

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordgubben

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 1989-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-02 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄNGELHOLM 6:34	1989	Ängelholm

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

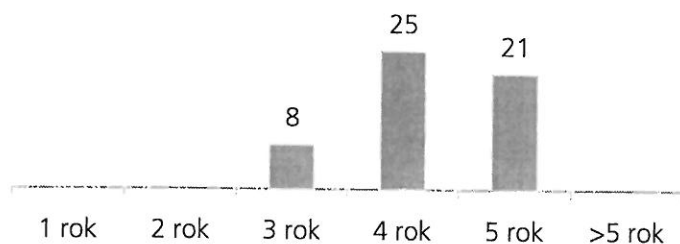
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 54 småhus. Fastighetens värdeår är 1991.

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 2009 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades 2012-03-14.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Tillsyn av fjärrvärmearläggningar	2011	Utfört av Öresundskraft enligt tillsynsavtal
Byte av skadad panel och målning av fastigheterna	2011 - 2012	Arbetet påbörjades 2011 och slutförs 2012
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Tillsyn av ventilationssystem	2012	Utförs av Bravida enligt avtal
Målning av ytterdörrar och förrådsdörrar	2012	Arbetet bör påbörjas 2012 men slutförs eventuellt inte förrän 2013
Fortsatt byte av skadad panel och målning av fastigheterna	2012	Arbetet påbörjades 2011 och slutförs 2012
Målning av fönster utvändigt	2013	Eventuellt kan arbetet påbörjas 2012 och slutföras 2013

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
Ventilationsanläggning	Bravida

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Ramberg	Ledamot	
Suzanne Frej	Ledamot	Avsäger sig uppdraget p.g.a. utträde ur föreningen p.g.a. flytt
Michael Ellerstrand	Ledamot	
Susanna Olsson	Ledamot	
Vincent Noresson	Suppleant	
Björn Lundh	Suppleant	
Lars Ahlin	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer

Michael Ellerstrand, Lars Ahlin, Björn Lundh, Susanna Olsson, Eva Ramberg och Vincent Noresson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Torstensson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Jonas Lindgren

Mats Olsson

Patrik Fries

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-31. Extra föreningsstämma hölls 2011-07-11 med anledning av ändring av stadgarna och byte av färg på ytterpanel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Reparationer efter vattenskador har utförts av Rehn bygger. Småreparationer av stuprör och belysningstavla har utförts av Stefans boservice. Byte av golvbrunnar har utförts av BBM. Permanent låst container för trädgårdsavfall har avtalats med kommunens entreprenör. En nyckel till containern har kopierats till samtliga lägenhetsinnehavare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Offertinhämtning avseende målning av ytterdörrar och förrådsdörrar. Offertinhämtning avseende målning av fönster. Tillsyn av ventilationsanläggningar enligt avtal med Bravida.

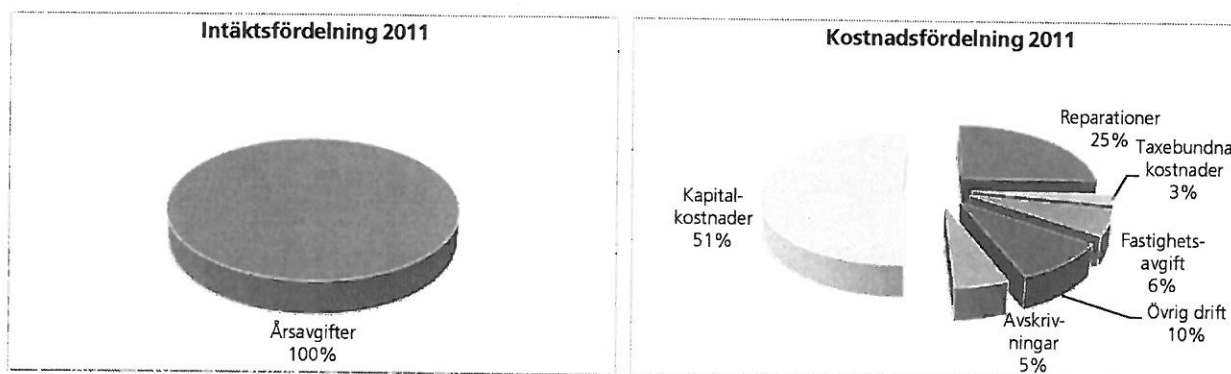
Övrig information

Under 2011 har fem lägenheter överlåtits. Medelpriset på försäljningarna blev 1 183 000 kronor och medelpriset per kvm boyta blev 10 451 kronor.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Ett lån på 9 000 000 kronor med bunden ränta löpte ut 2012 01 09 och skrevs om med fortsatt bunden ränta i tre år. I övrigt löper lånen med rörlig ränta vilket har medfört låga räntekostnader under året.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 6.042 kvm bostäder.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	609	614	614	609
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 900	6 983	7 073	7 149
Elkostnad/kvm totalyta	2	2	10	2
Kapitalkostnader/kvm totalyta	316	163	296	373

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 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	-51 460
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	5 725 218
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 078
summa balanserat resultat	5 508 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 700 000
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	891 000
att i ny räkning överförs	3 699 680

