

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lillgrund i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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 2004-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-23 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 3	2005	Malmö

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

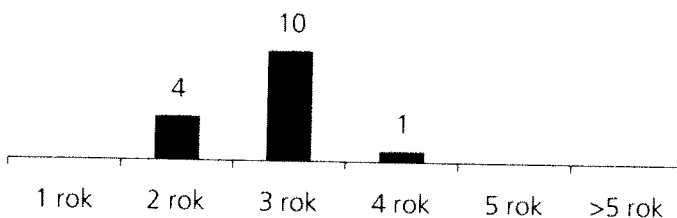
Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1027 kvadratmeter, varav 1027 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomiska förvaltning	SBC

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nina Therese Danielle Johansson	Ledamot
Erik Lars Hjortsberg	Ledamot
Tieme Wesseling	Ledamot

Annica Karin Therese Lindgren	Suppleant
Kristina Ann-Margret Mattsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

### Valberedning

Hanna Mann

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-30.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

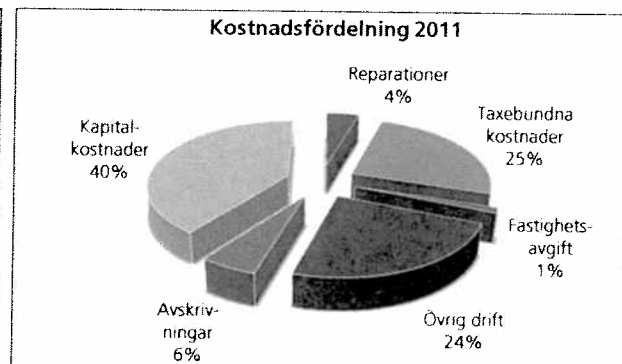
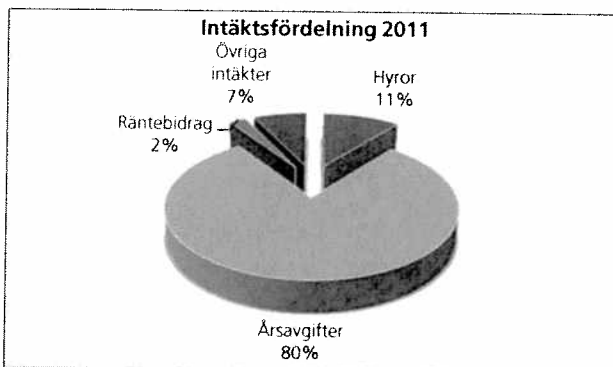
Under året har endast löpande underhåll utförts. En energideklaration har upprättats, vilken bekräftar husets goda energiförbrukning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut och fastigheten är inte i behov av några större underhållsarbeten, vilket således heller ej är planerat.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1027 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	645	624	594	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 802	9 872	9 941	0
Elkostnad/kvm totalyta	113	126	92	0
Värmekostnad/kvm totalyta	61	78	55	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	32	29	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	326	267	392	0

### 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	-6 456
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-70 073
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 810
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-107 339</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** -107 339

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	749 052	726 972
Övriga rörelseintäkter		59 762	105 958
		<b>808 814</b>	<b>832 930</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-28 234	-20 494
Reparationer		-37 222	-13 773
Taxebundna kostnader		-210 859	-245 261
Övriga driftskostnader		-71 928	-52 256
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-9 765	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-59 492	-209 644
Personalkostnader		-37 455	-31 541
Avskrivningar		-45 714	-43 813
		<b>-500 668</b>	<b>-616 781</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>308 145</b>	<b>216 148</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		765	512
Räntekostnader		-334 597	-273 748
Räntebidrag		19 231	25 193
		<b>-314 601</b>	<b>-248 043</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 456</b>	<b>-31 895</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	33 744 153	33 789 867
	<b>33 744 153</b>	<b>33 789 867</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>33 744 153</b>	<b>33 789 867</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	84
Övriga fordringar	18 520	18 381
Förutbetalda kostnader Not 4	20 714	22 722
Upplupna intäkter	0	54 585
Upplupna räntebidrag	1 506	0
	<b>40 740</b>	<b>95 772</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	131 594	128 440
SBC klientmedel i SHB	163 147	190 857
	<b>294 742</b>	<b>319 297</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>335 482</b>	<b>415 069</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 079 635</b>	<b>34 204 936</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		23 790 000	23 790 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	154 050	123 240
		<b>23 944 050</b>	<b>23 913 240</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-100 883	-38 179
Årets resultat		-6 456	-31 895
		<b>-107 339</b>	<b>-70 073</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 836 711</b>	<b>23 843 167</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 067 067	10 138 295
		<b>10 067 067</b>	<b>10 138 295</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		51 712	46 363
Skatteskulder		9 765	0
Övriga kortfristiga skulder		0	14 741
Upplupna kostnader	Not 8	55 106	113 508
Förutbetalda avgifter och hyror		59 274	48 863
		<b>175 857</b>	<b>223 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>34 079 635</b>	<b>34 204 936</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	11 150 000	11 150 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader avskrivning enligt plan	45 714kr	43 813 kr
Progressiv avskrivning sker med annuitetsfaktor om 4,34 %år		

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

<b>Not 1</b>	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	662 652	640 572
Hysesintäkter	86 400	86 400
	<b>749 052</b>	<b>726 972</b>

