

Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden 2  
Org. nr 746000-2400

# **Årsredovisning 2011**

**Brf. S Friluftstaden 2**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf. S Friluftstaden 2 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Brita Ohlin	Ordförande	2011-01-01 -- 2011-12-31
Christian Zieger	Vice ordförande	2011-01-01 -- 2011-12-31
Stefan Hansson	Sekreterare	2011-01-01 -- 2011-12-31
Lars Tell	Ledamot	2011-01-01 -- 2011-12-31
Fia Stephansson	Ledamot	2011-01-01 -- 2011-12-31

#### Suppleanter

Lau Borch		2011-01-01 -- 2011-12-31
-----------	--	--------------------------

#### Revisorer

Maria Rydheim		2011-01-01 -- 2011-12-31
---------------	--	--------------------------

#### Valberedning

Susanna Dahlgren		2011-01-01 -- 2011-12-31
Magnus Löfqvist		2011-01-01 -- 2011-12-31

#### Överlåtelser

Av föreningens 43 lägenheter har under året 1 st bytt ägare.

#### Verksamheten

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2011.

#### Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	år	Planerad åtgärd	år
Vatten		2003		
Avlopp		2005		
Tak	Byte o isolerade	2010		
Fasad		1999		
Balkong		1999		
Värmeanläggning	Byte av termostater	2010-2011		
Grönytor	Förnygringsbeskäring	2011-2012		

<u>Nyckeltal</u>	<u>År</u>	<u>Avgifter/kvm</u>	<u>Belåning/kvm</u>	<u>Underhållsfond/kvm</u>
	2008	325 kr	834 kr	98 kr
	2009	327 kr	816 kr	134 kr
	2010	374 kr	802 kr	190 kr
	2011	406 kr	2 393 kr	178 kr

#### Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 161,90 kr
Årets resultat	-218 341,25 kr
Utgående balanserat resultat	<u>-229 503,15 kr</u>

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 1 % av byggnadernas taxeringsvärde till fonden för yttre underhåll.  
Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:  
resterande att balansera i ny räkning.

-160 000,00 kr
<u>140 000,00 kr</u>
<u>-249 503,15 kr</u>

## Resultaträkning

		01-01-2011 31-12-2011	01-01-2010 31-01-2010
	<b>Not</b>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och debiterade avgifter	1	1 405 650,00 kr	1 292 172,00 kr
Övriga intäkter		646 872,00 kr	653 724,00 kr
		2 052 522,00 kr	1 945 896,00 kr
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-372 737,09 kr	-282 685,00 kr
Driftskostnader	3	-1 260 549,66 kr	-1 249 479,00 kr
Underhållskostnader	4	-38 488,00 kr	-280 545,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-52 448,50 kr	-47 193,30 kr
Personalkostnader	6	-42 085,00 kr	-37 279,00 kr
		-1 766 308,25 kr	-1 897 181,30 kr
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>286 213,75 kr</b>	<b>48 714,70 kr</b>
Avskrivningar	7	-164 047,00 kr	-76 841,00 kr
		-164 047,00 kr	-76 841,00 kr
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>122 166,75 kr</b>	<b>-28 126,30 kr</b>
Ränteintäkter		14 184,00 kr	494,36 kr
Räntekostnader		-261 442,00 kr	-94 080,00 kr
Pantbrev		-93 250,00 kr	0,00 kr
		-340 508,00 kr	-93 585,64 kr
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-218 341,25 kr</b>	<b>-121 711,94 kr</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-218 341,25 kr</b>	<b>-121 711,94 kr</b>

