

Årsredovisningen 2010

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

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

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 fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

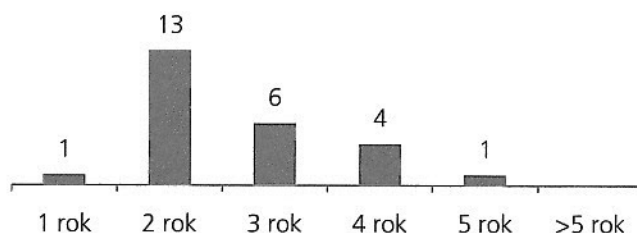
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1991 kvadratmeter, varav 1991 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 2011 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2010-11-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Omlackering	2010 - 2010	Entréparti mot gatan
Nytt expansionskärl	2009	
Nya ställdon för VV- och värmereglering	2009	
Cykelställ under tak	2002	Tillbyggt
Innegård	2002	Nyplanteringar
Spolning av avloppsrör	2009	
Fönstermålning	2010	Våningsplan 6 och b.v. (endast mot gatan)
Rörstambyte	1983	Regelbunden 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	Omfoggd mätarcentral 2003
Omputsning 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
Golvbehandling trapphus	2011	
Relining dagvattenrör	2011	
Utbyte av värmeväxlare och cirkulationspumpar	2011	
Ny torkutrustning	2011	torkskåp, torktumlare
Nya balkongdörrar	2012	partiellt (efter behov)
Nytt porttelefonsystem	2012	
Nya elledningar	2012	avser trapphuset
OKV	2013	rensning/sotning
takrenovering	2013	plåt, fönster, hänggrännor (partiellt)
Stamregleringsventiler, fjärrvärmeregulatorer	2014	Utbyte
Ommålning	2014	entréparti, trapphus, sophus

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 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
Thomas Fredrik Lundgren	Ledamot
Karl Lars-Erik Andersson	Ledamot
Kerstin Margareta Elisabet Fors	Ledamot

Kiki Daisy Christina Lindell	Suppleant
Gudbjörg Haraldsdottir Nilsson	Suppleant

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 2010-04-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

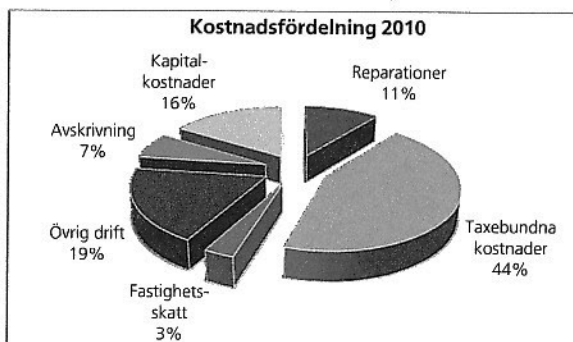
På översta våningsplanet är fönster och balkongdörrar ommålade likaså de fönsterpartier som vätter mot gatan. Där är också entrépartiet omlackerat.

I augusti i samband med det häftiga regnandet drabbades vi att översvämning i källaren. Som värst stod vattnet i ankelhöjd. Föreningens kostnader för upptorkningen belastar 2010 års bokslut.

Föreningens ekonomi

Avgiftssänkningen på 10% inför 2:a kvartalet ska ses mot bakgrund av att avgifterna hade höjts med 5% inför årsskiftet. Redan i början av året sjönk räntorna drastiskt, vilket föranledde sänkningen. Dessutom amorterade vi av 100.000 kr. För år 2010 blev räntan endast 1.80 %. Det kan jämföras med 2.56% året före och 4,52 året dessförinnan. Inför årsskiftet 2011 höjdes årsavgiften med 5% för att möta förväntade kostnadsökningar av låneräntorna.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter

506 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	54 kr
Taxebundna kostnader	223 kr
Fastighets-skatt	16 kr
Övrig drift	96 kr
Avskrivningar	34 kr
Kapitalkostnader	83 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1991 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	506	520	533	533
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 585	4 635	4 635	4 643
Elkostnad/kvm totalyta	63	38	41	51
Värmekostnad/kvm totalyta	127	114	101	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	16	17	12

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	39 141
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-75 602
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-131 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	78 335
att i ny räkning överförs	-53 126

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 043 793	1 071 492
Övriga rörelseintäkter		1 210	2 662
		1 045 003	1 074 154
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-43 954	-78 335
Reparationer		-30 164	-92 804
Periodiskt underhåll		-78 335	-36 500
Taxebundna kostnader		-443 603	-365 776
Övriga driftskostnader		-37 030	-36 576
Fastighetskatt		-31 925	-31 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-59 586	-60 891
Personalkostnader		-50 428	-50 942
Avskrivningar		-67 133	-67 133
		-842 158	-820 757
RÖRELSERESULTAT		202 845	253 397
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		822	1 063
Räntekostnader		-164 526	-236 023
		-163 704	-234 960
ÅRETS RESULTAT		39 141	18 437

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	10 033 233	10 100 366
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	10 033 233	10 100 366
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 036 033	10 103 166
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	77 569	77 698
Övriga fordringar	7 903	7 863
Förutbetalda kostnader Not 5	24 473	17 377
	109 945	102 938
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	560 470	519 714
	560 470	519 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	670 415	622 652
SUMMA TILLGÅNGAR	10 706 448	10 725 818

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 7	509 125	450 625
		1 463 951	1 405 451
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-170 602	-130 538
Årets resultat		39 141	18 437
		-131 461	-112 102
SUMMA EGET KAPITAL		1 332 490	1 293 349
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 128 246	9 228 246
		9 128 246	9 228 246
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		60 685	48 468
Övriga kortfristiga skulder		810	3 460
Upplupna kostnader	Not 9	95 342	65 631
Förutbetalda avgifter och hyror		88 875	86 664
		245 712	204 223
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 706 448	10 725 818
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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6%	0,6%
Hissanläggning	0,6%	0,6%
Soprum/sophus		
Fasad		
Maskiner		
Inventarier		

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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 007 988	1 034 532
Hysesintäkter	35 805	36 960
	1 043 793	1 071 492

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	0	17 979
Hissbesiktning	1 453	1 438
Myndighetstillsyn	0	13 406
Garage	38 880	38 880
Gård	0	571
Förbrukningsmateriel	3 100	6 061
Fordon	521	0
	43 954	78 335

Reparationer

Källare	925	0
Entré/trapphus	156	1 562
VVS	2 681	53 462
Elinstallationer	0	24 110
Hiss	8 349	5 470
Tak	1 459	0
Vattenskada	16 594	8 200
	30 164	92 804

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 700 492	-1 633 359
Årets avskrivningar enligt plan	-67 133	-67 133
Utgående avskrivning enligt plan	-1 767 625	-1 700 492

Planenligt restvärde vid årets slut

10 033 233	10 100 366
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	380 000 380 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	9 400 000
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

2010-12-31 **2009-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	91 155	91 155
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	91 155	91 155

Akkumulerade 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

2010-12-31 **2009-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	19 578	1 446
ComHem	4 895	4 821
SBC	0	11 110
24 473	17 377	

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	954 826	0	0	954 826
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	509 125	95 000	-36 500	450 625
Summa bundet eget kapital	1 463 951	95 000	-36 500	1 405 451
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-170 602	-58 501	18 437	-130 538
Årets resultat	39 141	39 141	-18 437	18 437
Summa ansamlad förlust	-131 461	-19 360	0	-112 102
Summa eget kapital	1 332 490	75 640	-36 500	1 293 349

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	450 625	429 875
Reservering enligt stadgar	95 000	95 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 500	-74 250
Vid årets slut	509 125	450 625

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,420 %	2 197 881	2 297 881	2011-01-26
Stadshypotek AB	2,420 %	1 530 365	1 530 365	2011-01-26
Stadshypotek AB	2,940 %	2 700 000	2 700 000	2011-03-30
Stadshypotek AB	3,660 %	2 700 000	2 700 000	2015-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 128 246	9 228 246	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		9 128 246	9 228 246	

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Värme	37 653	30 000
Sophämtning	2 793	2 703
Extern revisor	6 500	6 500
Arvoden	14 800	12 900
Sociala avgifter	4 650	4 053
Ränta	15 790	9 475
El	13 156	0
	95 342	65 631

LUND den 10/13 2011


Karl Lars-Erik Andersson
Ledamot


Kerstin Margareta Elisabet Fors
Ledamot


Lea Raakeli Kumpulainen
Ledamot


Thomas Fredrik Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/13 2011


Bertil Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

I egenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården får jag lämna följande revisionsberättelse för år 2010

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 2010

Bjärred den 2013 - 11



Bertil Nilsson