

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 90

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2011 - 30 juni 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvadraten 90	1990	Trelleborg

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 1 flerbostadshus.

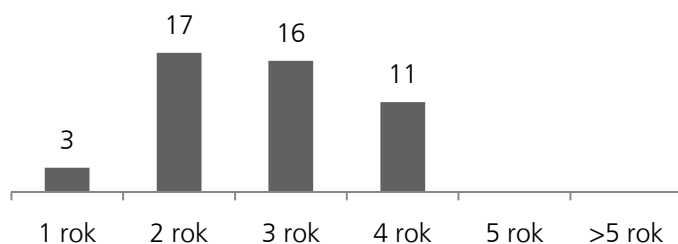
Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3572 kvadratmeter, varav 3572 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2021.

Underhållsplanen uppdaterades 2012-05.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Upprustning balkonger, målning, byte panel	2012 - 2015	
Högtryckstvätt och målning pergolor och murar	2012 - 2015	
Expansionskärl byte	2012 - 2042	Ej godkänt vid besiktning
Tvättmaskin byte i 10;an	2012 - 2032	PODAB 6,5 kg
Rengöring, omläggning plattor i trädgården	2012 - 2022	
Brandskyddsarbete, årlig kontroll	2011 - 2013	
Ombyggnad tak vid fönsterkupor lgh 016	2011	Vattenintrång exteriört
OVK, Obl. ventkontroll	2011 - 2014	
Trädgård	2011	Ombyggnadsarbete
Översyn takpannor	2011	Säkerhetsåtgärd
Byte av felmonterade spiskåpor	2010 - 2011	
OVK, ombyggnad vent.utrustning	2010 - 2011	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Ombyggnad och uppgradering av VVC- systemet	2013	Upphandling pågår.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Egen vaktmästare
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hissar	KONE AB
Serviceavtal ventilation	GK Teknik Fastighetservice AB
Serviceavtal garageport	Albany Doors AB
Kabel-TV, leverans- och service	CanalDigital AB
Fjärrvärme	Trelleborgs Fjärrvärme AB
Energi	Trelleborgs Energiförsäljning AB
Sophantering	Trelleborgs Kommun
Sophantering	IL Recycling AB
Sopkärlstvätt	Klottrets Fiende No 1
Brandskyddsarbete	Brandservice Syd AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 47 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Åkerlund	Ledamot
Anita Kinnman	Ledamot
Sonny Spurr	Ledamot
Monika Spurr	Ledamot

Birgitta Hompe	Suppleant
Margit Hansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Monika Spurr och Anita Kinnman.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG
Björn Lindsjö	Ordinarie Intern	
Claes Månsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Anita Lindsjö	Sammanställande
Vittorio Casagrande	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-12-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har murar, pergolor och balkonger rengjorts och ytbehandlats. Kvar står problemet med Minaritskivorna på balkongernas utsida, detta är ännu inte löst, så styrelsen ber att få återkomma med dessa. Dessutom har plattorna i trädgården rengjorts och delvis lagts om så nu hoppas vi att det skall underlätta underhållet av dessa.

Vårt kära gamla expansionskärl föll för åldersstrecket, klarade ej besiktningen och fick därför bytas ut.

I 10;ans tvättstuga tackade vår gamla trotjänare W 75;an för sig och en ny 6,5 kg;s maskin från PODAB installerades.

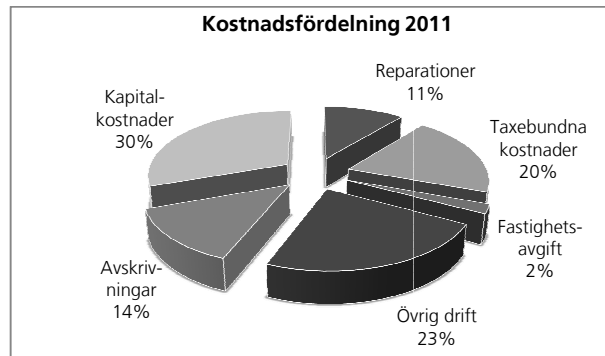
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under året har återigen problemet med dåligt tryck i VVC- systemet, speciellt i ändarna av huskropparna, aktualiserats. För att slutgiltigt lösa problemet har en VVS- konsult anlåtts för att analysera systemet och deras rapport är klar. Upphandling har inletts, men då de offerter som kom in var så skiftande blev styrelsen tvungen att låta konsulten ta ett varv med offeranterna för att kalibrera. Vi förväntar att samtliga, justerade offerter skall vara styrelsen tillhanda i november. Beräknad kostnad c:a 150 000.