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	3 689 176	3 720 312
Övriga rörelseintäkter		6 201	8 050
		3 695 377	3 728 362
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-23 020	-47 456
Reparationer		-62 517	-27 338
Periodiskt underhåll		-891 000	-25 000
Taxebundna kostnader		-96 443	-72 131
Övriga driftskostnader		-120 701	-146 169
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-233 774	-234 405
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-141 979	-110 350
Personalkostnader		-77 427	-69 914
Avskrivningar		-197 146	-197 146
		-1 844 007	-929 910
RÖRELSERESULTAT		1 851 370	2 798 452
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 305	3 668
Räntekostnader		-1 911 135	-983 953
		-1 902 830	-980 285
ÅRETS RESULTAT		-51 460	1 818 168

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	52 575 112	52 772 259
	<u>52 575 112</u>	<u>52 772 259</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		
	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 578 612	52 775 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 140
Övriga fordringar	9 648	77 005
Förutbetalda kostnader	Not 4	43 283
	43 283	29 764
	<u>52 931</u>	<u>112 909</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	214 335	440 760
SBC klientmedel i SHB	2 195 642	2 232 950
	<u>2 409 977</u>	<u>2 673 711</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 462 908	2 786 620
SUMMA TILLGÅNGAR	55 041 520	55 562 378

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	1 217 390	1 052 312
		7 348 890	7 183 812
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 560 140	3 907 050
Årets resultat		-51 460	1 818 168
		5 508 679	5 725 218
SUMMA EGET KAPITAL		12 857 569	12 909 029
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	41 192 031	41 692 024
		41 192 031	41 692 024
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	499 992	499 999
Leverantörsskulder		7 857	32 174
Skatteskulder		65 378	148 865
Övriga kortfristiga skulder		0	36 852
Upplupna kostnader	Not 8	132 339	808
Förutbetalda avgifter och hyror		286 354	242 627
		991 920	961 325
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		55 041 520	55 562 378
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	58 545 000	58 545 000
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	0,33 %	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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 681 576	3 712 512
Hysesintäkter	7 600	7 800
	3 689 176	3 720 312

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	0	3 516
Snöröjning/sandning	4 118	24 923
Myndighetstillsyn	0	12 045
Gemensamma utrymmen	150	0
Gård	17 253	2 603
Förbrukningsmateriel	1 499	429
Fordon	0	3 940
	23 020	47 456

Reparationer		
Fastighet förbättringar	4 802	0
Hyseslägenheter	3 050	0
Sophantering/återvinning	326	0
Lås	3 500	0
VVS	15 800	7 954
Ventilation	2 578	0
Fönster	2 360	0
Garage/parkering	6 054	0
Vattenskada	24 047	19 384
	62 517	27 338

Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	25 000
Huskropp utvändigt	891 000	0
	891 000	25 000

	2011	2010
Taxebundna kostnader		
El	14 684	12 008
Vatten	2 072	2 079
Sophämtning/renhållning	71 471	45 955
Grovsopor	8 216	12 089
	96 443	72 131
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 321	74 789
Kabel-TV	71 380	71 380
	120 701	146 169
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	233 774	234 405
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	11 500	0
Föreningskostnader	11 057	15 596
Styrelseomkostnader	6 400	160
Fritids och Trivselkostnader	16 771	544
Förvaltningsarvode	63 665	61 976
Förvaltningsarvoden övriga	16 250	10 688
Administration	10 916	9 822
Konsultarvode	0	6 144
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 420
	141 979	110 350
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	59 400	54 000
Sociala kostnader	18 027	15 914
	77 427	69 914
Avskrivningar		
Byggnad	197 146	197 146
	197 146	197 146
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 844 007	929 910

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
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	-10 106 023	-9 908 876
Årets avskrivningar enligt plan	-197 146	-197 146
Utgående avskrivning enligt plan	-10 303 169	-10 106 023
Planenligt restvärde vid årets slut	52 575 112	52 772 259
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	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	12 062	11 919
Skadedjursbekämpning	13 376	0
Kabel-tv	17 845	17 845
	43 283	29 764

Not 5			Disposition av föregående års resultat enligt 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	1 217 390	165 078	0	1 052 312
Summa bundet eget kapital	7 348 890	165 078	0	7 183 812
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 560 140	-165 078	1 818 168	3 907 050
Årets resultat	-51 460	-51 460	-1 818 168	1 818 168
Summa fritt eget kapital	5 508 679	-216 538	0	5 725 218
Summa eget kapital	12 857 569	-51 460	0	12 909 029

Not 6	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 052 312	926 555
Reservering enligt stadgar	165 078	125 757
Vid årets slut	1 217 390	1 052 312

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
SPARBANKEN GRIPEN	5,190 %	9 000 000	9 000 000	Rörligt
SPARBANKEN GRIPEN	4,800 %	9 000 000	9 000 000	2012-01-30
SPARBANKEN GRIPEN	4,950 %	2 492 023	2 992 023	Rörligt
SPARBANKEN GRIPEN	4,130 %	21 200 000	21 200 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		41 692 023	42 192 023	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-499 992	-499 999	
		41 192 031	41 692 024	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 192 063 kr.

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	1 660	808
Sophämtning	326	0
Ränta	130 353	0
	132 339	808

ÄNGELHOLM den / 2012

Michael Ellerstrand
Ledamot

Suzanne Frej
Ledamot

Susanna Olsson
Ledamot

Eva Ramberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Ernst & Young AB

Marcus Torstensson
Godkänd revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/repairation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/repairation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**