<b>Not 2</b>	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	2 535
Städning entreprenad	10 548	2 450
Hissbesiktning	900	893
Myndighetstillsyn	12 000	0
Gemensamma utrymmen	600	0
Gård	0	666
Serviceavtal	1 319	10 912
Förbrukningsmateriel	2 867	3 039
	<b>28 234</b>	<b>20 494</b>

<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	775	0
Sophantering/återvinning	3 237	9 210
Lås	3 666	100
Hiss	17 602	4 463
Vattenskada	11 942	0
	<b>37 222</b>	<b>13 773</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	116 010	129 069
Värme	62 843	80 521
Vatten	28 574	32 359
Sophämtning/renhållning	3 432	3 036
Grovsopor	0	276
	<b>210 859</b>	<b>245 261</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	12 793	1 060
Samfällighetsavgift	43 932	34 952
Kabel-TV	15 203	14 503
Bredband	0	1 741
	<b>71 928</b>	<b>52 256</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
	<b>9 765</b>	<b>0</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	550	0
Tele och datakommunikation	1 980	2 159
Juridiska åtgärder	0	125 933
Övriga förluster	0	700
Revisionsarvode extern revisor	13 875	12 926
Föreningskostnader	1 107	1 089
Styrelseomkostnader	3 265	0
Förvaltningsarvode	36 455	38 599
Förvaltningsarvoden övriga	313	3 141
Administration	1 947	4 347
Föreningsavgifter	0	500
Övriga driftskostnader	0	20 250
	<b>59 492</b>	<b>209 644</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	28 500	24 000
Sociala kostnader	8 955	7 541
	<b>37 455</b>	<b>31 541</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	45 714	43 813
	<b>45 714</b>	<b>43 813</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>500 668</b>	<b>616 781</b>
<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	34 000 000	34 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 000 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-210 133	-166 320
Årets avskrivningar enligt plan	-45 714	-43 813
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-255 847</b>	<b>-210 133</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 744 153</b>	<b>33 789 867</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 300 000	9 300 000





<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark	4 365 000	4 365 000
	<b>19 565 000</b>	<b>19 565 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	19 565 000	19 565 000
	<b>19 565 000</b>	<b>19 565 000</b>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Försäkring	12 475	11 659
Kabel-TV	3 865	3 750
Samfällighetsavgift	4 374	7 313
	<b>20 714</b>	<b>22 722</b>

**Not 5**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	23 790 000	0	0	23 790 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	154 050	30 810	0	123 240
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 944 050</b>	<b>30 810</b>	<b>0</b>	<b>23 913 240</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-100 883	-30 810	-31 895	-38 179
Årets resultat	-6 456	-6 456	31 895	-31 895
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-107 339</b>	<b>-37 266</b>	<b>0</b>	<b>-70 073</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 836 711</b>	<b>-6 456</b>	<b>0</b>	<b>23 843 167</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vid årets början	123 240	92 430
Reservering enligt stadgar	30 810	30 810
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 050</b>	<b>123 240</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	3,210 %	3 114 000	3 114 000	2013-10-30
Stadshypotek AB	3,400 %	3 533 087	3 569 419	2012-01-30
Stadshypotek AB	4,290 %	3 419 980	3 454 876	2012-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 067 067</b>	<b>10 138 295</b>	

**Not 8**

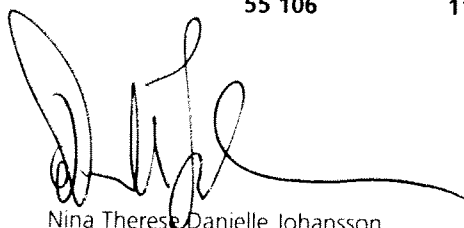
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
El	9 830	16 060
Värme	7 669	10 716
Extern revisor	13 000	12 000
Ränta	24 607	26 765
Vatenkostnader	0	2 654
Cymko	0	15 000
Lindhil	0	30 313
	<b>55 106</b>	<b>113 508</b>

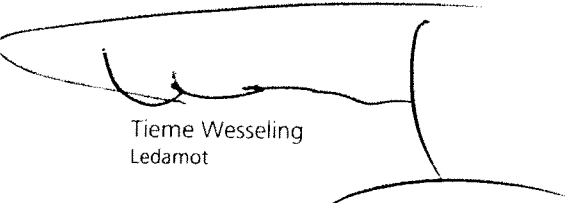
MALMÖ den 7/6 2012



Erik Lars Hjortsberg  
Ledamot



Nina Therese Danielle Johansson  
Ledamot



Tieme Wesseling  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/6 2012  
KPMG AB



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillgrund i Malmö, org.nr 769610-9888

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Lillgrund i Malmö 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 Lillgrund i Malmö 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 ersättningskyldig 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.

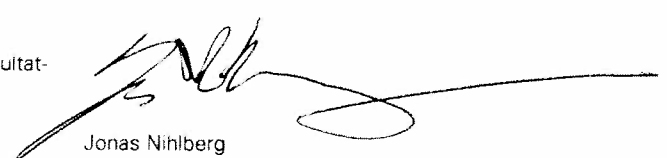
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 14/12 2012

KPMG AB



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor