

Årsredovisning

Bostadsföreningen Centrum

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

Bostadsföreningen registrerades 1923-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2002-05-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| LAXEN 15 | 1923 | Malmö |

Fastigheten är försäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

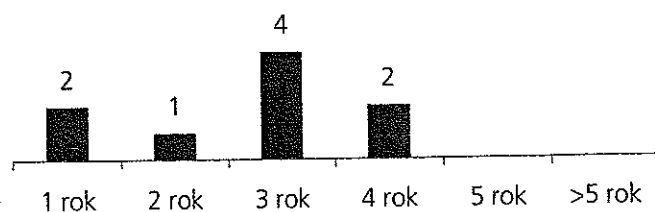
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 797 kvadratmeter, varav 693 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 104 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet | Yta | Löptid |
|--------------|---------|--------|
| Frisersalong | 0 kvm | 3 år |
| Frisersalong | 105 kvm | 4,4 år |

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

| Gemensamhetsanläggning | Kommentar |
|------------------------|-------------------------|
| Övrigt | Jaccuzzi på innergården |
| Övrigt | Bastu |

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.
Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomförd åtgärd | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Renovering av respektive lägenhetsägares källargolv | 2010 - 2011 | När någon flyttar samt att vi andra flyttar runt våra förråd |
| Renovering av källargolvet | 2009 | |
| Elstambyte | 2007 | |
| Rörstambyte | 2002 | delvis |
| Omrputsning av fasad | 1985 | |
| Renovering av balkonger | 1985 | |
| Omläggning av tak | | delvis 2001 + 2005 |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|--------------------|----------------|
| Internetleverantör | Sweden on line |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 9 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Charlotte Lund | Ledamot |
| Filip Palm | Ledamot |
| Maire Laas | Ledamot |
| Agneta Johansson Scuderi | Ledamot |
| Martin Andersson | Ledamot |
| Greger Gunnarsson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | |
|----------------|------------------|
| Bodil Svensson | Ordinarie Extern |
|----------------|------------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

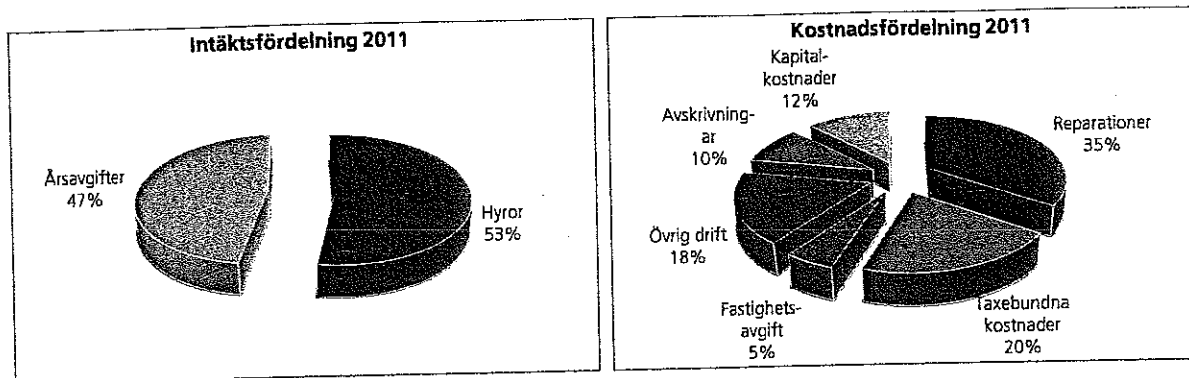
Golv i källaren samt väggarna i tvättstugan. Bytt alla fönster i trappuppgången.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Stort läckage i lägenhet 401s badrum som ska åtgärdas jan/feb

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 693 kvm bostäder och 104 kvm lokaler

| Nyckeltal | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 357 | 388 | 388 | 388 |
| Hyror/kvm hyresrättsyta | 2 640 | 2 601 | 2 640 | 2 429 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 2 061 | 2 115 | 2 168 | 2 221 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 25 | 24 | 23 | 24 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 101 | 117 | 111 | 105 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 22 | 25 | 22 | 21 |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 101 | 100 | 103 | 103 |

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 | -138 216 |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond | -8 538 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -30 774 |
| summa ansamlad förlust | -177 528 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|---|-----------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktagas | 67 680 |
| att i ny räkning överförs | -109 848 |

