

Brf. Klosters Fälad ÅRSREDOVISNING 2011



Brf. *Klosters
Fälad*

Brf. Klosters Fälad
ÅRSREDOVISNING
1.1 2011 - 31.12 2011

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a. Stämmans öppnande.
- b. Fastställande av röstlängd.
- c. Val av stämмоordförande.
- d. Val av stämmosekreterare.
- e. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f. Val av rösträknare.
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i. Framläggande av revisorernas berättelse.
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k. Beslut om resultatdisposition.
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt förekommande fall val av styrelseordförande.
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r. Val av valberedning.
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t. Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Klosters fäläd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Ulf Myllenberg	Ordförande	Föreningen	2012
Jonas Carlqvist	Vice ordförande	Föreningen	2013
Margareta Lingärde	Sekreterare	Föreningen	2012
Monica Keidser	Ledamot	Föreningen	2012
Albert Toth	Ledamot	Föreningen	2013
Åke Nilsson	Ledamot	Föreningen	2013
Kjell Isberg	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Anders Johnsson		Föreningen	2012
Fredrik Haas		Föreningen	2012
Christina Ericson		Föreningen	2012
Zeljko Santrac		Föreningen	2012
Anders Engström		Föreningen	2012
Soded Al-Atia		Föreningen	2012
Gert-Eve Olsson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Claes Berne	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG Rev.byrå	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Patricia Zajdel	Revisorsuppleant	Stämman
-----------------	------------------	---------

Valberedning

Leif Sundbäck	Sammanställande	Stämman
Andres Frostin		Stämman
Ann Pernar		Stämman

Studieorganisatör

Zeljko Santrac		Stämman
----------------	--	---------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger kv Vildgåsen 2-7, Väster 2:5-7 och kv Väster 2:11-12 och Gässlingen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda 26 st byggnader med 411 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lokal upplåten med hyresrätt medan övriga är bostadsrättslokaler. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Vildgåsvägen, Gässlingevägen, Doppingvägen och Tordmulevägen i Lund.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
36	57	227	91

Därtill kommer:

Lokaler
12

Total tomtarea:	69 729 kvm
Total bostadsarea:	32 815 kvm
Total lokalarea:	1 071 kvm

Årets taxeringsvärde	344 274 tkr
Föregående års taxeringsvärde	344 274 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas , kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Söderlindh & Jeppsson samt Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 036 (725) tkr och planerat underhåll för 1 646 (2 809) tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Årets investeringar

Under 2011 har föreningen gjort två större investeringar, 37 435 tkr i en fjärrvärmeanläggning och 6 897 tkr i en helt ny miljöstation. På sikt kommer värmekostnaderna att minska avsevärt och föreningen räknar även med att sophanteringskostnaderna kommer att minska i och med den nya miljöstationen. Bravida har varit huvudleverantör i fjärrvärmeanläggningen och PWS Nordic i miljöstationen. Söderlind & Jeppsson har varit ledare för båda projekten.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

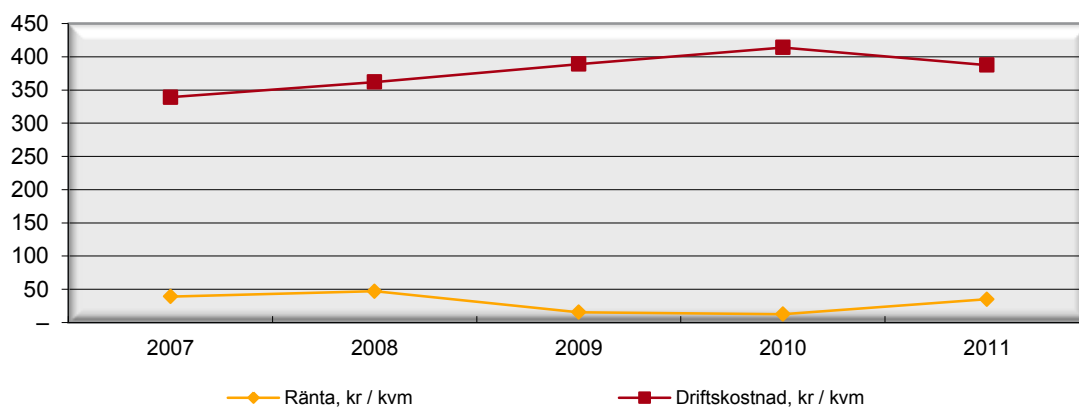
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 maj 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	22 832	22 514	22 115	21 314	20 622
Årets resultat	123	1 132	- 889	- 1 375	- 381
Balansomslutning	75 828	37 992	36 882	38 128	40 126
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	507	498	491	472	458
Bränsletillägg, kr / kvm	132	129	127	123	119
Driftskostnad, kr / kvm	388	414	389	362	339
Ränta, kr / kvm	35	12	15	47	39
Lån, kr / kvm	1 984	959	1 014	1 037	1 057

