

Brf Hagstorp
Org nr 769601-8626

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3:e april 2011.

Extra föreningsstämma hölls den 29:e november 2011.

Fastighet

Hagstorp 1.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Ur stadgarna §26:

Styrelsen består av minst 3 högst 5 ledamöter med minst 1 högst 3 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljes för två år på ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Styrelsen har under 2011, haft följande sammansättning:

Inga Sandström	Ordförande
Börje Sandquist	Ledamot
Anna Särnefält	Sekreterare
Ingar Jonborn	Kassör
Kieran Casey	Ledamot
Pierre Löfström	Suppleant
Lycke von Schantz	Suppleant

I tur att avgå vid kommande stämma är Börje Sandquist, ledamot och Kieran Casey, ledamot.

Revisorer

Ur stadgarna §31:

En eller två revisorer och högst två suppleanter utses av ordinarie stämma intill dess nästa stämma hållits.

Revisor under 2011 har varit.

Lars Tyllgren

Valberedning

Anders Spjuth
Bo Werner
Eva Morgan

Underhållsarbeten

- Renovering av tvättstugan avslutades under våren 2011.
- Låscylindrar byttes under våren 2011. Bostadsrättsinnehavarna erbjöds rengöring av lås i samband med bytet enligt beslut på extrastämman.
- Underhåll av fönster.

Övrigt

- Gungställning införskaffades och sattes upp under försommaren.
- Två partytält införskaffades för framtida fester.

Arbetsgrupper

Under året har tre arbetsgrupper varit aktiva.

- **Trädgårdsgrupp**, bestående av Eva S, Monica S samt Kieran C samt sedan hösten även Carina P. Gruppen har planerat, förberett och tillsammans med medlemmarna genomfört en vår- och en höstdag för gemensamt arbete i trädgården. Då har röjning och nyplantering i trädgården mm genomförts. De medlemmar som haft förhinder har utfört uppgifter vid annan tidpunkt.
- **Fastighetsgrupp**, bestående av Kieran C och Lars T har tittat på olika frågor som rör fastighetens underhåll. Bland annat har en energienkät, som besvarats av medlemmarna, tagits fram.
- **Bullergrupp**, bestående av Christoffer E, Inga S, Mattias P och Anders S. Gruppen har träffat miljöadvokat och genomfört ljudmätning utförd av Akustikgruppen med för höga värden som resultat. Miljöadvokaten har företrätt föreningen gentemot Miljöförvaltningen och skrotfirman Bo Altenstam samt Jernhusen. Under juni månad upphörde skrotverksamheten. Gruppen har också arbetat med frågan om buller från godstågen.

Övrigt

- Föreningen hade en gemensam gungfest i augusti.

Överlåtelse

Inga överlåtelse har gjorts 2011.

Lägenhetsfördelning

Föreningens lägenheter består av:

6 st 2 rok, 12 st 3 rok, samt 1 st 5 rok, totalt 1496 kvm.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts genom avtal med Affärskonsult Dagmar Dahl Fritsch.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Under december skrevs avtal med ny förvaltare, Bredablick Förvaltning AB, och avtalet med Affärskonsult Dagmar Dahl Fritsch sades upp.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett överskott. Föreningen har fortsatt god ekonomi vilket till största delen beror på marknadsräntorna och på hur fastigheternas taxeringsvärden utvecklas, samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Under 2011 tecknades också en kollektiv olycksfallsförsäkring. Denna gäller alla medlemmar i föreningen om någon skulle komma till skada t.ex. i samband med trädgårdsdagarna.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets vinst	17 514
Balanserad vinst	148 129
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>165 643</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	165 643
	<hr/>
	<u>165 643</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	1 004 857	1 004 856
Övriga intäkter		7 463	-
Summa nettoomsättning		<u>1 012 320</u>	<u>1 004 856</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-408 283	-415 073
Underhållskostnader	4	-132 311	-123 551
Externa rörelsekostnader	5	-52 272	-28 425
Personalkostnader	6	-35 906	-36 820
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-628 772</u>	<u>-603 869</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		383 548	400 987
Avskrivningar	7, 8, 9	-189 473	-184 474
Resultat före finansiella poster		<u>194 075</u>	<u>216 513</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		4 899	2 498
Räntekostnader		-181 460	-209 999
		<u>-176 561</u>	<u>-207 501</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>17 514</u>	<u>9 012</u>
Årets vinst		<u>17 514</u>	<u>9 012</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	5 743 015	5 810 325
Fastighetsförbättringar	8	886 882	924 209
Inventarier	9	39 589	39 980
		<u>6 669 486</u>	<u>6 774 514</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Depositioner		2 000	2 000
		<u>6 671 486</u>	<u>6 776 514</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar			211 898
Skattefordringar		60 632	50 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 678	5 518
		<u>66 310</u>	<u>256 946</u>
<u>Kassa och bank</u>		998 470	1 074 384
Summa omsättningstillgångar		<u>1 064 780</u>	<u>1 331 330</u>
Summa tillgångar		<u>7 736 266</u>	<u>8 107 844</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>		1 429 854	1 429 854
Insatskapital		1 531 177	1 531 177
Upplåtelseavgifter		676 223	676 223
Fond för yttre underhåll		<u>3 637 254</u>	<u>3 637 254</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		148 129	139 117
Balanserad vinst		17 514	9 012
Årets vinst		<u>3 802 897</u>	<u>3 785 383</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder	11	3 795 068	3 953 394
Inteckningslån		<u>3 795 068</u>	<u>3 953 394</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	27 069
Övriga kortfristiga skulder		32 778	23 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	105 523	318 306
Summa kortfristiga skulder		<u>138 301</u>	<u>369 067</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 736 266</u>	<u>8 107 844</u>
Ställda säkerheter	13	6 133 000	6 133 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen. Det är första året som föreningen tillämpar BFAR 2008:1, vilket kan innebära bristande jämförelse mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättring 1	20 år
Fastighetsförbättring 2	10 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar

Tillgångar och skulder

Värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Taxeringsvärdet uppgår till $6184500 \times 0,4\% = 24738$.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft 1 anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter	1 004 857	1 004 856
	<hr/>	<hr/>
	1 004 857	1 004 856
Vattenersättning	6 000	-
Skadeersättning	1 463	-
	<hr/>	<hr/>
	7 463	-

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Elkostnad	40 279	39 091
Värmekostnad fjärrvärme	220 990	238 064
Vatten och avlopp	36 776	46 918
Soptömning	21 932	19 403
Försäkringspremie fastighet	14 750	14 943
KabelTV/Bredband, internet	22 521	21 288
Övriga fastighetskostnader	9 064	3 235
Fastighetsskatt	24 738	25 631
Energideklaration	1 141	6 500
Akustikgruppen	12 500	-
Förbrukningsinventarier	2 306	-
Förbrukningsmaterial	1 286	-
	<hr/>	<hr/>
	408 283	415 073

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reparationer gemensamma utrymme materialkostnader	38 375	41 359
Reparationer gemensamma utrymme arbetskraft	93 936	82 192
	<hr/>	<hr/>
	132 311	123 551

Not 5 Externa rörelsekostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Förvaltningskostnader övrigt	9 082	2 201
Förvaltningskostnad	33 659	22 413
Advokatkostnader	7 500	-
Bankkostnader	2 031	3 811
	<hr/>	<hr/>
	52 272	28 425

Not 6 Personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Löner	21 641	20 070
Arvoden till styrelsen	7 175	6 630
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	6 642	9 848
Övriga ersättningar	448	272
	<hr/>	<hr/>
	35 906	36 820

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 731 000	6 731 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 731 000	6 731 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-920 675	-853 365
Årets avskrivningar	-67 310	-67 310
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-987 985	-920 675
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	5 743 015	5 810 325

Not 8 Fastighetsförbättringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
20-års		
Ingående anskaffningsvärde	1 200 000	1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-624 000	-564 000
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-684 000	-624 000
<i>Avskrivning sker med 5%</i>		
10-års		
Ingående anskaffningsvärde	495 891	332 862
Under året gjorda anskaffningar	70 826	163 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	566 717	495 891
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-147 682	-102 966
Årets avskrivningar	-48 153	-44 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 835	-147 682
<i>Avskrivning sker med 10%</i>		
	<u>886 882</u>	<u>924 209</u>

Not 9 Inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 744	36 494
-Inköp	13 619	31 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 363	67 744
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 764	-15 315
-Avskrivningar	-14 010	-12 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 774	-27 764
Utgående restvärde enligt plan	<u>39 589</u>	<u>39 980</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-01-01	1 429 854	1 531 177	676 223	139 117	9 012
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-	-	-
Balansering av föregående års resultat				9 012	-9 012
Överföring yttre fond	-	-	-	-	-
Årets resultat					<u>17 514</u>
Eget kapital 2011-12-31	1 429 854	1 531 177	676 223	148 129	17 514

Not 11 Inteckningslån

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek 568909	4,99	2017-06-01	10600	1012487
Stadshypotek 584885	5,39	2012-09-01	10900	1043675
Stadshypotek 345394	6,20	2012-09-01	109000	81750
Stadshypotek 804261	3,47	2012-03-01	34018	767156
Stadshypotek 568695	4,85	2015-04-30	<u>0</u>	<u>890000</u>
Totalt			164518	3795068

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Stadshypotek 584885	1 043 675	1 054 575
Stadshypotek 345394	81 750	190 750
Stadshypotek 804261	767 156	794 982
Stadshypotek 568909	1 012 487	1 023 087
Stadshypotek 568695	890 000	890 000

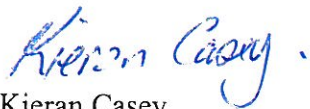
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna räntor	18 733	22 916
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	55 900	251 214
Övriga poster	30 890	44 176
Summa	<u>105 523</u>	<u>318 306</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 133 000	6 133 000
	<u>6 133 000</u>	<u>6 133 000</u>

Malmö 2012-04-02



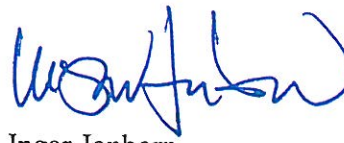
Kieran Casey



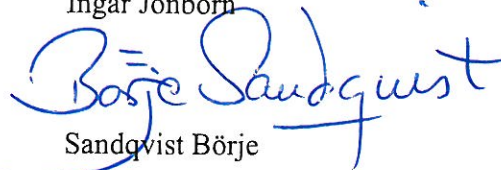
Inga Sandström



Anna Särnefält



Ingar Jonborn



Sandqvist Börje

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-03-31.



Lars Tyllgren