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

| RESULTATRÄKNING | | 2011 | 2010 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 521 888 | 539 592 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 400 | 2 402 |
| | | <u>524 288</u> | <u>541 994</u> |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 2 | -3 058 | -5 224 |
| Reparationer | | -163 397 | -84 341 |
| Periodiskt underhåll | | -67 680 | -19 473 |
| Taxebundna kostnader | | -135 844 | -161 834 |
| Övriga driftskostnader | | -34 940 | -33 510 |
| Fastighetskatt/Fastighetsavgift | | -34 508 | -34 283 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -49 892 | -65 530 |
| Personalkostnader | | -29 700 | -3 693 |
| Avskrivningar | | -63 186 | -75 098 |
| | | <u>-582 205</u> | <u>-482 986</u> |
| RÖRELSERESULTAT | | -57 917 | 59 008 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 436 | 240 |
| Räntekostnader | | -80 735 | -79 930 |
| | | <u>-80 299</u> | <u>-79 689</u> |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -138 216 | -20 681 |
| SKATT | | | |
| Statlig inkomstskatt | | 0 | 894 |
| | | <u>0</u> | <u>894</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | -138 216 | -19 787 |

| BALANSRÄKNING | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Hyresrätter | 180 000 | 180 000 |
| | 180 000 | 180 000 |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark | 1 319 076 | 1 381 567 |
| Maskiner och inventarier | 3 477 | 4 172 |
| | 1 322 553 | 1 385 739 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats SBC | 1 500 | 1 500 |
| | 1 500 | 1 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 1 504 053 | 1 567 239 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Skattefordringar | 31 338 | 31 563 |
| Övriga fordringar | 630 | 340 |
| Förutbetalda kostnader | 11 009 | 10 310 |
| | 42 977 | 42 213 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | 32 574 | 191 430 |
| SBC klientmedel i SHB | 163 654 | 80 736 |
| | 196 228 | 272 167 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 239 205 | 314 380 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 743 258 | 1 881 618 |

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Upplåtelseavgifter | | 30 500 | 30 500 |
| Fond för yttre underhåll | Not 8 | 156 801 | 145 500 |
| | | 187 301 | 176 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Ansamlad förlust | | -39 312 | -8 224 |
| Eget kapital | | 178 827 | 178 827 |
| Årets resultat | | -138 216 | -19 787 |
| | | 1 299 | 150 816 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 188 599 | 326 815 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 1 391 800 | 1 428 600 |
| | | 1 391 800 | 1 428 600 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 9 | 36 800 | 36 800 |
| Leverantörsskulder | | 35 748 | 41 031 |
| Upplupna kostnader | Not 10 | 48 524 | 25 274 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 41 787 | 23 098 |
| | | 162 859 | 126 203 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 1 743 258 | 1 881 618 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 9 | 1 614 000 | 1 614 000 |
| 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 | 2010 |
|-------------------------|-----------------|-------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Fastighetsförbättringar | 2,5% | 2,5% |
| Yttre anläggningar | 10% | 10% |
| Värmeanläggning | Fullt avskriven | 10% |
| Elanläggning | 5% | 5% |
| Bastu | 5% | 5% |
| Tak | 3,34% | 3,34% |
| Maskiner | Fullt avskriven | 10% |
| Inventarier | 10% | 10% |

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 1 | 2011 | 2010 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 247 352 | 269 076 |
| Hysesintäkter | 274 536 | 270 516 |
| | 521 888 | 539 592 |

Not 2 RÖRELSENS KOSTNADER

| Fastighetskostnader | 2011 | 2010 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Gård | 2 545 | 774 |
| Förbrukningsmateriel | 513 | 4 450 |
| | 3 058 | 5 224 |

| | | |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer | | |
| Hyreslägenheter | 0 | 36 203 |
| Tvättstuga | 11 350 | -888 |
| Källare | 7 415 | 16 310 |
| Entré/trapphus | 2 410 | 0 |
| Lås | 0 | 819 |
| VVS | 46 680 | 3 075 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 11 305 |
| Elinstallationer | 0 | 3 750 |
| Fasad | 7 415 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 2 049 |
| Vattenskada | 88 127 | 11 718 |
| | 163 397 | 84 341 |

Periodiskt underhåll

| | | |
|------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga | 0 | 19 473 |
| Fönster | 67 680 | 0 |
| | 67 680 | 19 473 |

Taxebundna kostnader

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 19 586 | 19 290 |
| Värme | 80 520 | 93 380 |
| Vatten | 17 237 | 19 671 |
| Sophämtning/renhållning | 18 501 | 19 638 |
| Grovsopor | 0 | 9 855 |
| | 135 844 | 161 834 |

