



## Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden i Malmö

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2010.

### Styrelse

Ordförande	Mats Remse
Vice ordförande	Torkel Frostell
Sekreterare	Helene Engvall
Suppleant	Lars Lagström
Suppleant	Ann Gustafsson
Suppleant	Reidun Petersen

### Revisorer

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

### Valkommitté

Ordinarie	Eva Jönsson, sammankallande
	Richard Konsberg
	Louise Grandinson
Suppleant	Lena Lilje

### Verksamheten

#### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Peterstorp 1. På fastigheten finns ett bostadshus byggt 1943.

Bostadshuset har idag 92 lägenheter med en total boendeyta på 7906 m<sup>2</sup>.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 juni 2010 i Tuppens Servicecentra, Malmö.

#### Sammanträden

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under året.

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit (7B, 7A, 4J, 4B, 7E, 3J, 3 E, 6K, 9D). Vi hälsar de nya medlemmarna varmt välkomna i föreningen.

#### Garageplatser

2 garageplatser har blivit lediga under året.



### **Taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde år 2010 uppgår till 85 000 000 kr, varav byggnadsvärde 52 000 000 kr och markvärde 33 000 000 kr.

### **Försäkringar**

Vi har en fullvärdesförsäkring genom SBC hos Allians Försäkringsmäklare.

### **Arvoden**

Styrelsen och föreningens revisor har uppburit 2 basbelopp, (84 800 kr) i arvoden.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum).

### **Fastighetsskötsel**

Sekant Fastighetsservice har handhaft skötseln av fastigheten och trappstädning.

### **Trädgårdsskötsel**

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

### **Lån**

- 5 000 000 kr. Stadshypotek AB. 3 månadersränta 2,36% (700 000 amorterat under 2010)
- 5 300 000 kr. Stadshypotek AB, Fast ränta 3,30 % (2015 07 30)
- 2 000 000 kr Stadshypotek AB, 3 månadersränta 2.62 %

### **Information**

Aktuell information har distribuerats separat både i postfack och anslagits på tavlorna.

### **Kort sammanfattning av händelser under verksamhetsåret 2010:**

- **Fjärrvärmeavtal:** Rörligt avtal är tecknat med Eon.
- \* **Tvättstugorna:** Nya tvättmaskiner installerade i tvättstuga 1.
- \* **Gemensamma evenemang:** Inför första advent tände vi granen och drack glögg med våra grannar i Brf Peterstorp. Efter stämman 2010 serverades buffé och vin på den norra takterrassen. Gemensamma grillkvällar arrangerades på norra takterrassen.
- \* **Trädgården:** Avverkat sjuka träd och ersatt med klotlönnar. Anlagt gräsmatta och planterat häck runt nordvästra hörnet.



### ***Planerade händelser 2010***

- **Avloppsstammar:** Undersökning av konditionen inför eventuell relining.
- **Hemsida:** Under färdigställande.

### ***Händelser de närmaste åren***

- **Sophanteringen:** Sophanteringen är under utredning.
- **Underhållsplan och Brandskyddsskyddsprotokoll:** Kommer att följas upp.

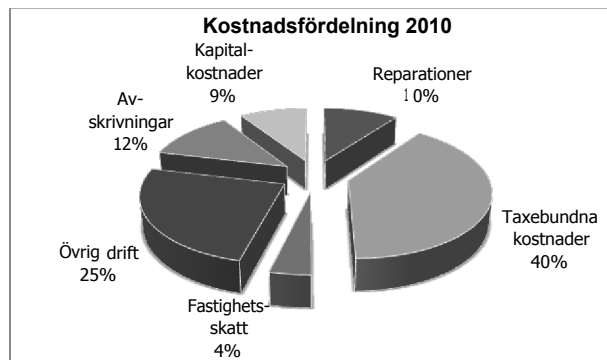
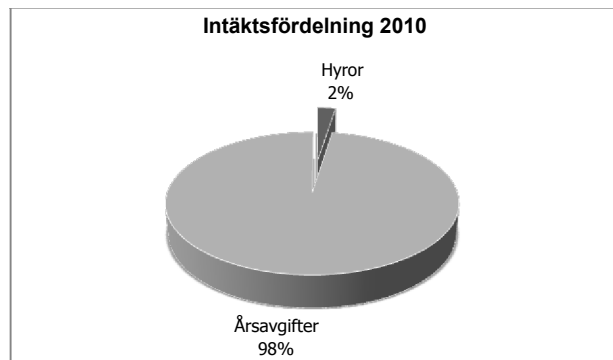
### ***Årets resultat***

#### **Förslag till resultatdisposition:**

se dispositionsförslag enligt årsredovisningen sidan 4.

### ***Slutord***

Styrelsen vill härmed framföra sitt tack för medlemmarnas förtroende för det gångna verksamhetsåret.



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter  
Övriga intäkter

#### Kostnader per kvadratmeter

435 kr	Reparationer	41 kr
1 kr	Taxebundna kostnader	161 kr
	Fastighetsskatt	16 kr
	Övrig drift	101 kr
	Avskrivningar	49 kr
	Kapitalkostnader	37 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7906 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	436	436	436	436
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 562	1 651	1 778	1 524
Elkostnad/kvm totalyta	14	11	14	10
Värmekostnad/kvm totalyta	118	110	109	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	20	19

#### 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	338 327
balanserad vinst före reservering till yttre fond	1 854 219
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-32 600</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 159 946</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **2 159 946**

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2010**

**2009**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 522 952	3 524 952
Övriga rörelseintäkter		9 382	129 748
		<b>3 532 334</b>	<b>3 654 700</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-358 237	-335 473
Reparationer		-117 912	-323 493
Periodiskt underhåll		-204 502	-447 390
Taxebundna kostnader		-1 269 127	-1 177 710
Övriga driftskostnader		-167 971	-156 529
Fastighetsskatt		-127 695	-124 656
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-166 739	-159 124
Personalkostnader		-107 236	-84 372
Avskrivningar		-385 476	-385 476
		<b>-2 904 895</b>	<b>-3 194 223</b>

**RÖRELSERESULTAT**

**627 439**                      **460 477**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		4 533	8 060
Räntekostnader		-293 645	-381 486
		<b>-289 112</b>	<b>-373 426</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**338 327**                      **87 051**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt		0	-1 943
Skatt ändrad taxering		0	-11 306
		<b>0</b>	<b>-13 249</b>

**ÅRETS RESULTAT**

**338 327**                      **73 802**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Föreningens bostadsrätt	Not 3	51 500	51 500
		<b>51 500</b>	<b>51 500</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 4	16 650 555	17 036 030
		<b>16 650 555</b>	<b>17 036 030</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 702 055</b>	<b>17 087 530</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 321	0
Skattefordringar		95 403	95 227
Övriga fordringar		20 999	41 108
Förutbetalda kostnader	Not 5	48 784	70 935
		<b>168 507</b>	<b>207 270</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		1 146 111	1 398 422
SBC klientmedel i SHB		515 003	383 495
		<b>1 661 114</b>	<b>1 781 917</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 829 621</b>	<b>1 989 187</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 531 675</b>	<b>19 076 718</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		270 000	270 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 814 136	281 536
		<b>3 084 136</b>	<b>551 536</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 821 619	777 222
Årets resultat		338 327	73 802
		<b>2 159 946</b>	<b>851 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 244 082</b>	<b>1 402 560</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 8	0	3 503 195
		<b>0</b>	<b>3 503 195</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	12 300 000	13 000 000
		<b>12 300 000</b>	<b>13 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		340 203	580 396
Övriga kortfristiga skulder		48 077	39 432
Upplupna kostnader	Not 10	282 104	247 181
Förutbetalda avgifter och hyror		317 209	303 954
		<b>987 593</b>	<b>1 170 962</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>18 531 675</b>	<b>19 076 718</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	14 000 000	14 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
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	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 436 152	3 436 152
Hysesintäkter	86 800	88 800
	<b>3 522 952</b>	<b>3 524 952</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	123 596	119 646
Fastighetsskötsel enl beställn	0	612
Fastighetsskötsel gård entrepr	104 825	82 475
Fastighetsskötsel gård beställ	0	6 600
Snöröjning/sandning	16 244	2 925
Städning entreprenad	67 781	65 613
Mattvätt/Hyrmattor	6 221	7 020
Sotning	0	5 478
Hissbesiktning	2 265	2 965
Myndighetstillsyn	3 489	1 745
Bevakning	1 091	4 522
Gård	6 177	6 100
Serviceavtal	13 918	13 434
Förbrukningsmateriel	8 600	10 644
Störningsjour och larm	3 431	0
Brandskydd	600	5 696
	<b>358 237</b>	<b>335 473</b>



**Reparationer**

Hyseslägenheter	0	1 731
Brf Lägenheter	0	7 200
Gemensamma utrymmen	0	5 451
Tvättstuga	1 734	15 951
Sophantering/återvinning	0	6 045
Vind	0	2 969
Entré/trapphus	13 732	4 790
Lås	9 407	10 379
VVS	5 003	14 524
Värmeanläggning/undercentral	0	15 519
Ventilation	56 480	20 961
Elinstallationer	0	35 396
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	609	0
Hiss	21 999	21 825
Fasad	0	26 038
Balkonger/altaner	0	19 690
Mark/gård/utemiljö	2 819	965
Garage/parkering	6 129	759
Skador/klotter/skadegörelse	0	113 301
	<b>117 912</b>	<b>323 493</b>

**Periodiskt underhåll**

Tvättstuga	95 608	0
Källare	0	2 250
Fönster	0	24 375
Mark/gård/utemiljö	108 894	420 765
	<b>204 502</b>	<b>447 390</b>

**Taxebundna kostnader**

El	113 204	87 960
Värme	930 460	871 365
Vatten	165 330	165 363
Sophämtning/renhållning	52 271	53 022
Grovsopor	7 862	0
	<b>1 269 127</b>	<b>1 177 710</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	59 942	49 709
Kabel-TV	107 497	103 269
Bredband	532	3 551
	<b>167 971</b>	<b>156 529</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**127 695**                      **124 656**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	500	0
Medlemsinformation	1 613	0
Tele och datakommunikation	2 105	2 494
Revisionsarvode extern revisor	19 638	16 000
Föreningskostnader	7 328	5 293
Styrelseomkostnader	5 964	5 035
Fritids och Trivselkostnader	136	0
Förvaltningsarvode	104 376	106 672
Förvaltningsarvoden övriga	11 438	13 367
Administration	5 263	4 054
Konsultarvode	1 738	0
Medlemsavgift SBC ek för	6 640	6 210
	<b>166 739</b>	<b>159 124</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	84 300	64 200
Sociala kostnader	22 936	20 172
	<b>107 236</b>	<b>84 372</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	70 766	70 766
Förbättringar	314 710	314 710
	<b>385 476</b>	<b>385 476</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**2 904 895**                      **3 194 223**

**Not 3**

**2010-12-31**

**2009-12-31**

**IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Egna lägenheter lokaler	51 500	51 500
	<b>51 500</b>	<b>51 500</b>

<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	18 626 557	18 626 557
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 626 557</b>	<b>18 626 557</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 590 526	-1 205 050
Årets avskrivningar enligt plan	-385 476	-385 476
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 976 002</b>	<b>-1 590 526</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 650 555</b>	<b>17 036 030</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
	<b>85 000 000</b>	<b>82 000 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	85 000 000	82 000 000
	<b>85 000 000</b>	<b>82 000 000</b>
<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Hyra mattor	495	461
Com Hem	27 217	26 691
Arén Partner Försäkring	21 072	17 796
Förvaltningsarvode kvartal 1,2010	0	25 987
	<b>48 784</b>	<b>70 935</b>

<b>Not 6 EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	270 000	0	0	270 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan 7-8	2 814 136	2 532 600	0	281 536
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 084 136</b>	<b>2 532 600</b>	<b>0</b>	<b>551 536</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 821 619	970 595	73 802	777 222
Årets resultat	338 327	338 327	-73 802	73 802
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 159 946</b>	<b>1 308 922</b>	<b>0</b>	<b>851 024</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 244 082</b>	<b>3 841 522</b>	<b>0</b>	<b>1 402 560</b>

<b>Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	281 536	2 248 876
Reservering enligt stadgar	32 600	32 660
Omklassificering Övriga fonder	2 500 000	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 000 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 814 136</b>	<b>281 536</b>

<b>Not 8 Övriga fonder</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Vid årets början	3 503 195	3 503 195
Omklassificering till yttre underhållsfond och Balanserad vinst	-3 503 195	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 503 195</b>

Tidigare år har avsättningar skett enligt stadgarna till s k amorteringsfond som felaktigt redovisats som avsättningar. Då beloppen utgör eget kapital har medlen flyttats till fritt eget kapital samt till fond för yttre underhåll.

<b>Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	3,300 %	5 300 000	5 300 000	2015-07-30
Stadshypotek AB	2,360 %	5 000 000	5 700 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,620 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 300 000</b>	<b>13 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>12 300 000</b>	<b>13 000 000</b>	

<b>Not 10</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	11 300	4 484
Värme	115 197	98 853
Extern revisor	17 000	15 000
Ränta	50 482	40 719
Fasadgruppen	88 125	88 125
	<hr/>	<hr/>
	<b>282 104</b>	<b>247 181</b>

MALMÖ den / 2011

Helene Kjellsdotter Engvall  
*Ledamot*

Torkel Frostell  
*Ledamot*

Mats Remse  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Ann Theander  
*Auktoriserad revisor Grant Thorntom*