskning har inte givit anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna, föreningens bokföring, inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna

behandlar årets överskott i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2011

Björred den 20/3 - 12



Bertil Nilsson