## Balansräkning

	Not	31-12-2011	31-01-2010
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	7		
Byggnader och mark		2 469 660,00 kr	2 523 071,00 kr
Pågående arbeten		0,00 kr	4 267 791,00 kr
Fastighetsförbättringar		5 726 503,00 kr	0,00 kr
Markanläggningar		93 720,00 kr	117 150,00 kr
		<u>8 289 883,00 kr</u>	<u>6 908 012,00 kr</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		8 289 883,00 kr	6 908 012,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning för skatter o avgift		14 300,00 kr	4 653,00 kr
Fordran leverantör		0,00 kr	21 098,00 kr
Interimsfordringar		22 468,00 kr	22 002,00 kr
		<u>36 768,00 kr</u>	<u>47 753,00 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		838 278,85 kr	0,00 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		875 046,85 kr	47 753,00 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<u><u>9 164 929,85 kr</u></u>	<u><u>6 955 765,00 kr</u></u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-84 363,00 kr	-84 363,00 kr
Upplåtelseavgifter		-27 700,00 kr	-27 700,00 kr
Yttre fond		-615 880,00 kr	-655 482,00 kr
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		11 161,90 kr	-70 948,04 kr
Årets resultat		218 341,25 kr	121 711,94 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-498 439,85 kr</u>	<u>-716 781,10 kr</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	-8 274 500,00 kr	-2 774 500,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>-8 274 500,00 kr</u>	<u>-2 774 500,00 kr</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0,00 kr	-3 017 457,90 kr
Leverantörsskulder		-128 472,00 kr	-121 002,00 kr
Skatteskulder		1 744,00 kr	-17 113,00 kr
Avräkning lagstadgade sociala		-9 069,00 kr	-8 659,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-58 287,00 kr	-11 994,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-159 310,00 kr	-163 293,00 kr
Övriga interimsskulder		-38 596,00 kr	-124 965,00 kr
		<u>-391 990,00 kr</u>	<u>-3 464 483,90 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><u>-9 164 929,85 kr</u></u>	<u><u>-6 955 765,00 kr</u></u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		12 436 000,00 kr	12 436 000,00 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

	<u>2 011</u>	<u>2 010</u>
<b><u>Not 1 Årsavgifter och debiterade avgifter</u></b>		
Årsavgifter	1 405 650,00 kr	1 292 172,00 kr
	<u>1 405 650,00 kr</u>	<u>1 292 172,00 kr</u>
Uppvärmningskostnader debitera	641 652,00 kr	641 652,00 kr
Övriga avgifter	5 220,00 kr	12 072,00 kr
	<u>646 872,00 kr</u>	<u>653 724,00 kr</u>
<b><u>Not 2 Fastighetsskötsel</u></b>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	140 000,00 kr	41 147,00 kr
Fastighetsskötsel	115 397,09 kr	125 880,00 kr
Extern tillsyn o besiktningar	23 195,00 kr	13 736,00 kr
OVK/Energideklaration	0,00 kr	16 478,00 kr
Bevakningskostnader	12 395,00 kr	8 196,00 kr
Gångbanerenhållning	81 750,00 kr	77 248,00 kr
	<u>372 737,09 kr</u>	<u>282 685,00 kr</u>
<b><u>Not 3 Driftskostnader</u></b>		
Värmekostnad	709 582,00 kr	747 878,00 kr
Vatten och avlopp	88 886,00 kr	71 720,00 kr
Soptömning	111 556,91 kr	79 391,00 kr
Fastig. försäkringspremie	28 281,00 kr	30 737,00 kr
Tomträttsavgäld	4 628,00 kr	4 628,00 kr
Kabel TV avgift	46 878,00 kr	44 706,00 kr
Övriga fastighetskostnader	2 483,75 kr	2 165,00 kr
Fastighetsskatt	268 254,00 kr	268 254,00 kr
	<u>1 260 549,66 kr</u>	<u>1 249 479,00 kr</u>
<b><u>Not 4 Underhållskostnader</u></b>		
Rep. Bostadsrättlägenhet	9 714,00 kr	0,00 kr
Underhåll av trapphus	1 313,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	25 586,00 kr	0,00 kr
Rep. värme	0,00 kr	260 227,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	0,00 kr	2 318,00 kr
Underhåll övrigt	1 875,00 kr	18 000,00 kr
	<u>38 488,00 kr</u>	<u>280 545,00 kr</u>
<b><u>Not 5 Externa rörelsekostnader</u></b>		
Förvaltningskostnader övrigt	9 909,00 kr	9 418,00 kr
Kostnad möten/stämma	7 552,50 kr	3 011,30 kr
Förvaltningskostnad	32 452,00 kr	31 972,00 kr
Bankkostnader	2 535,00 kr	2 792,00 kr
	<u>52 448,50 kr</u>	<u>47 193,30 kr</u>

## Noter

### Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen  
Lagstadgade arbetsgivaravg,

	2 011	2 010
	32 100,00 kr	28 620,00 kr
	9 985,00 kr	8 659,00 kr
	<u>42 085,00 kr</u>	<u>37 279,00 kr</u>

### Not 7 Anläggningstillgångar

#### Byggnad

Ingående anskaffningsvärde  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

	3 560 745,00 kr	3 560 745,00 kr
	<u>3 560 745,00 kr</u>	<u>3 560 745,00 kr</u>

Ingående avskrivningar byggnaden  
Årets avskrivningar  
Utgående ackumulerade avskrivningar:

	-1 037 674,00 kr	-984 263,00 kr
	<u>-53 411,00 kr</u>	<u>-53 411,00 kr</u>
	<u>-1 091 085,00 kr</u>	<u>-1 037 674,00 kr</u>

Avskrivning sker med 1,50%

#### Fastighetsförbättringar

Ingående anskaffningsvärde  
Årets aktivering, takomläggning  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

	0,00 kr	0,00 kr
	5 813 709,00 kr	0,00 kr
	<u>5 813 709,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar  
Årets avskrivningar

	0,00 kr	0,00 kr
	<u>-87 206,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
	<u>-87 206,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar  
Avskrivning sker med 1,50%

#### Markanläggning

Ingående anskaffningsvärde  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

	234 300,00 kr	234 300,00 kr
	<u>234 300,00 kr</u>	<u>234 300,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar  
Årets avskrivningar

	-117 150,00 kr	-93 720,00 kr
	<u>-23 430,00 kr</u>	<u>-23 430,00 kr</u>
	<u>-140 580,00 kr</u>	<u>-117 150,00 kr</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar  
Avskrivning sker med 10,00%

### Totalt byggnader och mark

**8 289 883,00 kr**      **2 640 221,00 kr**

Fastighetsbeteckning: Cittran 1-5

#### Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta
43	3458

Taxeringsvärde byggnad Bostadsdel  
Taxeringsvärde mark Bostadsdel  
Summa

	15 991 000,00 kr	15 991 000,00 kr
	47 475 000,00 kr	47 475 000,00 kr
	<u>63 466 000,00 kr</u>	<u>63 466 000,00 kr</u>

### Not 8 Inteckningslån

Handelsbanken

Räntesats Villkorsändringsdag  
Rörlig 2012-01-11

	8 274 500,00 kr	2 774 500,00 kr
	<u>8 274 500,00 kr</u>	<u>2 774 500,00 kr</u>

## Noter

### Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Not 10 Tomträttsavgäld

Bostadsrättsföreningen disponerar, liksom övriga fyra BRF-föreningar i Friluftstaden, tomtmarken genom tomträttsavtal. Den årliga avgälden till kommunen har varit oförändrad allt sedan den ursprungliga markupplåtelsen 1943 och motsvarar en kostnad om knappt 100 kr/ lgh och år. När avtalet löper ut år 2018 aktualiseras nya tomträttsavtal. Styrelsen bedömer att detta kommer att föranleda höjningar av föreningens kostnad för att disponera tomtmarken och därmed också behov av avgiftshöjningar för att täcka dessa kostnadsökningar. Samtliga föreningar utreder och undersöker för närvarande gemensamt vilka principer som Malmö kommun kommer att tillämpa vid nyupplåtelse och som grund för storleken på en ny avgäld. I uppdraget ligger också att titta på de ekonomiska förutsättningarna att som alternativ friköpa marken.

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	84 363 kr	27 700 kr	655 482 kr	70 948 kr	-121 712 kr
Överföring enligt stämmobeslut			190 398 kr	-312 110 kr	121 712 kr
Aterföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)			-230 000 kr	230 000 kr	
Övriga dispositioner					
Övriga dispositioner					
Årets resultat					-218 341 kr
<b>Belopp vid årets utgång</b>	84 363 kr	27 700 kr	615 880 kr	-11 162 kr	-218 341 kr

Malmö den 18/5 2012

Brita Ohlin

Christian Zieger

Stefan Hansson

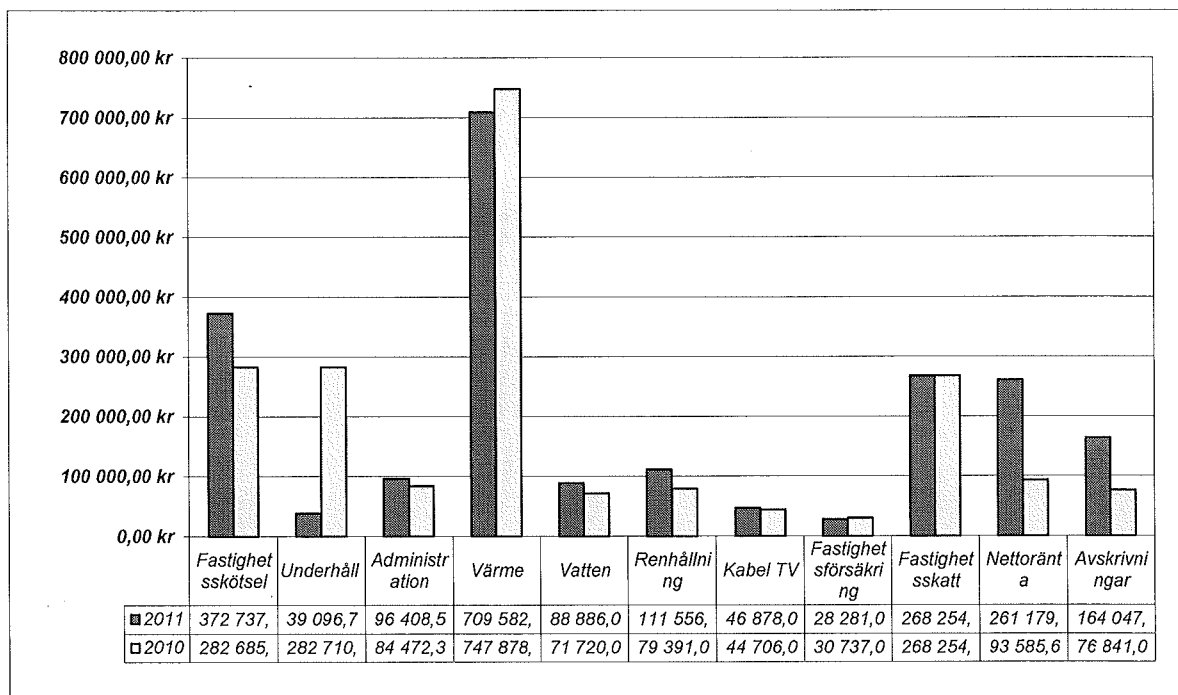
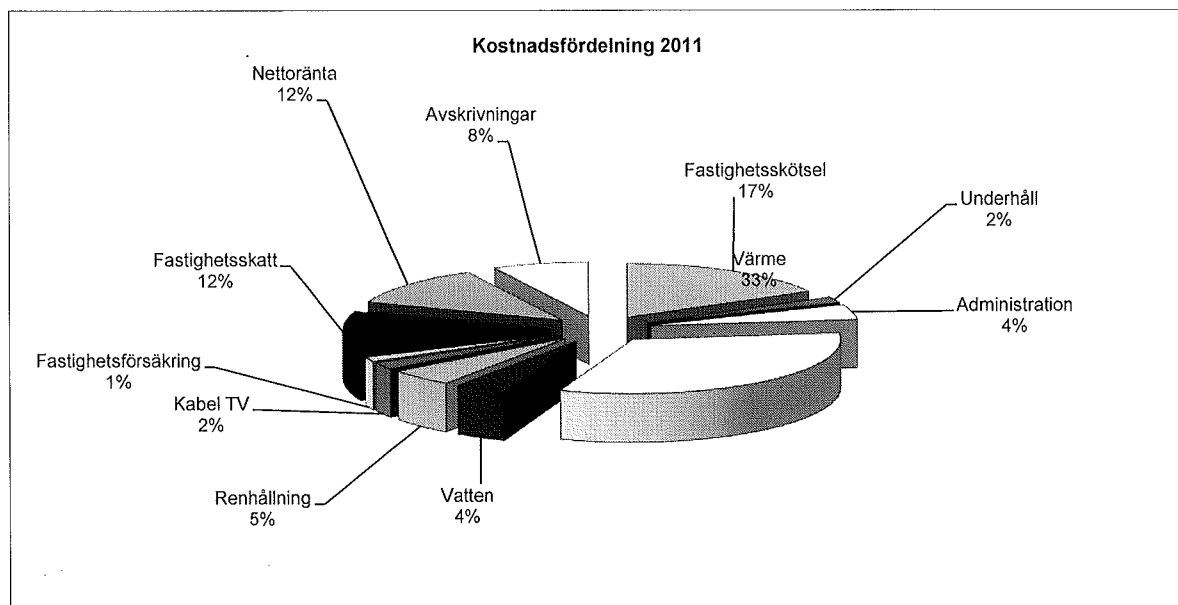
Lars Tell

Fia Stephansson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits  
Malmö den 20/5 2012

Maria Rydheim





## REVISIONSBERÄTTELSE

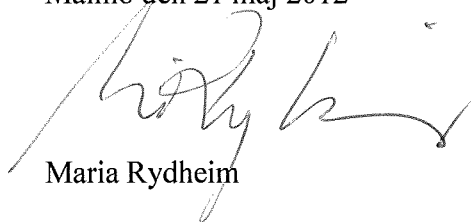
**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 2**  
**Org.nr. 746000-2400**

Jag Maria Rydheim är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 2. För räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningar, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Malmö den 21 maj 2012



Maria Rydheim