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 1,75%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om en avgiftsökning på 3,5%. Års och bränsleavgifterna uppgår i genomsnitt till 639 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 31 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 56 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 115 072
Årets resultat före fondförändring	122 686
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 645 889
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 645 889
Summa över/underskott	<u>-1 992 386</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-1 992 386</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	18 091 519	17 819 805
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 56 973	- 79 188
Bränsleavgifter	3	4 414 174	4 340 663
Övriga förvaltningsintäkter	4	382 879	432 503
		<u>22 831 600</u>	<u>22 513 783</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-1 035 604	- 724 625
Planerat underhåll	6	-1 645 889	-2 808 656
Fastighetsavgift/skatt		- 577 587	- 577 587
Driftkostnader	7	-13 136 689	-14 059 326
Övriga kostnader	8	- 328 831	- 374 115
Personalkostnader	9	- 172 888	- 168 189
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-4 896 122	-2 309 762
		<u>-21 793 610</u>	<u>-21 022 260</u>
Rörelseresultat		1 037 990	1 491 523
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		25 400	29 464
Ränteintäkter och liknande poster	11	68 303	38 399
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	2 996
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 182 150	- 422 532
		<u>-1 088 447</u>	<u>- 351 673</u>
Resultat efter finansiella poster		- 50 457	1 139 850
Inkomstskatt	13	173 143	- 7 749
Årets resultat		<u>122 686</u>	<u>1 132 101</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-1 645 889	-2 808 656
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		1 645 889	2 808 656
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		122 686	1 132 101

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	68 134 488	28 297 667
Maskiner och inventarier	15	14 968	42 128
Pågående byggnation och förskott		0	65 625
		<u>68 149 456</u>	<u>28 405 420</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	254 100	254 100
Summa anläggningstillgångar		<u>68 403 556</u>	<u>28 659 520</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar	17	110 232	83 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	885 658	337 879
		<u>995 890</u>	<u>421 364</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	0	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	20	6 428 803	4 411 175
		<u>6 428 803</u>	<u>4 411 175</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 424 693</u>	<u>9 332 539</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>75 828 249</u>	<u>37 992 059</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 761 719	2 761 719
		<u>2 761 719</u>	<u>2 761 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 115 072	-3 247 172
Årets resultat		122 686	1 132 101
Avsättning till underhållsfond		-1 645 889	-2 808 656
lanspråktagande av underhållsfond		1 645 889	2 808 656
		<u>-1 992 386</u>	<u>-2 115 072</u>
<i>Summa eget kapital</i>		769 333	646 647
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	22	66 279 426	31 691 236
Byggnadskreditiv		51	0
		<u>66 279 477</u>	<u>31 691 236</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga	21	470 000	800 000
Leverantörsskulder		4 119 735	1 236 126
Skatteskulder		0	19 530
Medlemmarnas reparationsfond		110 851	110 851
Övriga kortfristiga skulder		0	15 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 078 853	3 472 207
		<u>8 779 439</u>	<u>5 654 176</u>
<i>Summa skulder</i>		75 058 916	37 345 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 828 249	37 992 059
<i>Ställda säkerheter</i>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		70 754 000	39 159 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	67
Standardförbättringar	Rak	10-50
Inventarier	Rak	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	16 622 754	16 339 683
Årsavgifter, lokaler	782 346	768 890
Hyror, lokaler	300 220	297 526
Hyror, p-platser	386 199	413 707
	<hr/>	<hr/>
	18 091 519	17 819 805