Styrelsen har valt att delvis avsluta vårt samarbete med Handelsbanken. Föreningens tillgångar och skulder ligger numera hos SBAB och vi har valt att gå över till Sparbanken Öresund för förvaltningen av kapital.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3572 kvm bostäder

Nyckeltal	11/12	10/11	09/10	08/09
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	633	630	633	689
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 972	7 084	7 196	7 334
Elkostnad/kvm totalyta	48	42	46	34
Värmekostnad/kvm totalyta	79	76	71	74
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	24	21	25

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-219 232
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	456 526
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 200
summa fritt eget kapital	152 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	202 402
att i ny räkning överförs	354 496

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2011-2012	2010-2011
1 JULI - 30 JUNI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 404 743	2 392 203
Övriga rörelseintäkter		386 454	365 938
		2 791 197	2 758 141
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-72 727	-117 167
Reparationer		-126 289	-271 791
Periodiskt underhåll		-202 402	-134 250
Taxebundna kostnader		-603 909	-551 981
Övriga driftskostnader		-177 393	-171 474
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-67 705	-64 744
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-153 250	-116 165
Personalkostnader		-305 483	-305 688
Avskrivningar		-409 674	-412 434
		-2 118 832	-2 145 693
RÖRELSERESULTAT		672 365	612 448
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Nedskrivning av långfristiga placeringar		-17 800	0
Ränteintäkter		53 848	72 423
Räntekostnader		-927 644	-688 488
		-891 596	-616 065
ÅRETS RESULTAT		-219 232	-3 617

BALANSRÄKNING	2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 29 765 693	30 164 723
Maskiner och inventarier	Not 4 39 351	28 745
	29 805 044	30 193 468
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	29 805 044	30 193 468
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	9 531
Skattefordringar	47 396	30 552
Övriga fordringar	9 334	12 203
Förutbetalda kostnader	Not 5 44 832	44 056
	101 562	96 342
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar	573 400	991 200
	573 400	991 200
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 338 248	2 035 625
SBC klientmedel i SHB	364 976	442 313
	2 703 224	2 477 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 378 186	3 565 480
SUMMA TILLGÅNGAR	33 183 230	33 758 948

BALANSRÄKNING		2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 019 001	5 019 001
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 576 032	2 490 832
		7 595 033	7 509 833
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		371 326	460 143
Årets resultat		-219 232	-3 617
		152 094	456 526
SUMMA EGET KAPITAL		7 747 127	7 966 359
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	24 503 133	24 903 133
		24 503 133	24 903 133
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	400 000	400 000
Leverantörsskulder		29 757	33 620
Skatteskulder		20 980	0
Övriga kortfristiga skulder		10 033	0
Upplupna kostnader	Not 10	238 840	220 500
Förutbetalda avgifter och hyror		233 360	235 336
		932 970	889 456
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		33 183 230	33 758 948
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	36 034 000	36 034 000
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 alternativt år tillämpas.

	2011-2012	2010-2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	2011-2012	2010-2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 260 343	2 251 403
Hysesintäkter	144 400	140 800
	2 404 743	2 392 203

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	6 070	0
Snöröjning/sandning	0	13 750
Städning entreprenad	2 100	5 250
Städning enligt beställning	1 050	495
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 750
Hissbesiktning	2 303	2 943
Myndighetstillsyn	0	1 606
Gemensamma utrymmen	759	100
Gård	9 488	9 728
Serviceavtal	4 566	7 749
Förbrukningsmateriel	41 456	11 381
Brandskydd	4 236	28 415
Fordon	700	0
	72 727	117 167

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	1 638
Hyseslägenheter	2 469	0
Gemensamma utrymmen	0	14 699
Tvättstuga	22 911	24 273
Sophantering/återvinning	2 453	6 849
Entré/trapphus	7 331	14 328
Lås	0	1 745
VVS	17 634	9 204
Värmeanläggning/undercentral	9 304	1 476
Ventilation	32 111	41 573
Elinstallationer	0	1 559
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 649	0
Bredband	0	727
Hiss	7 631	33 911
Huskropp utvändigt	0	75 865
Fasad	0	2 250
Balkonger/altaner	8 959	0
Mark/gård/utemiljö	0	95
Garage/parkering	2 211	2 675
Skador/klotter/skadegörelse	5 625	11 250
Vattenskada	0	27 675
	126 289	271 791

