

Årsredovisning 2010

Brf. Vesthaga

5

Brf Vesthaga – Styrelsens förvaltningsberättelse 2010

Styrelsen för Brf Vesthaga får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning under tiden 2010-01-01 till 2010-12-31.

Styrelsen bestod 2010-01-01 till 2010-04-22 av

Inger Andersson (ordförande)

Patrick Einarsson (kassör)

Carl Crussell

Margit Gustafsson

Anders Homman

Tomas Nilsson

2010-04-23 till 2010-10-10 bestod styrelsen av

Carl Crussell (ordförande)

Martin Tobiaeson (kassör)

Anna Bryngelsson

Margit Gustafsson

Tomas Nilsson

2010-10-11 till 2010-12-31

Carl Crussell (ordförande)

Martin Tobiaeson (kassör)

Anna Bryngelsson

Andreas Carnheimer

Tomas Nilsson

Mikael Hedrén valdes på årsstämman 2010-04-22 till internrevisor.

Överlåtelser och uthyrningar

Fem av föreningens sammanlagt tjugo bostadsrätter har överlåtit under året. Ett fåtal andrahandsuthyrningar har beviljats, ingen överstigande en period av ett år.

Händelser under 2010 av väsentlig betydelse

Styrelsen har under 2010 haft 12 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2010. Extra föreningsstämma hölls den 11 oktober 2010.

Under 2010 har avtal med Lunds Renhållningsverk, och Trädgårdstjänst förlängts. Avtal om akutservice vid stopp i avlopp m.m. har ingåtts med Fastighetsjour har ingåtts. Räntan på ett av föreningens lån har bundits på tre år, övriga har fortsatt rörlig ränta. Vidare har styrelsen beslutat att betala av 150 000 kr på lånen.

g

Reparationer och underhåll under året

Utöver ett antal mindre inköp och reparationsarbeten har köksavloppsstammarna spolats under 2010. Dessa visade sig vara i gott skick. Vidare har två nya tvättmaskiner och en torktumlare införskaffats. Styrelsen har i övrigt haft som fokus att minska föreningens värmekostnader, bland annat har krypvinden isolerats och isolering av fönster och dörrar i allmänna utrymmen har beställs, men ännu ej utförts. Löpande insatser såsom sotning och injustering av tv-antenn har skett.

Fastighetens skick

	senaste åtgärd	år	planerad åtgärd	år
Vattenstammar	utbyta	1999		
Avloppsstammar	underhåll	2010		
El	elcentral bytt	2006-7		
Fönster			ommålning	2011
Balkonger	renovering	1994		

Föreningens underhållsplan är under revidering. Under 2011 planeras målning av fönster och byte till säkerhetsdörrar om stämman godtar detta.

Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Anna Bryngelsson

Martin Tobiaeson

5

Revisorer

Thomas Anvelid
Mikael Hedrén

Ernst & Young
Intern

2010-01-01 - 2010-12-31
2010-01-01 - 2010-12-31

Nyckeltal

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2007	624 kr	3 605 kr	0 kr
2008	627 kr	3 557 kr	0 kr
2009	684 kr	3 519 kr	24 kr
2010	706 kr	3 520 kr	48 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-75 582,00 kr
Årets resultat	69 898,54 kr
Att disponera	<hr/> -5 683,46 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras

-30 429,00 kr
<hr/> -36 112,46 kr

Resultaträkning

		2010 -01-01	2009 -01-01
		2010 -12-31	2009 -12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	733 821,00 kr	711 813,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		54 553,00 kr	61 746,00 kr
		<u>788 374,00 kr</u>	<u>773 559,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-36 006,00 kr	-26 803,00 kr
Driftskostnader	3	-383 129,46 kr	-369 554,00 kr
Underhållskostnader	4	-38 195,00 kr	-52 915,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-57 646,00 kr	-62 202,50 kr
Personalkostnader	6	-2 910,00 kr	-3 660,00 kr
		<u>-517 886,46 kr</u>	<u>-515 134,50 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		270 487,54 kr	258 424,50 kr
Avskrivningar	7	-66 301,00 kr	-69 824,00 kr
		<u>-66 301,00 kr</u>	<u>-69 824,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		204 186,54 kr	188 600,50 kr
Ränteintäkter		274,00 kr	346,00 kr
Räntekostnader		-134 562,00 kr	-92 371,00 kr
		<u>-134 288,00 kr</u>	<u>-92 025,00 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		69 898,54 kr	96 575,50 kr
Årets resultat		69 898,54 kr	96 575,50 kr