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 5 750	- 3 715
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 51 223	- 75 473
	<hr/>	<hr/>
	- 56 973	- 79 188

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	4 316 907	4 243 396
Bränsleavgifter, övrigt	97 267	97 267
	<hr/>	<hr/>
	4 414 174	4 340 663

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	374 850	375 827
Övriga lokalintäkter	2 283	1 469
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 334	616
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	3 900	19 581
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	35 010
Inkassointäkter	2 140	0
Övriga rörelseintäkter	40	0
	<hr/>	<hr/>
	382 879	432 503

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	1 886	16 009
Bostäder	300 619	0
Vattenskador	7 858	0
Tvättstugor	56 643	73 355
Gemensamma utrymmen	- 4 163	43 430
Vatten/Avlopp	287 292	378 285
Värme	21 393	10 627
Ventilation	34 768	53 508
Elinstallationer	167 891	47 483
Tele/TV/Porttelefon	15 066	0
Övriga installationer	96 722	41 196
Huskropp	25 153	32 587
Gårdar och grönanläggningar	21 170	21 045
Övrigt	3 306	1 938
Vandalisering	0	5 163
	<hr/>	<hr/>
	1 035 604	724 625

2011-12-31 2010-12-31

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	0	510 460
Lokaler, gemensamma utrymmen	14 391	70 409
Tvättstugor	31 963	24 091
Lokaler, gemensamma utrymmen	18 084	5 938
VA/Sanitet	669 753	1 410 388
Värme	328 855	36 812
Ventilation	0	61 052
Elinstallationer	37 419	0
Tele/TV/Porttelefon	640	0
Övriga installationer	101 381	41 391
Huskroppar	0	45 658
Gårdar och grönanläggningar	443 403	567 447
Övrigt	0	35 010
	<u>1 645 889</u>	<u>2 808 656</u>

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	135 198	131 112
Arvode förvaltning	401 260	397 671
Kabel-TV	429 318	409 486
IT-kostnader	339 746	339 506
Juridiska kostnader	2 540	- 2 555
Revisionsarvode, externt	23 800	25 250
Fastighetsskötsel	3 484 053	3 384 227
Trädgårdsskötsel	5 433	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 000	- 11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	6 656	0
Städ	1 113 494	1 095 959
Snöröjning	130 871	578 181
Förbrukningsmateriel	245 532	272 265
Fordons- och maskinkostnader	3 331	77
Vatten	536 868	624 981
El	1 100 954	775 345
Uppvärmning	4 258 361	4 929 548
Sophantering	929 274	1 109 274
	<u>13 136 689</u>	<u>14 059 326</u>

Not 8 Övriga kostnader

Telefon och porto	23 472	31 452
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	13
Medlems- och föreningsavgifter	16 480	14 008
Köpta tjänster	65 467	117 416
Konsultarvoden	0	33 610
Bankkostnader	1 400	1 250
Advokat och rättegångskostnader	32 250	61 250
Övriga externa kostnader	189 762	115 116
	<u>328 831</u>	<u>374 115</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	132 000	128 400
Föreningsvald revisor	8 560	8 560
Summa	140 560	136 960
Sociala kostnader	32 328	31 229
	172 888	168 189

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	455 951	455 951
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 818 466	1 793 635
Markanläggningar	33 016	33 016
Standardförbättringar	2 561 529	0
Maskiner och inventarier	27 160	27 160
	4 896 122	2 309 762

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 974	2 263
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	60 188	34 566
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	419
Övriga ränteintäkter	3 141	1 151
	68 303	38 399

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 181 732	422 532
Övriga finansiella kostnader	418	0
	1 182 150	422 532

Not 13 Inkomstskatt

Återbetalning av inkomstskatt p.g.a. ändrad taxering	- 173 143	7 749
	- 173 143	7 749

2011-12-31 2010-12-31

Not 14 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	30 396 733	30 396 733
Mark	920 000	920 000
Standardförbättringar	40 739 272	40 739 272
Markanläggning	330 160	330 160
	<hr/>	<hr/>
	72 386 164	72 386 164

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	44 705 783	0
	<hr/>	<hr/>
	44 705 783	0

Summa anskaffningsvärden

117 091 947 72 386 164

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-19 750 831	-19 294 880
Standardförbättringar	-24 106 554	-22 312 919
Markanläggningar	- 231 112	- 198 096
	<hr/>	<hr/>
	-44 088 497	-41 805 895

Årets avskrivning byggnader

- 455 951 - 455 951

Årets avskrivning standardförbättringar

-4 379 995 -1 793 635

Årets avskrivning markanläggningar

- 33 016 - 33 016

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-48 957 459 -44 088 497

Restvärde enligt plan vid årets slut

68 134 488 28 297 667

Varav

Byggnader	10 189 951	10 645 902
Mark	920 000	920 000
Standardförbättringar	56 958 505	16 632 717
Markanläggningar	66 032	99 048

Taxeringsvärden

bostäder 339 000 000 339 000 000

lokaler 5 274 000 5 274 000

Totalt taxeringsvärde

 344 274 000 344 274 000

varav byggnader 228 016 000 228 016 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 15 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

831 542 831 542

831 542 831 542

Summa anskaffningsvärden

831 542 831 542

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 789 414 - 762 254

- 789 414 - 762 254

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 27 160 - 27 160

- 27 160 - 27 160

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 816 574 - 789 414

Restvärde enligt plan vid årets slut

14 968 42 128

Varav

Inventarier och verktyg

14 968 42 128

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

508 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

254 000 254 000

Obligationer, värdepapper [spec]

100 100

254 100 254 100

Not 17 Skattefordringar

Skattefordringar

23 640 0

Skattekonto

86 592 83 485

110 232 83 485

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

109 153 105 941

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

112 713 0

Försäkring

146 606 219 573

Söderlindh & Jeppsson, asfaltsarbete

63 963

Söderlindh & Jeppsson, förvaltning kv 1 2012

292 438

Upplupna ränteintäkter

0 11 800

Upplupna räntebidrag

0 565

Förutbetalda räntor

160 785 0

885 658 337 879

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

0 4 500 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 20 Kassa och bank

Handkassa	10 000	10 000
Avräkning med Swebank	6 418 803	4 401 175
	<u>6 428 803</u>	<u>4 411 175</u>

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 761 719	0	-2 115 072
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			0
Avsättning till underhållsfond		1 645 889	
Uttag ur underhållsfond		-1 645 889	
Årets resultat			122 686
Vid årets slut	2 761 719	0	-1 992 386

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	67 219 426	33 291 236
Avgår nästa års amortering	- 470 000	- 800 000
Skuld vid årets slut	66 749 426	32 491 236

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,35%

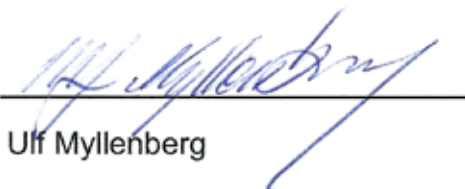
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,11	Rörligt	2 970 000		60 000	2 910 000
SEB BOLÅN AB	4,15	Rörligt	3 850 000		100 000	3 750 000
SEB BOLÅN AB	4,15	Rörligt	3 376 620		19 980	3 356 640
SEB BOLÅN AB	3,73	Rörligt	6 176 000		128 000	6 048 000
SEB BOLÅN AB	3,73	Rörligt	2 850 000		75 000	2 775 000
SEB BOLÅN AB	2,39	2012-06-28	3 264 250		87 060	3 177 190
SEB BOLÅN AB	2,85	Rörligt	5 404 366		5 404 366	
SEB BOLÅN AB	2,85	Rörligt	4 600 000		4 600 000	
SEB BOLÅN AB	2,91	2013-10-28		15 000 000		15 000 000
SEB BOLÅN AB	3,01	2012-12-28		14 732 596		14 732 596
SEB BOLÅN AB	3,21	2014-10-28		15 000 000		15 000 000
			32 491 236	44 732 596	10 474 406	66 749 426