Övriga driftskostnader

| | | |
|------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 23 874 | 22 666 |
| Kabel-TV | 11 066 | 10 844 |
| | 34 940 | 33 510 |

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

34 508 34 283

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning | 275 | 0 |
| Tele och datakommunikation | 1 901 | 1 967 |
| Föreningskostnader | 1 594 | 3 061 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 3 400 |
| Fritids och Trivselkostnader | 7 509 | 7 114 |
| Förvaltningsarvode | 20 890 | 20 326 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 3 750 | 12 063 |
| Administration | 2 348 | 2 392 |
| Korttidsinventarier | 7 995 | 11 577 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 3 630 | 3 630 |
| | 49 892 | 65 530 |

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

| | | |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Styrelse och internrevisor | 21 800 | 4 675 |
| Sociala kostnader | 7 900 | -982 |
| | 29 700 | 3 693 |

Avskrivningar

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Byggnad | 6 062 | 6 062 |
| Förbättringar | 56 429 | 68 113 |
| Maskiner | 0 | 228 |
| Inventarier | 695 | 695 |
| | 63 186 | 75 098 |

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

582 205 482 986

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 3 | | |
| IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Egna lägenheter lokaler | 180 000 | 180 000 |
| | 180 000 | 180 000 |
| | | |
| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| Not 4 | | |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 2 256 551 | 2 256 551 |
| Utgående anskaffningsvärde | 2 256 551 | 2 256 551 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -874 984 | -800 810 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -62 491 | -74 174 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -937 474 | -874 984 |
| | | |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 1 319 076 | 1 381 567 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 7 054 000 | 7 054 000 |
| Taxeringsvärde mark | 3 204 000 | 3 204 000 |
| | 10 258 000 | 10 258 000 |
| | | |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 7 979 000 | 7 979 000 |
| Lokaler | 2 279 000 | 2 279 000 |
| | 10 258 000 | 10 258 000 |
| | | |
| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| Not 5 | | |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 30 785 | 30 785 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 30 785 | 30 785 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -26 613 | -25 689 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -695 | -923 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -27 308 | -26 612 |
| | | |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 3 477 | 4 173 |
| | | |
| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| Not 6 | | |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Försäkring | 8 204 | 7 467 |
| Kabel-TV | 2 805 | 2 843 |
| | 11 009 | 10 310 |

Not 7

EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|---|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 30 500 | 0 | 0 | 30 500 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 156 801 | 30 774 | -19 473 | 145 500 |
| Summa bundet eget kapital | 187 301 | 30 774 | -19 473 | 176 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Ansamlad förlust | -39 312 | -30 774 | -314 | -8 224 |
| Eget kapital | 178 827 | 0 | 0 | 178 827 |
| Årets resultat | -138 216 | -138 216 | 19 787 | -19 787 |
| Summa fritt eget kapital | 1 299 | -168 990 | 19 473 | 150 816 |
| Summa eget kapital | 188 599 | -138 216 | 0 | 326 815 |

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2011 | 2010 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 145 500 | 119 000 |
| Reservering enligt stadgar | 30 774 | 26 500 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -19 473 | 0 |
| Vid årets slut | 156 801 | 145 500 |

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2011-12-31 | Belopp 2011-12-31 | Belopp 2010-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| SPARBANKEN ÖRESUND | 8,790 % | 252 650 | 258 850 | Rörligt |
| SPARBANKEN ÖRESUND | 3,280 % | 252 650 | 258 850 | 2013-09-27 |
| SPARBANKEN ÖRESUND | 5,330 % | 505 300 | 517 700 | 2012-09-26 |
| SPARBANKEN ÖRESUND | 5,450 % | 222 000 | 228 000 | 2013-09-27 |
| SPARBANKEN ÖRESUND | 5,750 % | 196 000 | 202 000 | 2017-12-17 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 1 428 600 | 1 465 400 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -36 800 | -36 800 | |
| | | 1 391 800 | 1 428 600 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 244 600 Kr.

| Not 10 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| El | 1 378 | 1 897 |
| Värme | 8 831 | 11 996 |
| Vatten | 1 889 | 4 617 |
| Sophämtning | 2 826 | 2 864 |
| Arvoden | 25 700 | 3 900 |
| Sociala avgifter | 7 900 | 0 |
| | 48 524 | 25 274 |

MALMÖ den / 2012

Martin Andersson
Ledamot

Agneta Johansson Scuderi
Ledamot

Maire Laas
Ledamot

Charlotte Lund
Ledamot

Filip Palm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Bodil Svensson
Extern revisor