Balansräkning

	Not	2010 -12-31	2009 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		3 242 116,00 kr	3 278 394,00 kr
Fastighetsförbättringar		254 851,00 kr	270 657,00 kr
Maskiner och inventarier		7 875,00 kr	22 092,00 kr
		<u>3 504 842,00 kr</u>	<u>3 571 143,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		3 504 842,00 kr	3 571 143,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter o avgift		113,00 kr	113,00 kr
Interimsfordringar		7 239,00 kr	7 153,00 kr
		<u>7 352,00 kr</u>	<u>7 266,00 kr</u>
Kassa och bank		433 460,54 kr	275 801,00 kr
Summa omsättningstillgångar		440 812,54 kr	283 067,00 kr
Summa tillgångar		<u>3 945 654,54 kr</u>	<u>3 854 210,00 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatser		-32 119,00 kr	-32 119,00 kr
Yttre fondavsättning		-50 040,00 kr	-25 020,00 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		75 582,00 kr	147 137,50 kr
Årets resultat		-69 898,54 kr	-96 575,50 kr
Summa eget kapital		<u>-76 475,54 kr</u>	<u>-6 577,00 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-3 660 360,00 kr	-3 660 011,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-3 660 360,00 kr</u>	<u>-3 660 011,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		-43 706,00 kr	-44 055,00 kr
Leverantörsskulder		-44 934,00 kr	-49 424,00 kr
Skatteskulder		-3 018,00 kr	-576,00 kr
Övriga kortfristiga skulder		0,00 kr	-1 246,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-46 807,00 kr	-61 693,00 kr
Övriga interimsskulder		-56 481,00 kr	-19 937,00 kr
		<u>-208 819,00 kr</u>	<u>-187 622,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-3 945 654,54 kr</u>	<u>-3 854 210,00 kr</u>
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Årsavgifter	733 821,00 kr	711 813,00 kr
	<u>733 821,00 kr</u>	<u>711 813,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Hyres, avgifts bortfall bostäd	-3 935,00 kr	0,00 kr
Elkostnader debiterade	49 019,00 kr	57 293,00 kr
Övriga avgifter	9 469,00 kr	4 453,00 kr
	<u>54 553,00 kr</u>	<u>61 746,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Städning	28 607,00 kr	26 803,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	2 275,00 kr	0,00 kr
Bevakningskostnader	5 124,00 kr	0,00 kr
	<u>36 006,00 kr</u>	<u>26 803,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	66 984,22 kr	83 200,00 kr
Värmekostnad	195 644,24 kr	179 862,00 kr
Vatten och avlopp	16 391,00 kr	23 009,00 kr
Soptömning	34 817,00 kr	24 542,70 kr
Fastig. försäkringspremie	31 413,00 kr	30 205,00 kr
Fastighetsskatt	27 612,00 kr	23 368,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	3 588,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsmaterial	3 274,00 kr	0,00 kr
	<u>383 129,46 kr</u>	<u>369 554,00 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	2 978,00 kr	3 305,00 kr
Rep. Va, sanitet	5 038,00 kr	22 777,00 kr
Rep. värme	4 460,00 kr	963,00 kr
Rep. El	0,00 kr	3 560,00 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	1 399,00 kr	1 310,00 kr
Underhåll av lås	2 320,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	22 000,00 kr	21 000,00 kr
	<u>38 195,00 kr</u>	<u>52 915,00 kr</u>
<u>Not 5 Externa rörelsekostnader</u>		
Förvaltningskostnader övrigt	13 710,00 kr	12 324,00 kr
Revisionsarvoden externa	11 950,00 kr	10 887,50 kr
Förvaltningskostnad	28 612,00 kr	27 672,00 kr
Konsultarvoden	1 975,00 kr	10 000,00 kr
Bankkostnader	1 399,00 kr	1 319,00 kr
	<u>57 646,00 kr</u>	<u>62 202,50 kr</u>
<u>Not 6 Personalkostnader</u>		
Arvoden till styrelsen	2 910,00 kr	5 550,00 kr
Sociala avgifter	0,00 kr	-1 890,00 kr
	<u>2 910,00 kr</u>	<u>3 660,00 kr</u>