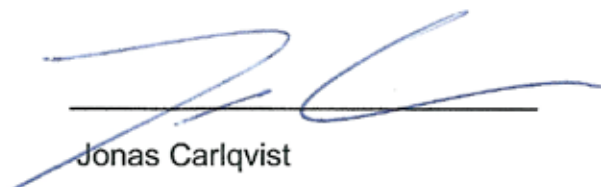
2011-12-31 2010-12-31

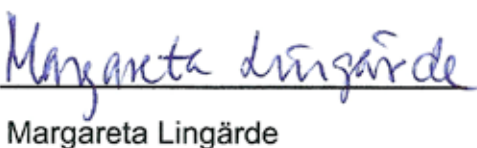
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

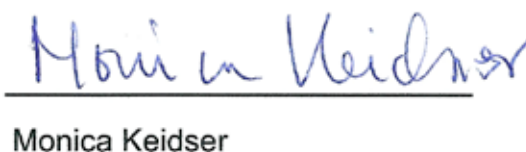
Upplupna löner och sociala avgifter	32 328	36 214
Upplupna räntekostnader	48 221	42 626
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	57 402	83 771
Upplupna elkostnader	254 941	90 776
Upplupna värmekostnader	327 511	709 807
Upplupna kostnader för renhållning	57 958	79 566
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	140 560	131 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 224 124	446 057
Förutbetalda hyror och avgifter	1 909 808	1 827 190
	<u>4 078 853</u>	<u>3 472 207</u>

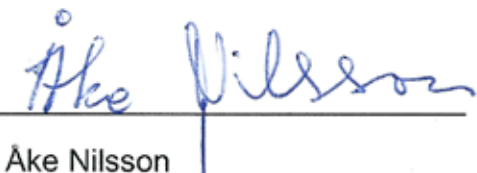
Malmö 2012- 05-08

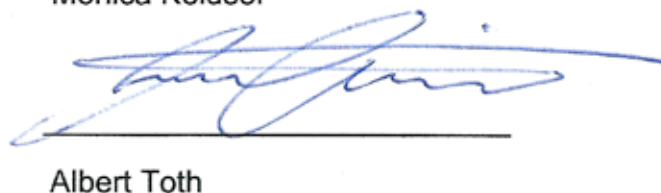

Ulf Myllenberg

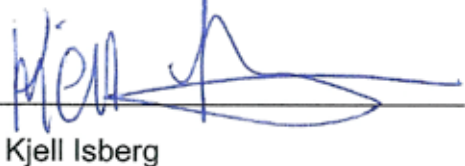

Jonas Carlqvist


Margareta Lingärde


Monica Keidser


Åke Nilsson


Albert Toth


Kjell Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

16/5 2012





KPMG AB
Peter Cederblad, Auktoriserad revisor

Claes Berne
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klosters Fälad, org.nr 745000-2782

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Klosters Fälad för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Klosters Fälad för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 16 maj 2012

KPMG AB



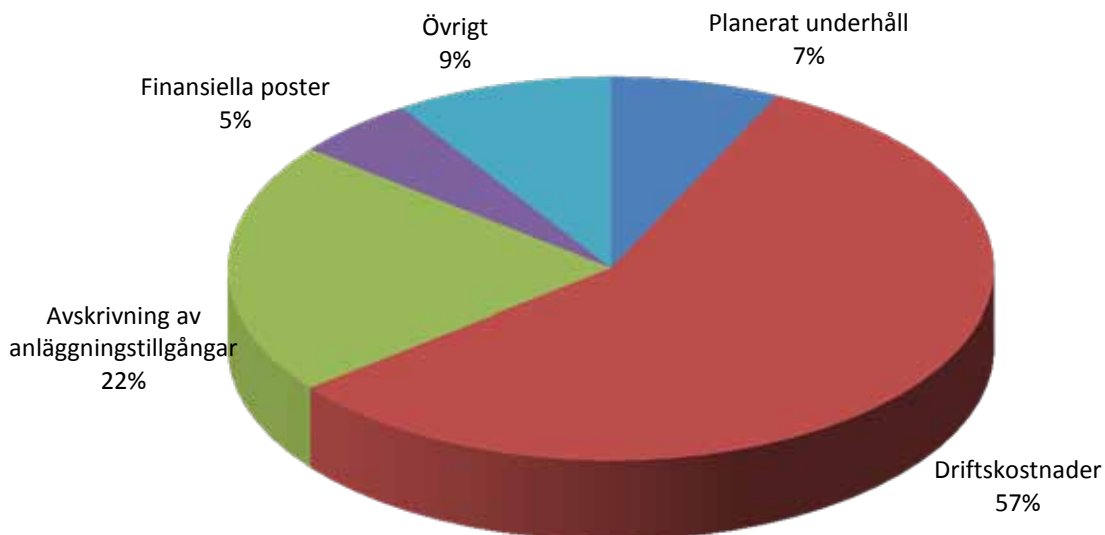
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



