

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordgubben

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 1989-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-02 och nuvarande stadgar registrerades 1997-05-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄNGELHOLM 6:34	1989	Ängelholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland sakförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

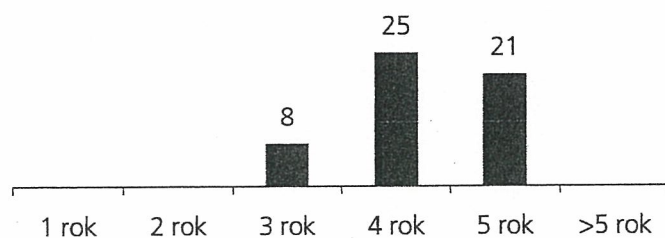
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 54 småhus. Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 042 kvadratmeter, varav allt utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007-01-01 och sträcker sig fram till 2010-12-31.
Underhållsplanen uppdaterades 2007-02-13.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Byte av panel och målning av fastigheterna	2011	Arbetet bör påbörjas och ev. slutföras under 2011

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Individuellt genom Kabel-TV
Teknisk förvaltning	Vi själva
Lägenhetsförteckning	Vi själva
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avfallshantering	Kommunens entreprenör
Fjärrvärme	Öresundskraft AB
Skadedjur	Anticimex
Kabel-TV basutbud	Bjäre Kraft
Snöröjning	Tommy Nordberghs
Trygghetspaket för flerfamiljshus	Anticimex

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st.

Av föreningens medlemslägenheter har sex överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanna Olsson	Ledamot
Eva Ramberg	Ledamot
Christin Sjöström	Ledamot
Patrik Fries	Ledamot
Michael Ellerstrand	Ledamot

Lars Ahlin	Suppleant
Henning Christensen	Suppleant
Björn Lundh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer

Björn Lundh, Henning Christensen, Patrik Fries, Lars Ahlin och Christin Sjöström.

Styrelsen har under året avhållit tio protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Paulsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
------------------	------------------	---------------

Valberedning

Erene Andersson	Sammanställande
Jonas Lindgren	
Mats Olsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Småreparationer har utförts av Stefans Boservice rörande soprum, belysning och vattenutkastare.
- Besiktning av Anticimex inför Trygghetspaketet för flerfamiljshus. Vid besiktningen upptäcktes 3 vattenskadade lägenheter. Samtliga har reparerats av Rehn bygger.
- Skickat offertförfrågningar till lokala målnings- och byggfirmor angående kommande ommålning av fasader.
- Kontaktat Bravida angående behov av genomgång av lägenheternas ventilationssystem.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Fortsatt offertinhämtning avseende målning av fasader och byte av skadad panel.
- Bravida har bett att få återkomma under början av 2011 för offert rörande genomgång av lägenheternas ventilationsanläggningar.
- Översyn av serviceavtal med Öresundskraft AB rörande fjärrvärmn.

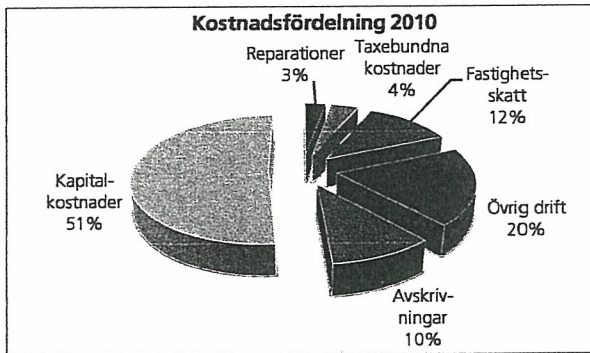
Övrig information

Under 2010 har sex lägenheter överlåtit. Medelpriset på de sex försäljningarna blev 1 120 833 kronor och medelpriset per kvm boyta blev 11 171 kronor.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Inga omskrivningar av lånen har gjorts under 2010. Merparten av lånen är med rörlig ränta vilket har medfört låga räntekostnader under året. Föreningens styrelse sänkte månadsavgifterna för januari 2011 med 10 procent.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	614 kr
Övriga intäkter	1 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	9 kr
Taxebundna kostnader	12 kr
Fastighetsskatt	39 kr
Övrig drift	62 kr
Avskrivningar	33 kr
Kapitalkostnader	163 kr

Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 6 042 kvm bostäder.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	614	614	609	614
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 983	7 073	7 149	7 259
Elkostnad/kvm totalyta	2	10	2	2
Värme kostnad/kvm totalyta	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	0	0	0	0

Skatter och avgifter

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

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset 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	1 818 168
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	4 032 807
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 757
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	5 725 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **5 725 218**

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	3 720 312	3 719 412
Övriga rörelseintäkter		8 050	19 811
		3 728 362	3 739 223
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-47 456	-39 993
Reparationer		-27 338	-74 226
Periodiskt underhåll		-25 000	-129 270
Taxebundna kostnader		-72 131	-128 437
Övriga driftskostnader		-146 169	-127 373
Fastighetsskatt		-234 405	-234 090
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-110 350	-94 676
Personalkostnader		-69 914	-74 158
Avskrivningar		-197 146	-197 146
		-929 910	-1 099 369
RÖRELSERESULTAT		2 798 452	2 639 854
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 668	1 435
Räntekostnader		-983 953	-1 786 453
		-980 285	-1 785 018
ÅRETS RESULTAT		1 818 168	854 836

✍

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	52 772 259	52 969 405
	<u>52 772 259</u>	<u>52 969 405</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 775 759	52 972 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 140	0
Övriga fordringar	77 005	2 934
Förutbetalda kostnader Not 4	29 764	56 672
	<u>112 909</u>	<u>59 606</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	440 760	361 616
SBC klientmedel i SHB	2 232 950	1 101 850
	<u>2 673 711</u>	<u>1 463 466</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 786 620	1 523 072
SUMMA TILLGÅNGAR	55 562 378	54 495 977

1
A

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 671 000	5 671 000
Upplåtelseavgifter		460 500	460 500
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 052 312	926 555
		<u>7 183 812</u>	<u>7 058 055</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 907 050	3 177 971
Årets resultat		1 818 168	854 836
		<u>5 725 218</u>	<u>4 032 807</u>
SUMMA EGET KAPITAL		12 909 029	11 090 862
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	41 692 024	42 275 356
		<u>41 692 024</u>	<u>42 275 356</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	499 999	458 333
Leverantörsskulder		32 174	26 135
Skatteskulder		148 865	81 224
Övriga kortfristiga skulder		36 852	76 647
Upplupna kostnader	Not 8	808	202 318
Förutbetalda avgifter och hyror		242 627	285 102
		<u>961 325</u>	<u>1 129 759</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		55 562 378	54 495 977
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	58 545 000	58 545 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

R

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	0,33 %	0,33 %

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	3 712 512	3 712 512
Hysesintäkter	7 800	6 900
	3 720 312	3 719 412

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställning	3 516	0
Snöröjning/sandning	24 923	8 244
Myndighetstillsyn	12 045	16 756
Gård	2 603	0
Serviceavtal	0	13 137
Förbrukningsmateriel	429	1 856
Fordon	3 940	0
	47 456	39 993

Reparationer

Källare	0	21 005
Lås	0	1 600
VVS	7 954	6 313
Värmeanläggning/undercentral	0	731
Huskropp utvändigt	0	2 051
Tak	0	8 500
Fönster	0	764
Mark/gård/utemiljö	0	5 287
Garage/parkering	0	27 975
Vattenskada	19 384	0
	27 338	74 226

