

Brf Hagstorp
Org nr 769601-8626

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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 20:e maj 2010.

Extra föreningsstämma hölls den 14:e november.

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 2010, haft följande sammansättning:

Tomas Källberg	Ordförande, avgick 10-11-09
Börje Sandquist	Sekreterare
Inga Sandström	Kassör
Kieran Casey	Ledamot
Maria Nielsen	Suppleant, avflyttad 10-11-01
Gunilla Carsten	Suppleant
Mattias Persson	Suppleant

Under hösten flyttade Maria Nielsen och Tomas Källberg lämnade sina uppdrag i styrelsen som då kom att bestå av tre ordinarie och två suppleanter. Styrelsen beslutade att Inga Sandström skulle vara ordförande och kassör fram till årsstämman 2011. Extrastämman den 14/11 instämde i detta beslut.

I tur att avgå vid kommande stämma är Inga Sandström, ledamot.

Gunilla Carsten samt Mattias Persson önskar lämna sina platser i styrelsen.

Revisorer

Ur stadgarna §31:

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

Revisorer under 2010 har varit.

Ingar Jonborn
Anna Särnefält

Valberedning

Bo Werner
Ewa Linderöth
Monica Ståleker.

Underhållsarbeten

- Under våren genomfördes byte av fränluftsfläktar samt ombyggnad av vårt miljöhus enligt tidigare beslut.
- På årsmötet fattades beslut om att tvättstugan skall renoveras. Renoveringen, som påbörjades under hösten, kommer att avslutas under våren 2011.
- I samband med ombyggnad av miljöhuset togs förslag om byte av låscylindrar fram till årsstämman. På extrastämman beslutades om byte av samtliga cylindrar. Detta för att nuvarande är slitna och att ett enhetligt låssystem är önskvärt. Offert har tagits in. Cylindrarna kommer att bytas under våren 2011. Bostadsrättsinnehavarna erbjuds rengöring av lås i samband med bytet enligt beslut på extrastämman.
- Inventering och genomgång av radiatorer.
- Underhåll av fastighetens fönster har påbörjats.

Arbetsgrupper

Under året har tre arbetsgrupper varit aktiva.

- **Trädgårdsgrupp**, bestående av Ewa L, Eva S, Monica S samt Kieran C. Gruppen har planerat, förberett och tillsammans med medlemmarna genomfört en vår- och en höstdag för gemensamt arbete i trädgården, då röjning och nyplantering i trädgården mm genomförts. De medlemmar som halt förhinder har utfört uppgifter vid annat tidpunkt.
- **Fastighetsgrupp**, bestående av Kieran C, Lars T, Ingar J samt Bo W. Gruppen har arbetat med att ta fram kostnadsberäkning för nödvändigt underhåll för att upprätthålla bra bruksskick på fastigheten. Gruppens målsättning har varit att ta fram en ny femårsplan för underhåll med kostnader inlagda i föreningens budget. Gruppen har varit bollplank till styrelsen i frågor rörande fastigheten.
- **Bullergrupp**, bestående av Christoffer E, Inga S, Mattias P och Anders S. Gruppen har träffat miljöadvokat, haft möte med tjänsteman på Miljöförvaltningen och gått ut med offert om ljudmätning. Akustikgruppen, som fått uppdraget, kommer att i början av 2011 genomföra ljudmätning.

Överlåtelse

Lägenhet nr 6 har överlåtits till Anna Bengtsson och Pierre Löfström.

Lägenhetsfördelning

Föreningens lägenheter består av:

6st 2 rok, 12 st 3 rok, samt 1 st 5 rok, totalt 19 lägenheter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har skött den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötsel.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts genom avtal med Affärskonsult Dagmar Dahl Fritsch, tidigare Let's go Affärsadministration AB.

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets vinst	9 011
Balanserad vinst	139 117
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-30 693
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>117 435</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att i ny räkning överförs	117 435
	<u>117 435</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	1 004 856	996 496
Summa nettoomsättning		1 004 856	996 496
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-415 073	-388 383
Underhållskostnader	4	-123 551	-17 033
Externa rörelsekostnader	5	-28 425	-41 388
Personalkostnader	6	-36 820	-38 787
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-603 869	-485 591
Rörelseresultat före avskrivningar		400 987	510 905
Avskrivningar	7, 8, 9	-184 474	-166 798
Resultat före finansiella poster		216 513	344 107
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 498	17 224
Räntekostnader		-209 999	-227 166
		-207 501	-209 942
Resultat efter finansiella poster		9 012	134 165
Årets vinst		<u>9 012</u>	<u>134 165</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	5 810 325	5 877 635
Fastighetsförbättringar	8	924 209	865 896
Inventarier	9	39 980	21 179
		6 774 514	6 764 710
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Depositioner		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		6 776 514	6 766 710
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		200 898	199 312
Skattefordringar		50 530	41 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 518	10 168
		256 946	250 551
<u>Kassa och bank</u>		1 074 384	1 260 003
Summa omsättningstillgångar		1 331 330	1 510 554
Summa tillgångar		<u>8 107 844</u>	<u>8 277 264</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 429 854	1 429 854
Upplåtelseavgifter		1 531 177	1 531 177
Fond för yttre underhåll		676 223	548 331
		3 637 254	3 509 362
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balansrad vinst		139 117	132 845
Årets vinst		9 012	134 165
Summa eget kapital		3 785 383	3 776 372
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	11	3 953 394	4 117 912
Summa långfristiga skulder		3 953 394	4 117 912
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 069	52 716
Övriga kortfristiga skulder		23 692	16 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	318 306	313 948
Summa kortfristiga skulder		369 067	382 980
Summa eget kapital och skulder		<u>8 107 844</u>	<u>8 277 264</u>
Ställda säkerheter	13	6 133 000	6 133 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Hagstorps årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Taxeringsvärdet uppgår till $10231000 (10631000) \times 0,3\% = 30693 (31893)$.

Antalet anställda

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

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter	1 004 856	996 496
	1 004 856	996 496

Not 3 Driftskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Elkostnad	39 091	45 121
Värmekostnad fjärrvärme	238 064	211 910
Vatten och avlopp	46 918	47 850
Soptömning	19 403	19 621
Försäkringspremie fastighet	14 943	14 792
KabelTV/Bredband, internet	21 288	21 072
Övriga fastighetskostnader	3 235	5 217
Fastighetsskatt	25 631	22 800
Energideklaration	6 500	-
	415 073	388 383

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Reparationer gemensamma utrymme materialkostnader	41 359	17 033
Reparationer gemensamma utrymme arbetskraft	82 192	-
	123 551	17 033

Not 5 Externa rörelsekostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Förvaltningskostnader övrigt	2 201	15 637
Förvaltningskostnad	22 413	21 475
Bankkostnader	3 811	4 276
	28 425	41 388

Not 6 Personalkostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Löner	20 070	16 250
Arvoden till styrelsen	6 630	14 695
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	9 848	7 842
Övriga ersättningar	272	-
	36 820	38 787

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 731 000	6 731 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 731 000	6 731 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-853 365	-786 055
Årets avskrivningar	-67 310	-67 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-920 675	-853 365
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 810 325</u>	<u>5 877 635</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark	2 431 000	2 431 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
20-års		
Ingående anskaffningsvärde	1 200 000	1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-564 000	-504 000
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-624 000	-564 000
<i>Avskrivning sker med 5%</i>		
10-års		
Ingående anskaffningsvärde	332 862	332 862
Under året gjorda anskaffningar	163 029	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	495 891	332 862
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-102 966	-69 678
Årets avskrivningar	-44 716	-33 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 682	-102 966
<i>Avskrivning sker med 10%</i>		
	<u>924 209</u>	<u>865 896</u>

Not 9 Inventarier

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 494	36 494
-Inköp	31 250	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 744	36 494
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 315	-9 116
-Avskrivningar	-12 449	-6 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 764	-15 315
Utgående restvärde enligt plan	<u>39 980</u>	<u>21 179</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplätelsc- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2010-01-01	1 429 854	1 531 177	548 331	132 845	134 165
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			31 893	-31 893	-
Anspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-32 000	32 000	-
Balansering av föregående års resultat				134 165	-134 165
Överföring yttre fond	-	-	128 000	-128 000	-
Årets resultat					<u>9 011</u>
Eget kapital 2010-12-31	1 429 854	1 531 177	676 224	139 117	9 011

Not 11 Inteckningslån

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2010 enl låneavtal	Lånebelopp 2010-12-31
Stadshypotek 568909	4,99	2017-06-01	10600	1023087
Stadshypotek 584885	5,39	2012-09-01	10900	1054575
Stadshypotek 345394	6,20	2012-09-01	109000	190750
Stadshypotek 739459	2,73	2011-03-01	34018	794982
Stadshypotek 568695	4,85	2015-04-30	<u>0</u>	<u>890000</u>
Totalt			164518	3953394

Checkräkningskredit uppsagd 2010-11-01.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Stadshypotek 568909	1 023 087	1 033 687
Stadshypotek 584885	1 054 575	1 065 475
Stadshypotek 345394	190 750	299 750
Stadshypotek 739459	794 982	829 000
Stadshypotek 568695	890 000	890 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntor	22 916	22 916
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	251 214	251 214
Upplupna sociala avgifter	=	5 106
Övriga poster	44 176	34 712
Summa	<u>318 306</u>	<u>313 948</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2010</u>	<u>2009</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 _____

Kieran Casey

Inga Sandström

Sandqvist Börje

Vår revisionsberättelse har lämnats _____

Anna Särnefält

Ingar Jonborn