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	100 500
Ventilation	0	33 750
Balkonger/altaner	55 383	0
Mark/gård/utemiljö	147 019	0
	202 402	134 250

Taxebundna kostnader

El	171 365	148 436
Värme	282 812	270 107
Vatten	96 984	86 205
Sophämtning/renhållning	30 423	36 904
Grovsopor	22 325	10 329
	603 909	551 981

Övriga driftskostnader

Försäkring	18 609	15 430
Kabel-TV	65 724	62 984
Bredband	93 060	93 060
	177 393	171 474

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	67 705	64 744
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	215
Medlemsinformation	0	3 000
Tele och datakommunikation	2 602	2 825
Revisionsarvode extern revisor	14 633	14 002
Föreningskostnader	15 209	5 986
Styrelseomkostnader	3 457	609
Fritids och Trivselkostnader	4 349	3 380
Förvaltningsarvode	62 164	60 163
Förvaltningsarvoden övriga	0	313
Administration	5 617	5 844
Korttidsinventarier	40 049	1 470
Konsultarvode	0	13 188
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 170
	153 250	116 165

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	29 918	28 539
Löner	203 350	203 100
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 563	2 584
Sociala kostnader	70 652	71 465
	305 483	305 688

Utöver ovanstående ersättningar erhåller en styrelsemedlem hyresreduktion om 7980 kronor per år, för upplåtelse av del av sin lägenhet till bostadsrättsföreningens verksamhet.

Avskrivningar

Byggnad	399 030	399 030
Inventarier	10 644	13 404
	409 674	412 434

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 118 832 **2 145 693**

Not 3

2012-06-30

2011-06-30

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	41 053 001	41 053 001
Utgående anskaffningsvärde	41 053 001	41 053 001

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-10 888 278	-10 489 248
Årets avskrivningar enligt plan	-399 030	-399 030
Utgående avskrivning enligt plan	-11 287 308	-10 888 278

Planenligt restvärde vid årets slut

29 765 693 **30 164 723**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 1 150 000 1 150 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	22 555 000	22 555 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
	28 755 000	28 755 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	355 000	355 000
	28 755 000	28 755 000

Not 4

2012-06-30

2011-06-30

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	124 350	124 350
Nyanskaffningar	21 250	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	145 600	124 350

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-95 605	-82 202
Årets avskrivningar enligt plan	-10 644	-13 404
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-106 249	-95 606

Redovisat restvärde vid årets slut

39 351

28 744

Not 5

2012-06-30

2011-06-30

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Arén & Partners, Allians försäkringsmäklare AB	15 993	15 411
Bredbandsbolaget	23 265	23 265
Kabel-TV	5 574	5 380
	44 832	44 056

Not 6		Bokfört värde	Bokfört värde	
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2012-06-30	2011-06-30	
Kortfristig Placering, fonder i depå		573 400	991 200	
		573 400	991 200	

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 019 001	0	0	5 019 001
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 576 032	85 200	0	2 490 832
Summa bundet eget kapital	7 595 033	85 200	0	7 509 833
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	371 326	-85 200	-3 617	460 143
Årets resultat	-219 232	-219 232	3 617	-3 617
Summa fritt eget kapital	152 094	-304 432	0	456 526
Summa eget kapital	7 747 127	-219 232	0	7 966 359

Not 8		2010-2011	2009-2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		2 490 832	2 654 632
Reservering enligt stadgar		85 200	85 200
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-249 000
Vid årets slut		2 576 032	2 490 832

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-06-30	2012-06-30	2011-06-30	
SBAB	3,750 %	24 903 133	25 303 133	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		24 903 133	25 303 133	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
		24 503 133	24 903 133	

Not 10	2012-06-30	2011-06-30
UPPLUPNA KOSTNADER		
Extern revisor	14 535	14 152
Arvoden	28 819	28 600
Sociala avgifter	8 741	8 986
Ränta	149 834	158 144
Serviceavtal	0	3 943
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 625
Städning	0	1 050
El	12 746	0
Värme	12 813	0
Vatten	7 512	0
Sophämtning	2 310	0
Grovsopor	1 530	0
	238 840	220 500

TRELLEBORG den / 2012

Anita Kinnman
Ledamot

Sonny Spurr
Ledamot

Monika Spurr
Ledamot

Lars Åkerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

KPMG
Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Björn Lindsjö
Intern revisor