Periodiskt underhåll

Lägenhet	25 000	0
Huskropp utvändigt	0	129 270
	25 000	129 270

f

	2010	2009
Taxebundna kostnader		
El	12 008	61 868
Vatten	2 079	1 396
Sophämtning/renhållning	45 955	53 384
Grovsopor	12 089	11 789
	<u>72 131</u>	<u>128 437</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	74 789	55 993
Kabel-TV	71 380	71 380
	<u>146 169</u>	<u>127 373</u>
Fastighetskatt/Kommunal avgift	234 405	234 090
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	925
Tele och datakommunikation	0	420
Föreningskostnader	15 596	5 499
Styrelseomkostnader	160	1 610
Fritids och Trivselkostnader	544	5 020
Förvaltningsarvode	61 976	59 754
Förvaltningsarvoden övriga	10 688	4 330
Administration	9 822	4 383
Korttidsinventarier	0	3 990
Konsultarvode	6 144	3 555
Medlemsavgift SBC ek för	5 420	5 070
Övriga driftskostnader	0	120
	<u>110 350</u>	<u>94 676</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	54 000	57 600
Sociala kostnader	15 914	16 558
	<u>69 914</u>	<u>74 158</u>
Avskrivningar		
Byggnad	197 146	197 146
	<u>197 146</u>	<u>197 146</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	929 910	1 099 369

h

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	62 878 281	62 878 281
Utgående anskaffningsvärde	62 878 281	62 878 281
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-9 908 876	-9 711 730
Årets avskrivningar enligt plan	-197 146	-197 146
Utgående avskrivning enligt plan	-10 106 023	-9 908 876
Planenligt restvärde vid årets slut	52 772 259	52 969 405
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 137 000	3 137 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 114 000	21 114 000
Taxeringsvärde mark	10 098 000	10 098 000
	31 212 000	31 212 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	31 212 000	31 212 000
	31 212 000	31 212 000

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Sveland (försäkring)	11 919	11 352
Anticimex	0	12 045
Kabel-tv	17 845	17 845
SBC Förvaltning	0	15 430
	29 764	56 672

Not 5	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 671 000	0	0	5 671 000
Upplåtelseavgifter	460 500	0	0	460 500
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 052 312	125 757	0	926 555
Summa bundet eget kapital	7 183 812	125 757	0	7 058 055
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 907 050	-125 757	854 836	3 177 971
Årets resultat	1 818 168	1 818 168	-854 836	854 836
Summa fritt eget kapital	5 725 218	1 692 411	0	4 032 807
Summa eget kapital	12 909 029	1 818 168	0	11 090 862



Not 6	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	926 555	800 798
Reservering enligt stadgar	125 757	125 757
Vid årets slut	1 052 312	926 555

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
SPARBANKEN GRIPEN	3,940%	9 000 000	9 000 000	Rörligt
SPARBANKEN GRIPEN	4,800 %	9 000 000	9 000 000	2012-01-30
SPARBANKEN GRIPEN	5,700 %	2 992 023	3 533 689	Rörligt
SPARBANKEN GRIPEN	3,240 %	21 200 000	21 200 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		42 192 023	42 733 689	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-499 999	-458 333	
		41 692 024	42 275 356	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 692 028 kr.

✍

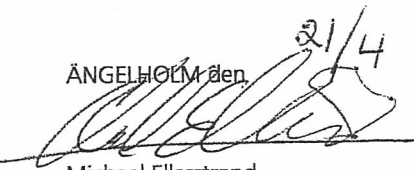
Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER


El
Ränta

	2010-12-31	2009-12-31
	808	2 826
	0	199 492
	<u>808</u>	<u>202 318</u>

ÄNGELHOLM den

21/4 2011

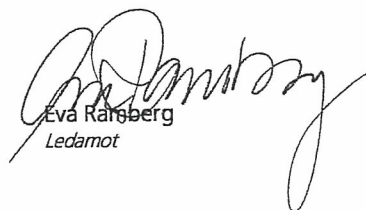

Michael Ellerstrand
Ledamot



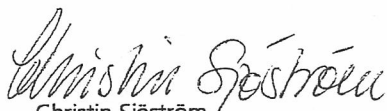
Patrik Fries
Ledamot



Susanna Olsson
Ledamot



Eva Råhsberg
Ledamot



Christin Sjöström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2011

Ernst & Young AB



Annelie Paulsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgubben

Org.nr 716406-3625

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jordgubben för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. 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.

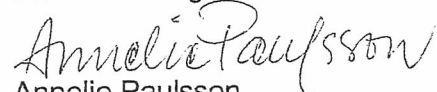
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 har 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.

Ängelholm den 29 april 2011

Ernst & Young AB



Annelie Paulsson
Godkänd revisor