

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNNA TÖSER I Lund 2010

1. Föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 10 november 2004. Samtidigt fastställdes de första stadgarna för föreningens verksamhet. Inflyttning skedde i december 2006 (Södra vägen 15) resp. i februari 2007 (Södra vägen 13). Per avräkningsdagen 1 mars 2007 övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder från Skanska Nya Hem.

2. Lokaler

Fastighetsbeteckningen är Lund Harlösabanan 3 och fastigheten består av två byggnader med adress Södra vägen 13 resp. 15. Den förstnämnda innehåller 32 lägenheter och den sistnämnda 42. Den totala boarean är 5383 kvm.

Föreningen är tillsammans med grannföreningen Margretedal ägare av en gemensamhetsanläggning som omfattar framför allt garageplatser under fyra byggnader samt viss gemensam mark i fastigheternas direkta närhet. Föreningen disponerar 66 parkeringsplatser och dessa hyrs ut genom Q-park.

3. Teknisk status

Styrelsen har begärt in och fått en underhållsplan i mars 2011 från EVU (Energi & VVS Utveckling AB) i Lund. Enligt denna kan föreningen genom olika åtgärder få lägre driftkostnader, något som styrelsen ska ta ställning till under 2011.

4. Avtal

Styrelsen har tecknat avtal med ISS om fastighetsskötsel, gemensamhetsanläggning (tills. med Margretedal) och städning samt med Inspecta om hissarna. Avtalet med Perspektiv Bredband har förnyats under året.

5. Styrelse och revisor

Ordinarie ledamöter till stämman 26 maj var Dan Töllborn (ordf.), Jan Löfdal, Lars-Olof Hallberg, Per Selander och Anki Mattisson. Suppleanter under samma tid var Christer Fleur, Arne Hansson och Gregory Apostolakis. Efter stämman fick styrelsen följande utseende: Anki Mattisson (ordf.), Lars-Olof Hallberg (vice ordf.), Christer Fleur, Per Selander och Marlene Stigsdotter. Suppleanter blev Gregory Apostolakis, Kara Mati och Gunvor Petersson. De två förstnämnda suppleanterna flyttade från föreningen i januari 2011 och lämnade då styrelsearbetet.

Fram till juni tecknades firman av Dan Töllborn, Jan Löfdal och Lars-Olof Hallberg, två i förening, därefter av Anki Mattisson, Lars-Olof Hallberg och Per Selander, likaså två i förening.



Föreningen anlitar KPMG AB som revisor. Föreningens egen revisor är Svante Berglund.

Under verksamhetsåret har 14 styrelsemöten hållits. Dessemellan har ledamöter och suppleanter kommunicerat via telefon, e-post och personliga möten.

6. Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 maj, varvid 36 lägenheter var representerade. En extra stämma hölls 16 december, varvid 26 lägenheter var representerade.

7. Händelser under verksamhetsåret

10 lägenheter (samtliga i C-huset) har bytt ägare under året och föreningen har därvid fått lika många nya medlemmar (C 42, 44, 51, 54, 72, 84, 92, 93, 102, 113). Två medlemmar har fått tillstånd att hyra ut sina lägenheter i andra hand.

Föreningen har tillsammans med Margretdal gemensamt tecknat nytt avtal gällande gemensamhetsanläggningen med ISS. Nya avtal har också tecknats för städning och fastighetsskötsel med samma företag.

Föreningen har tecknat ny försäkring hos if, en försäkring som också innehåller bostadsrättstillägg.

Övre garaget har fått ny golvbeläggning genom Skanskas försorg.

Sydtotal har genomfört O(bligatorisk) V(entilations)K(ontroll) i hus 13. Allt var helt i sin ordning.

Dörrar till garagen och i källarplanen har fräschats upp genom ommålning.

Föreningen har antagit nya stadgar vid ordinarie stämman och vid en extrastämma i december. Stadgarna ansluter till de av SBC rekommenderade.

Föreningen har amorterat drygt två och en halv miljoner kr på sina lån under året.

Föreningen anordnade informationskvällar 17 september och 16 december.

I oktober gjordes inbrott i garagen. Åverkan gjordes på en dörr på östsidan och på garageporten i väster. Securitas offererade ett säkerhetspaket men Margretdal var inte villiga att medverka så föreningen beslutade lägga ned projektet.