Not 7 Anläggningstillgångar

	2010	2009
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	2 418 561,00 kr	2 418 561,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 418 561,00 kr	2 418 561,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-870 082,00 kr	-833 804,00 kr
Årets avskrivningar	-36 278,00 kr	-36 278,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-906 360,00 kr	-870 082,00 kr
Avskrivning sker med	1,50%	
Fastighetsförbättringar 20-års		
Ingående anskaffningsvärde	316 119,00 kr	316 119,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 119,00 kr	316 119,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-45 462,00 kr	-29 656,00 kr
Årets avskrivningar	-15 806,00 kr	-15 806,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 268,00 kr	-45 462,00 kr
Avskrivning sker med	5,00%	
Mark	1 729 915,00 kr	1 729 915,00 kr
Totalt byggnader och mark	3 496 967,00 kr	3 549 051,00 kr

Fastighetsbeteckning Bälgen 1
Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta
20	1040 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	6 400 000,00 kr	4 864 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	3 743 000,00 kr	3 476 000,00 kr
Summa		10 143 000,00 kr	8 340 000,00 kr

Schablonskatt

Ansamlat underskott	495 041,00 kr	495 041,00 kr
---------------------	---------------	---------------

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	132 216,00 kr	132 216,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 216,00 kr	132 216,00 kr
Ingående avskrivningar inventarier	-110 124,00 kr	-92 384,00 kr
Årets avskrivningar	-14 217,00 kr	-17 740,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 341,00 kr	-110 124,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%	

Totalt inventarier	7 875,00 kr	22 092,00 kr
---------------------------	--------------------	---------------------

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Stadshypotek	2,74%	Rörligt	1 575 000,00 kr	1 575 000,00 kr
Stadshypotek	3,74%	2010-09-30	447 660,00 kr	457 608,00 kr
Stadshypotek	5,63%	2012-09-30	233 912,00 kr	238 888,00 kr
Stadshypotek	2,74%	Rörligt	223 773,00 kr	228 409,00 kr
			3 660 360,00 kr	3 704 066,00 kr
Avgår korfristig del			-43 706,00 kr	-44 055,00 kr
			3 616 654,00 kr	3 660 011,00 kr

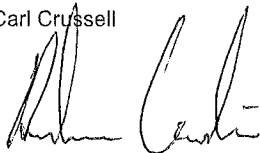
Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 119 kr	25 020 kr	-147 138 kr	96 576 kr
Överföring enligt stämmobeslut		25 020 kr	71 556 kr	-96 576 kr
Årets resultat				69 899 kr
Belopp vid årets utgång	32 119 kr	50 040 kr	-75 582 kr	69 899 kr

Lund den 16/5 2011

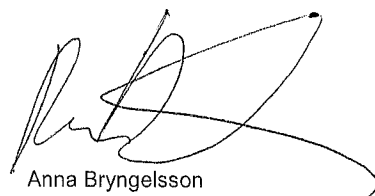
Carl Crussell



Andreas Carnheimer



Martin Toblaeson



Anna Bryngelsson



Tomas Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Lund den 27/5 2011



Thomas Anvelid
Extern revisor

Mikael Hedrén

Mikael Hedrén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Vesthaga

Org.nr 745000-0182

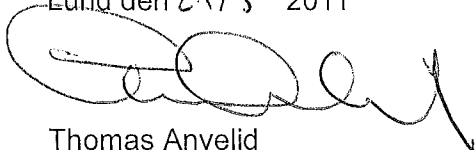
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vesthaga för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 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 vår revision ger oss rimlig grund för mina 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 27/5 2011



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Mikael Hedrén
Intern revisor