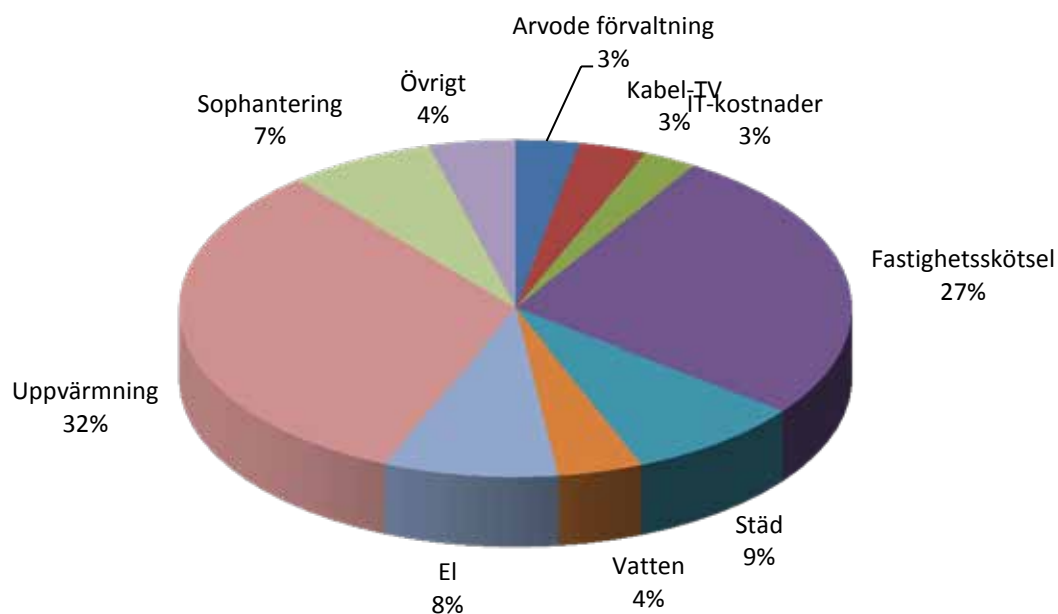
Claes Berne
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	1 035 604	724 625
Planerat underhåll	1 645 889	2 808 656
Fastighetsavgift/skatt	577 587	577 587
Driftskostnader	13 136 689	14 059 326
Övriga kostnader	328 831	374 115
Personalkostnader	172 888	168 189
Avskrivning av anläggningstillgångar	4 896 122	2 309 762
Finansiella poster	1 182 150	422 532
Inkomstskatt	- 173 143	7 749
Summa kostnader	22 802 617	21 452 541



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Fastighetsförsäkring	135 198	131 112
Arvode förvaltning	401 260	397 671
Kabel-TV	429 318	409 486
IT-kostnader	339 746	339 506
Juridiska kostnader	2 540	- 2 555
Revisionsarvode, externt	23 800	25 250
Fastighetsskötsel	3 484 053	3 384 227
Systematiskt brandskyddsarbete	6 656	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 000	- 11 000
Städ	1 113 494	1 095 959
Snöröjning	130 871	578 181
Förbrukningsmateriel	245 532	272 265
Fordons- och maskinkostnader	3 331	77
Vatten	536 868	624 981
El	1 100 954	775 345
Uppvärmning	4 258 361	4 929 548
Soppantering	929 274	1 109 274
Summa driftskostnader	13 131 256	14 059 326



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

32815

32815

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning	12	12
Kabel-TV	13	12
IT-kostnader	10	10
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Fastighetsskötsel	106	103
Trädgårdsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städ	34	33
Snöröjning	4	18
Förbrukningsmateriel	7	8
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	16	19
El	34	24
Uppvärmning	130	150
Sophantering	28	34
Summa driftskostnader	400	428

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

