

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storbragden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 1945-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bragden 6	1945	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

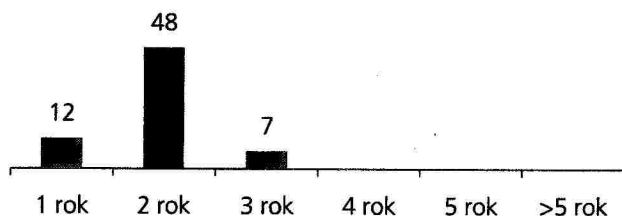
Fastigheten bebyggdes 1945 - 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3973 kvadratmeter, varav 3692 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 281 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

2. N. P. E.
M. D. B.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning

Fritidslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Relining av avloppsstammar	2010 - 2011	Avslutat
Nya torktumlare i tvättrum	2009 - 2010	
Relining av avloppsstam i samband med vattenskada	2009 - 2009	
Nya kodlås entrédörrar	2008 - 2008	
Montering av stängsel på gårdssidan	2005 - 2005	
Byte el stammar/system/armaturer mm	2003 - 2004	
Ombyggnad soprum	2002 - 2002	
Renovering föreningens kontor ytskikt mm	2002 - 2002	
Nya entrétavlor i samtliga trapphus	2001 - 2001	
Total renovering/upprustning av utemiljön	2000 - 2000	
Spolning av samtliga rörstammar och stickrör	1999 - 1999	
Utbyte samtliga balkongräcke och 18 balkongplattor	1999 - 1999	
Ny fjärrvärmecentral och anslutning till fjärrvärmenätet	1998 - 1998	
Renovering golvbeläggning i tvättstugor och torkrum	1997 - 1997	
Installation kodlås entrédörrar	1997 - 1997	
Byte tak	1995 - 1995	
Torkrum nya avfuktningssystem	1994 - 1994	
Målning trapphus	1987 - 1987	
Fönsterbyte i hela fastigheten	1987 - 1990	
Tillbyggnad soprum	1986 - 1987	
Byte av stammar kall-/varmvattenledning	1985 - 1987	

L.N. P/E DB.
/ll

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Renovering av fritidslokal	2011-2012	Planering, utförs av medlemmarna
Renovering av källartrappor, sockelputs	2011-2012	Planering
Målning av stuprör	2012	Planering
Målning av plåttak på soprum	2012	Planering
Nya värmeledningsrör, element mm	2012-2016	Planering
Nya tvättmaskiner i tvättrum	2012-2017	Planering
Målning av trapphus	2015	Planering
Fuktkontroll av bad- och duschrum	2015-2016	Planering
Spolning av avloppsstammar	2015-2016	Planering
Kontroll av balkongplattor	2020	Planering

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk Förvaltning
Cymko Förvaltning AB	Fastighetskötsel
Cymko Förvaltning AB	Skötsel av utemiljö och vinterrenhållning av gård
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredbandsleverantör
Grubits Städservice AB	Städning av föreningens trapphus och tvättstugor
Ragnsells	Gaturenhållning och vinterrenhållning av trottoar
IL Recycling AB	Hyra av sopkärl och hämtning av källsorterat avfall
E.ON	Elenergi, både nätled och energiförbrukning
E.ON	Fjärrvärmeleverans och service fjärrvärmeanläggning
Security Assistance	Larmtjänst vid akuta problem utanför ordinarie arbetstid

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 71 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sven Patrik Ekström	Ordförande	
Lena Mariann Nilsson	Vice ordförande	
Dragan Brankovic	Ledamot	
Filippa Rehnström	Suppleant	maj-december
Richard Sandell	Suppleant	januari-april
Olav Haugan	Suppleant	
Bo Harry Wernersson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dragan Brankovic, Lena Mariann Nilsson, Olav Haugan, Bo Harry Wernersson och Filippa Rehnström

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

L.N. PZ DB.
PC

Revisorer

Ahnell & Partner Revisionsbyrå AB Ordinarie Extern
Lars Hägg Suppleant Intern

Valberedning

Kristoffer Åberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året utfördes s.k. relining av samtliga köks- och badrumsstammar av Götalands Relining AB. Dvs. avloppsstammarna renoverades.

Från och med den 1 januari 2010 sköter SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I början av 2011 bytte föreningen ut kärlen för återvinningsopor till miljöskåp av underhållsfri träpanel. Under 2011 kommer styrelsen att se över föreningens fastighets- och trädgårdsskötsel och eventuellt byta leverantör.

