

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden i Malmö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden i Malmö avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2011 – 31/12 2011.

Styrelse

Ordförande	David Behaya
Vice ordförande	Torkel Frostell
Sekreterare	Helene Engvall
Suppleant	Gunilla Bergdahl
Suppleant	Ann Gustafsson
Suppleant	Annika Svensson

Revisorer

Ordinarie	Ann Theander	Grant Thornton Sweden AB
	Jens Nyed	Föreningen
Suppleanter	Boel Hansson	Grant Thornton Sweden AB
	Louise Goldberg	Föreningen

Valberedning

Ordinarie	Eva Jönsson	Samman kallande
	Richard Konsberg	
	Reidun Petersen	
Suppleant	Magnus Rydstern	

Verksamheten

Information om fastigheten

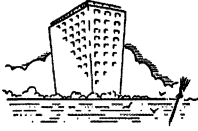
Föreningen äger fastigheten Peterstorp 1, Malmö. På fastigheten finns ett bostadshus byggt 1943. Bostadshuset består idag av 99 lägenheter fördelade på 91 hushåll samt en föreningslokal. Den totala boendeytan är 7.906 m².

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 juni 2011 i Tuppens Servicecentrum, Malmö.

Sammanträden

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden under år 2011.



Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit (9L, 3A, 4G, 2E, 1J, 4J). Vi hälsar våra nya medlemmar varmt välkomna i föreningen.

Garageplatser

3 garageplatser har blivit lediga under året.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde år 2011 uppgår till 85.000.000 kr, varav byggnadsvärde 52.000.000 kr och markvärde 33.000.000 kr.

Försäkringar

Föreningen har en fullvärdesförsäkring genom SBC och Allians Försäkringsmäklare hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Arvoden

Styrelsen och föreningens revisor har uppburit 2 basbelopp, (85.300 kr) i arvoden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum). Föreningen är även medlem i Bostadsrätterna.

Fastighetsskötsel

Sekant Fastighetsservice har ansvarat för fastighetsskötsel samt trappstädning.

Trädgårdsskötsel

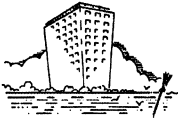
Trädgårdsmästare Jessica Östblom, Filipendula Garden & Design, har under året skött trädgården.

Lån

- 5.000.000 kr Stadshypotek AB 3 månadersränta 3,75 % (2012-02-02)
- 2.000.000 kr Stadshypotek AB 3 månadersränta 4,12 % (2012-03-16)
- 5.300.000 kr Stadshypotek AB Fast ränta 3,30 % (2015-07-30)

Information

Information om föreningens verksamhet har för medlemmarna presenterats genom Saltsjöbladet som utkommit med sju nummer under verksamhetsåret.



Kort sammanfattning av händelser under verksamhetsåret 2011:

- **Förändringar i styrelsen:** Styrelsens ordförande Mats Remse avgick den 12 september. Vid extra föreningsstämma den 6 oktober invaldes David Behaya som ny ordinarie styrelseledamot och utsågs därefter vid konstituerande styrelsesammanträde den 21 oktober till styrelsen ordförande.
- **Gemensamma evenemang:** Efter föreningens årliga stämma den 16 juni inbjöds medlemmar till traditionsenlig buffé på den norra terrassen. Under sommaren arrangerades gemensamma grillkvällar. Första advent arrangerades glöggafton gemensamt med grannföreningen Brf. Peterstorp.
- **Trädgården:** Under året har trädgårdsarbetet fortskridit med plantering av nya träd samt häck runt nordvästra hörnet.
- **Preliminär besiktning:** I november 2011 genomförde styrelsen en omfattande kontroll av brandvarnare, ventilation och balkongräcken genom personligt besök hos samtliga medlemmar med några få undantag.
- **Hemsida:** Under året färdigställdes föreningens hemsida.
- **Underhållsplan:** Inför budgetsammanställningen 2012 genomfördes preliminär uppdatering av fastighetens underhållsplan.

Planerade händelser 2012

- **Avloppsstammar:** Undersökning av stammar samt förberedelse av upphandling inför relining. Det är troligt att arbete med detta påbörjas under kalenderåret 2012.
- **Stigarledningar (elstammar):** Undersökning av stammar samt förberedelse av upphandling inför byte av stigarledningar. Det är troligt att arbete med detta påbörjas under kalenderåret 2012
- **Ventilation & Rökkanaler:** Under året planeras Obligatorisk Ventilationskontroll samt kontroll av rökkanaler.
- **Stadgar:** Under slutet av 2011 påbörjades arbetet inför modernisering av föreningens stadgar. Detta i enlighet med rekommendationer från bl a SBC och Bostadsrätterna.

Händelser de närmaste åren

- **Sophantering:** Föreningens sophantering är under utredning.
- **Underhållsplan:** Arbetet har påbörjats under 2011 och fortskrider under 2012.
- **Säkerhetsdörrar:** Informationsinsamling har påbörjats. Målsättning är att förbättra säkerheten i källaren.
- **Bredband:** Arbetet har påbörjats. Målsättning att förbättra villkoren i föreningens avtal med leverantör av bredbandstjänster.

Årets resultat

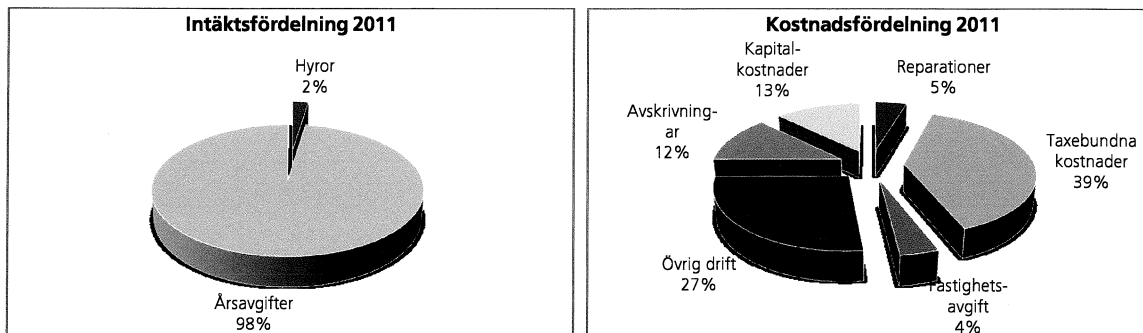
- **Förslag till resultatdisposition:** se dispositionsförslag enligt årsredovisningen sidan 4.

Slutord

Styrelsen önskar härmed framföra sitt tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret. Ett särskilt tack riktas till Mats Remse som engagerat sig i Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden sedan år 2005.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7906 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	458	436	436	436
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 562	1 562	1 651	1 778
Elkostnad/kvm totalyta	13	14	11	14
Värmekostnad/kvm totalyta	112	118	110	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	21	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	50	37	48	61

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 2007-11-13, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därför utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförliga till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	591 478
balanserad vinst före reservering yttre fond	2 159 946
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 600
summa balanserat resultat	2 718 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **2 718 824**

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

(Handwritten mark)

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 693 816	3 522 952
Övriga rörelseintäkter		2 865	9 382
		3 696 681	3 532 334
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-380 821	-358 237
Reparationer		-144 254	-117 912
Periodiskt underhåll		0	-204 502
Taxebundna kostnader		-1 232 019	-1 269 127
Övriga driftskostnader		-179 245	-167 971
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-128 898	-127 695
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-167 992	-166 739
Personalkostnader		-110 338	-107 236
Avskrivningar		-385 476	-385 476
		-2 729 042	-2 904 895
RÖRELSERESULTAT		967 639	627 439
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		12 169	4 533
Räntekostnader		-398 961	-293 645
		-386 792	-289 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		580 847	338 327
SKATT			
Skatt ändrad taxering		10 631	0
		10 631	0
ÅRETS RESULTAT		591 478	338 327

W

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3	
Föreningens bostadsrätt	51 500	51 500
	51 500	51 500
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	16 265 079	16 650 555
	16 265 079	16 650 555
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 316 579	16 702 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7	3 321
Skattefordringar	0	95 403
Övriga fordringar	22 204	20 999
Förutbetalda kostnader	52 464	48 784
	74 675	168 507
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 036 540	1 146 111
SBC klientmedel i SHB	426 973	515 003
	2 463 513	1 661 114
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 538 187	1 829 621
SUMMA TILLGÅNGAR	18 854 766	18 531 675

M

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		270 000	270 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 846 736	2 814 136
		3 116 736	3 084 136
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 127 346	1 821 619
Årets resultat		591 478	338 327
		2 718 824	2 159 946
SUMMA EGET KAPITAL		5 835 560	5 244 082
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	12 300 000	12 300 000
		12 300 000	12 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		143 452	340 203
Skatteskulder		5 940	0
Övriga kortfristiga skulder		46 030	48 077
Upplupna kostnader	Not 10	183 387	282 104
Förutbetalda avgifter och hyror		340 398	317 209
		719 206	987 593
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		18 854 766	18 531 675
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	14 000 000	14 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

M

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	0,65%	0,65%
Fastighetsförbättringar	3,90%	3,90%
Port/säkerhetsdörr	5,00%	5,00%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	3 608 016	3 436 152
Hysesintäkter	85 800	86 800
	3 693 816	3 522 952

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	134 032	123 596
Fastighetsskötsel enligt beställning	10 249	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	82 206	104 825
Fastighetsskötsel gård beställning	26 939	0
Snöröjning/sandning	19 531	16 244
Städning entreprenad	64 437	67 781
Mattvätt/Hyrmattor	13 459	6 221
Hissbesiktning	3 070	2 265
Myndighetstillsyn	6 525	3 489
Bevakning	1 091	1 091
Gemensamma utrymmen	1 319	0
Gård	1 636	6 177
Serviceavtal	2 821	13 918
Förbrukningsmateriel	6 081	8 600
Störningsjour och larm	4 364	3 431
Brandskydd	3 063	600
	380 821	358 237

Reparationer

Fastighet förbättringar	42 248	0
Brf Lägenheter	20 871	0
Gemensamma utrymmen	1 263	0
Tvättstuga	5 761	1 734
Sophantering/återvinning	1 678	0
Entré/trapphus	2 688	13 732
Lås	4 047	9 407
VVS	10 455	5 003
Värmeanläggning/undercentral	1 750	0
Ventilation	4 736	56 480
Elinstallationer	12 748	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	785	609
Hiss	32 060	21 999
Mark/gård/utemiljö	0	2 819
Garage/parkering	1 691	6 129
Vattenskada	1 474	0
	144 254	117 912

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	95 608
Mark/gård/utemiljö	0	108 894
	0	204 502

Taxebundna kostnader

El	103 126	113 204
Värme	887 859	930 460
Vatten	173 970	165 330
Sophämtning/renhållning	56 110	52 271
Grovsopor	10 954	7 862
	1 232 019	1 269 127

Övriga driftskostnader

Försäkring	66 972	59 942
Kabel-TV	110 627	107 497
Bredband	1 646	532
	179 245	167 971

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

128 898 127 695

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 925	500
Medlemsinformation	4 363	1 613
Tele och datakommunikation	3 215	2 105
Revisionsarvode extern revisor	9 642	19 638
Föreningskostnader	11 364	7 328
Styrelseomkostnader	5 832	5 964
Fritids och Trivselkostnader	790	136
Förvaltningsarvode	107 219	104 376
Förvaltningsarvoden övriga	2 501	11 438
Administration	14 502	5 263
Konsultarvode	0	1 738
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 640	6 640
	167 992	166 739

/

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	88 800	84 300
Sociala kostnader	21 538	22 936
	110 338	107 236

Avskrivningar

Byggnad	70 766	70 766
Förbättringar	314 710	314 710
	385 476	385 476

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 729 042** **2 904 895**

Not 3 **2011-12-31** **2010-12-31**

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Egna lägenheter lokaler	51 500	51 500
	51 500	51 500

Not 4 **2011-12-31** **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	18 626 557	18 626 557
Utgående anskaffningsvärde	18 626 557	18 626 557

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 976 002	-1 590 526
Årets avskrivningar enligt plan	-385 476	-385 476
Utgående avskrivning enligt plan	-2 361 478	-1 976 002

Planenligt restvärde vid årets slut **16 265 079** **16 650 555**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
	85 000 000	85 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	85 000 000	85 000 000
	85 000 000	85 000 000

Not 5 **2011-12-31** **2010-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Hyra mattor	1 564	495
Com Hem	28 000	27 217
Försäkring	22 900	21 072
	52 464	48 784

AN

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	270 000	0	0	270 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 846 736	32 600	0	2 814 136
Summa bundet eget kapital	3 116 736	32 600	0	3 084 136
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 127 346	-32 600	338 327	1 821 619
Årets resultat	591 478	591 478	-338 327	338 327
Summa fritt eget kapital	2 718 824	558 878	0	2 159 946
Summa eget kapital	5 835 560	591 478	0	5 244 082

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2011	2010
Vid årets början	2 814 136	281 536
Reservering enligt stadgar	32 600	32 600
Omrubricering Övriga fonder	0	2 500 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 846 736	2 814 136

Not 8 Övriga fonder	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	0	3 503 195
lanspråktagande	0	-3 503 195

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,300 %	5 300 000	5 300 000	2015-07-30
Stadshypotek AB	3,750 %	5 000 000	5 000 000	2012-02-02
Stadshypotek AB	4,120 %	2 000 000	2 000 000	2012-03-16
Summa skulder till kreditinstitut		12 300 000	12 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		12 300 000	12 300 000	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	8 482	11 300
Värme	94 659	115 197
Extern revisor	10 000	17 000
Ränta	63 446	50 482
Fasadgruppen	0	88 125
Snöröjning / Sandning	3 500	0
Sophämtning	3 300	0
	183 387	282 104

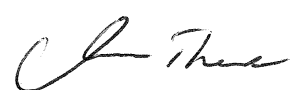
MALMÖ den

²⁶ / ¹³ 2012


David Behaya
Ordförande


Torkel Frostell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ³⁰ / ¹³ 2012


Ann Theander
Auktoriserad revisor Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden, org.nr 746000-0719

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den *30/3 - 2012*
Grant Thornton Sweden AB



Ann Theander
Auktoriserad revisor