Medlemmarnas trivselgrupp har anordnat städdag med container och gjort ett förslag till ordningsregler. Ordningsreglerna ska läggas fram för stämman i maj.

8. Händelser efter verksamhetsåret

Skanska har efter att föreningen gjort en enkät angående medlemmarnas avloppsproblem beslutat att undersöka olika faktorer i avloppssystemet. Arbetet beräknades starta under februari-mars 2011.

9. Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god (se bokslut m.m.). Styrelsen har beslutat om oförändrade månadsavgifter under 2011.

10. Jämförelsesiffror

Föreningen har under 2010 bytt ekonomisk förvaltare till SBC. Som ett resultat av detta har en ny mall för årsredovisningen använts. Detta har medfört att jämförelsesiffror presenteras annorlunda mot föregående års årsredovisning."

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 842 364 |
| balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond | 906 898 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -270 192 |
| summa balanserat resultat/ansamlad förlust | 1 479 070 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll

att i ny räkning överförs

1 479 070

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 | 3 828 987 | 3 789 047 |
| Övriga rörelseintäkter | | 33 327 | 0 |
| | | 3 862 315 | 3 789 047 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 2 | -298 399 | -159 250 |
| Reparationer | | -161 879 | 0 |
| Periodiskt underhåll | | -14 140 | -87 980 |
| Taxebundna kostnader | | -1 026 194 | -915 783 |
| Övriga driftskostnader | | -76 788 | 0 |
| Fastighetsskatt | | -44 640 | -112 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -135 350 | -288 384 |
| Personalkostnader | | -58 435 | -11 152 |
| Avskrivningar | | -236 500 | -226 794 |
| | | -2 052 325 | -1 801 343 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 809 990 | 1 987 704 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 9 761 | 8 375 |
| Räntekostnader | | -1 122 523 | -1 514 728 |
| Räntebidrag | | 145 136 | 207 340 |
| | | -967 626 | -1 299 013 |
| ÅRETS RESULTAT | | 842 364 | 688 691 |



| BALANSRÄKNING | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark Not 3 | 162 988 660 | 163 225 160 |
| | 162 988 660 | 163 225 160 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 162 988 660 | 163 225 160 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Övriga fordringar | 142 134 | 70 325 |
| Förutbetalda kostnader Not 4 | 35 046 | 49 021 |
| Upplupna intäkter | 0 | 74 176 |
| Upplupna räntebidrag | 31 849 | 45 499 |
| | 209 029 | 239 021 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | 351 272 | 2 641 365 |
| SBC klientmedel i SHB | 915 027 | 210 564 |
| | 1 266 299 | 2 851 929 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 475 328 | 3 090 950 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 164 463 988 | 166 316 110 |

| | | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSRÄKNING | | | |
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 5 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 114 495 000 | 114 495 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 6 | 486 000 | 324 000 |
| | | 114 981 000 | 114 819 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 744 898 | 218 207 |
| Årets resultat | | 842 364 | 688 691 |
| | | 1 587 262 | 906 898 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 116 568 262 | 115 725 898 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 7 | 46 429 760 | 49 470 908 |
| | | 46 429 760 | 49 470 908 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 7 | 365 540 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 137 987 | 91 507 |
| Skatteskulder | | 44 640 | 39 050 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 365 625 | 376 807 |
| Upplupna kostnader | Not 8 | 277 560 | 318 843 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 274 614 | 293 097 |
| | | 1 465 966 | 1 119 304 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 164 463 988 | 166 316 110 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 7 | 50 203 000 | 50 203 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

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 |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | Progressiv avskrivningsta | Progressiv avskrivningsta |

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

| Not 1 | 2010 | 2009 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 3 517 164 | 3 516 529 |
| Hysesintäkter | 311 823 | 272 518 |
| | 3 828 987 | 3 789 047 |

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 97 975 | 94 252 |
| Fastighetsskötsel enl beställn | 2 231 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård entrepr | 0 | 64 998 |
| Fastighetsskötsel gård beställ | 10 900 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 20 642 | 0 |
| Städning entreprenad | 87 947 | 0 |
| Hissbesiktning | 5 000 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 24 500 | 0 |
| Bevakning | 2 850 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 8 300 | 0 |
| Serviceävtal | 27 603 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 10 451 | 0 |
| | 298 399 | 159 250 |