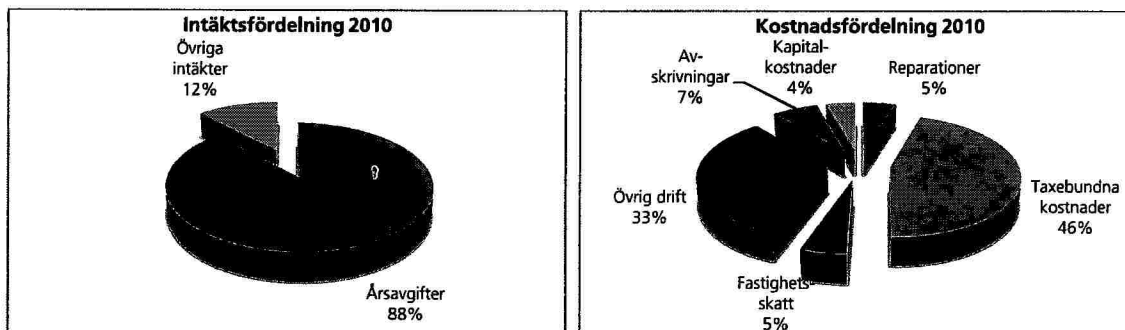
Övrig information

Föreningen har tomträttsavtal med Malmö kommun som löper ut 2017.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4 % fr.o.m. 2011-01-01 och en höjning av elavgifterna från samma datum.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	8 kr
Årsavgifter	516 kr
Övriga intäkter	65 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	27 kr
Taxebundna kostnader	250 kr
Fastighetsskatt	27 kr
Övrig drift	184 kr
Avskrivningar	37 kr
Kapitalkostnader	24 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3692 kvm bostäder och 281 kvm lokaler

d.N. FG DB.
12

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	479	479	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 201	799	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	67	60	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	129	114	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	30	0	0

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-8 064
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	191 264
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	183 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-30 640
att i ny räkning överförs	152 560

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

L.N. PE DD.
120

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 906 727	1 904 556
Övriga rörelseintäkter		257 572	249 569
		2 164 299	2 154 125
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-302 169	-292 481
Reparationer		-60 058	-171 738
Periodiskt underhåll		-45 869	0
Taxebundna kostnader		-991 344	-881 489
Övriga driftskostnader		-182 629	-196 649
Fastighetskatt		-105 900	-102 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-137 332	-119 227
Personalkostnader		-108 150	-34 547
Avskrivningar		-148 715	-254 422
		-2 082 166	-2 053 232
RÖRELSERESULTAT		82 133	100 893
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 761	529
Räntekostnader		-93 505	-79 896
Räntebidrag		547	3 437
		-90 197	-75 930
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 064	24 963
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	170
		0	170
ÅRETS RESULTAT		-8 064	25 133

L.N. 12/2 DB.
n

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	3 019 565	3 129 033
Pågående byggnation	Not 4	1 342 438	0
Maskiner och inventarier	Not 5	11 452	50 700
		<u>4 373 455</u>	<u>3 179 733</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 373 455	3 179 733
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 974
Skattefordringar		82 552	89 981
Övriga fordringar		134	100
Förutbetalda kostnader	Not 6	37 270	50 021
		<u>119 956</u>	<u>147 076</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		826 364	804 421
SBC klientmedel i SHB		421 573	0
		<u>1 247 937</u>	<u>804 421</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 367 893	951 497
SUMMA TILLGÅNGAR		5 741 349	4 131 229

L.N. P.E.D.B.M

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		55 050	55 050
Fond för yttre underhåll	Not 8	249 617	249 617
		304 667	304 667
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		191 264	166 131
Årets resultat		-8 064	25 133
		183 201	191 264
SUMMA EGET KAPITAL		487 868	495 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 772 703	3 172 703
		4 772 703	3 172 703
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		177 418	48 723
Övriga kortfristiga skulder		0	30 320
Upplupna kostnader	Not 10	141 894	235 764
Förutbetalda avgifter och hyror		161 466	147 788
		480 778	462 595
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 741 349	4 131 229
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		4 776 000	4 116 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

L.N. RZ DB.
ML

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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,00%	2,00%
Fastighetsförbättringar	Enl. plan 30 år	Enl. plan 30 år
Maskiner	20,00%	20,00%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 904 557	1 904 556
Hysesintäkter	2 170	0
	1 906 727	1 904 556

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	132 900	149 597
Fastighetsskötsel enligt beställning	9 664	0
Snöröjning/sandning	23 656	31 062
Städning entreprenad	85 671	89 122
Städning enligt beställning	1 875	0
Sotning	30 669	0
Gård	1 520	0
Förbrukningsmateriel	16 214	22 700
	302 169	292 481

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	171 738
Hyseslägenheter	3 419	0
Tvättstuga	11 876	0
Sophantering/återvinning	5 547	0
Källare	815	0
Lås	5 893	0
VVS	3 062	0
Värmeanläggning/undercentral	1 066	0
Elinstallationer	8 468	0
Huskropp utvändigt	5 582	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 972	0
Vattenskada	12 358	0
	60 058	171 738

Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	45 869	0
	45 869	0

L. N. P. E. D. B.
M

	2010	2009
Taxebundna kostnader		
El	266 576	236 756
Värme	512 290	452 557
Vatten	119 023	119 882
Sophämtning/renhållning	64 323	72 294
Grovsopor	29 132	0
	991 344	881 489
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 558	35 303
Tomträttsavgäld	6 417	4 278
Kabel-TV	53 572	49 149
Bredband	108 082	107 919
	182 629	196 649
Fastighetskatt/Kommunal avgift	105 900	102 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 807	0
Representation	0	3 565
Representation ej avdragsgill	0	731
Tele och datakommunikation	2 701	776
Revisionsarvode extern revisor	2 330	6 000
Föreningskostnader	2 930	0
Styrelseomkostnader	2 790	46 335
Fritids och Trivselkostnader	5 739	0
Förvaltningsarvode	64 540	42 000
Förvaltningsarvoden övriga	17 343	10 484
Administration	7 369	3 786
Konsultarvode	21 474	0
Föreningsavgifter	0	5 550
Medlemsavgift SBC ek för	5 810	0
Övriga driftskostnader	1 500	0
	137 332	119 227
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	77 894	0
Löner och arvoden	6 500	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	6 000
Sociala kostnader	23 756	28 547
	108 150	34 547
Avskrivningar		
Byggnad	31 000	30 999
Förbättringar	78 468	197 170
Maskiner	39 248	26 253
	148 715	254 422
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 082 166	2 053 232

L.N. M R/DR.

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 306 728	7 306 728
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	7 306 728	7 306 728
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 177 695	-3 949 526
Årets avskrivningar enligt plan	-109 468	-228 169
Utgående avskrivning enligt plan	-4 287 163	-4 177 695
Planenligt restvärde vid årets slut	3 019 565	3 129 033
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 586 000	16 904 000
Taxeringsvärde mark	6 204 000	6 170 000
	23 790 000	23 074 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	22 000 000	21 284 000
Lokaler	1 790 000	1 790 000
	23 790 000	23 074 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	1 342 438	0
	1 342 438	0
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	196 238	196 238
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	196 238	196 238
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-145 539	-119 286
Årets avskrivningar enligt plan	-39 248	-26 253
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-184 787	-145 539
Redovisat restvärde vid årets slut	11 452	169 985

L.N. FE DB.
M

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Förutbetalda kostnader	0	50 021
Försäkring	20 381	0
Kabel-TV	14 389	0
Fastighetsskötsel entreprenad	2 500	0
	<u>37 270</u>	<u>50 021</u>

L.N. P.G.D.B.
ju

**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				
Inbetalda insatser	55 050	0	0	55 050
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	249 617	0	0	249 617
Summa bundet eget kapital	304 667	0	0	304 667
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	191 264	0	25 133	166 131
Årets resultat	-8 064	-8 064	-25 133	25 133
Summa fritt eget kapital	183 201	-8 064	0	191 264
Summa eget kapital	487 868	-8 064	0	495 931

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	249 617	249 617
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	249 617	249 617

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,633 %	1 272 703	1 272 703	Rörligt
Swedbank	4,030 %	1 100 000	1 100 000	2011-03-25
Swedbank	1,728 %	800 000	800 000	Rörligt
Swedbank	3,516 %	1 600 000	0	2015-06-11
Summa skulder till kreditinstitut		4 772 703	3 172 703	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 772 703	3 172 703	

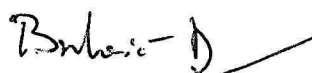
L.N. *[Handwritten signature]* DB.
[Handwritten initials]

Not 10	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ränta	24 711	12 946
Övriga upplupna kostnader	0	222 818
Städning entreprenad	7 350	0
El	30 067	0
Värme	70 730	0
Grovsopor	3 036	0
Revisionsarvode	6 000	0
	141 894	235 764

MALMÖ den 6, 4 2011



Sven Patrik Ekström
Ordförande



Dragan Brankovic
Ledamot



Lena Mariann Nilsson
Vice Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 7, 4 2011



Ahnell & Partner Revisionsbyrå AB
Extern revisor





AHNELL & PARTNER
REVISIONSBYRÅ AB

AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER ●●

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Storbragden Org.nr 746000-2160

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Storbragden för räkenskapsåret 2010.01.01 - 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättsslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget, disponerar vinsten i bolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hässleholm den 7 april 2011

Patrik Lundkvist
Föreningsvald revisor