Reparationer

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------|
| Fastighet förbättringar | 12 229 | 0 |
| Brf Lägenheter | 5 321 | 0 |
| Tvättstuga | 1 213 | 0 |
| Entré/trapphus | 3 513 | 0 |
| Lås | 18 759 | 0 |
| Installationer | 8 806 | 0 |
| Ventilation | 19 117 | 0 |
| Elinstallationer | 4 627 | 0 |
| Hiss | 64 121 | 0 |
| Garage/parkering | 17 727 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 6 446 | 0 |
| | 161 879 | 0 |



Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | -652 840 | -426 046 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -236 500 | -226 794 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -889 340 | -652 840 |

Planenligt restvärde vid årets slut

162 988 660 **163 225 160**

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 69 424 000 | 75 105 000 |
| Taxeringsvärde mark | 20 640 000 | 20 600 000 |
| | 90 064 000 | 95 705 000 |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 85 600 000 | 91 800 000 |
| Lokaler | 4 464 000 | 3 905 000 |
| | 90 064 000 | 95 705 000 |

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

| | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
| Försäkring | 6 316 | 0 |
| Kabel TV | 16 109 | 0 |
| Städning | 8 450 | 0 |
| Fast.skötsel | 4 171 | 0 |
| Övriga kostnader | 0 | 49 021 |

Not 5

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 | 114 495 000 | 0 | 0 | 114 495 000 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 486 000 | 162 000 | 0 | 324 000 |
| Summa bundet eget kapital | 114 981 000 | 162 000 | 0 | 114 819 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserad vinst | 744 898 | -162 000 | 688 691 | 218 207 |
| Årets resultat | 842 364 | 842 364 | -688 691 | 688 691 |
| Summa fritt eget kapital | 1 587 262 | 680 364 | 0 | 906 898 |
| Summa eget kapital | 116 568 262 | 842 364 | 0 | 115 725 898 |

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

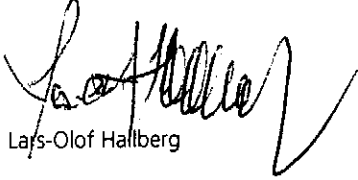
| | 2010 | 2009 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 324 000 | 0 |
| Reservering enligt stadgar | 162 000 | 324 000 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Ianspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| Ianspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Vid årets slut | 486 000 | 324 000 |

| Not 7 | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2010-12-31 | 2010-12-31 | 2009-12-31 | ändringsdag |
| SEB BOLÅN | 1,760 % | 17 279 570 | 18 455 000 | 2011-05-28 |
| Stadshypotek AB | 3,600 % | 14 500 000 | 16 000 000 | 2013-12-30 |
| Swedbank Hypotek | 4,280 % | 15 015 730 | 15 015 908 | 2011-12-20 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 46 795 300 | 49 470 908 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -365 540 | 0 | |
| | | 46 429 760 | 49 470 908 | |

| Not 8 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| El | 28 122 | 85 508 |
| Arvoden | 53 000 | 65 710 |
| Ränta | 48 200 | 123 220 |
| Övriga kostnader | 0 | 44 405 |
| Snöröjning | 8 016 | 0 |
| Värme | 94 001 | 0 |
| Sophämtning | 10 221 | 0 |
| Revisorarvode | 19 000 | 0 |
| Sociala avgifter | 17 000 | 0 |
| | 277 560 | 318 843 |

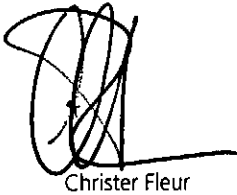
Lund 27 april 2011


Anki Mattisson
Ordförande


Låf-Olof Hallberg



Per Selander


Christer Fleur


Marlene Stigsdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 14 2011, vilken avviker från standardutformning

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunna Töser i Lund

Org nr 769611-6313

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lunna Töser i Lund för år 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 de 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 våra uttalanden nedan.

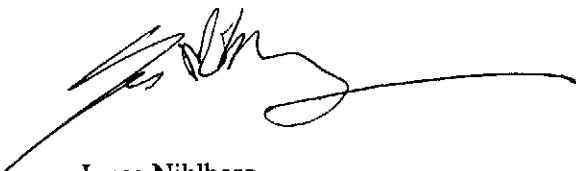
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Föreningen har vid ett tillfälle lämnat skattedeklaration för sent. Utöver skattetillägg om 4 047 kronor har föreningen inte lidit någon ekonomisk skada.

Malmö 2011-04-27

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor