

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hunden

Org.nr 769619-3924

Räkenskapsår 2011-01-01 - 2011-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hunden avger härmed följande årsredovisning.

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anders Cederholm	Ledamot, ordförande, ansvarig bygg och entreprenad
Jörgen Klein	Ledamot, vice ordförande, ansvarig löpande ekonomi
Roland Olsson	Ledamot, fastighetsansvarig
Annika Eriksson	Ledamot, ansvarig löpande ekonomi
Johan Persson	Ledamot, ansvarig löpande ekonomi och finans
Sophia El Masry	Ledamot, hyresgästansvarig
Christian Bjärebörn	Ledamot, ansvarig för överlåtelser av bostadsrätter

Styrelsesuppleant

Mats Pahlmark

Ordinarie revisor

Johan Törnquist, Ernst & Young AB Kristianstad

Valberedning

Gunilla Eriksson	Ledamot
Annica Nilsson	Ledamot
Kenneth Ferdinandsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hunden 10 i Kristianstads kommun med därpå uppförda två stycken byggnader, ett bostadshus och ett förråd/återvinningsbyggnad på gården. Fastighetens adress är Lasarettboulevarden 5 och Föreningsgatan 9 A-D i Kristianstad.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2rok	3rok	4rok
6 st	23st	6st	2st

Därtill kommer:

1 förråd/återvinningsbyggnad
3 Parkeringsplatser

an

Total bostadsarea: 2 943 kvm

Årets taxeringsvärde: 23 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 23 600 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Kristianstad

Hemförsäkringen och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer som främst bestått av underhåll och reparationer av hissar och andra mindre åtgärder.

Det periodiska underhållet har under året till största del bestått i att nio balkonger totalrenoverats. Av dessa balkonger är sex balkonger belägna på innergården och tre balkonger mot Lasarettsboulevarden. Reparationerna har utförts av Sand och Vattenbläst i Tyringe AB med mycket gott resultat. Investeringen har uppgått till ca 620 000 kr exklusive moms. Därtill kommer konsultarvode.

För att nedbringa föreningens uppvärmningskostnader har fastighetens värme- och varmvattenanvändning kontrollerats och justerats. Vidare har föreningens trivselgrupp varit medlemmar och hyresgäster behjälpliga med att tätta dragiga fönster. Trivselgruppen har också arbetat med att göra innergården fin genom plantering av växter och annat. Utöver detta har omkring ett 20-tal fönster i de gemensamma utrymmena setts över då låsen varit ur funktion och fönstren inte varit helt stängda med värmeförluster som följd. Detta är nu åtgärdat.

I samband med kontroll och reparation av fastighetens värmeanläggning har samtliga utvändiga rörledningar i undercentralen inspekterats. Samtliga lås i huset har kontrollerats och smorts. Under verksamhetsåret har också kostnaderna för den tekniska förvaltningen setts över. Avtal har tidigare ingåtts med Riksbyggen i samband med att föreningen tog över fastigheten. Som ett led i föreningens kostnadsbesparingar har nu istället avtal tecknats med Riksbyggens underleverantör, Konnas Fastighetsskötsel, vilket innebär att ett leverantörsled tagits bort. Detta byte har skett smidigt för föreningen och erfarenheterna av Konnas Fastighetskötsel har varit mycket goda.

Underhållsplan och kommande års underhåll

I förra årets förvaltningsberättelse har uppgetts att underhållet den närmaste tiden kommer att prioriteras till renovering av balkonger och fasad.

I skrivande stund har renoveringen av de sex balkongerna i hörnet av Föreningsgatan och Lasarettsboulevarden (runda) samt de tre balkongerna på Lasarettsboulevarden (fyrkantiga) påbörjats. Detta underhåll har beräknats till ca 654 000 kr exklusive moms. Ytterligare kostnader kan dock tillkomma beroende på balkongernas och fasadens skick.

Efter detta återstår tre balkonger i hörnet på innergården. Då dessa tre balkonger är i bättre skick än de tidigare kommer hörnbalkongerna att utredas särskilt för att undersöka om dessa kan renoveras genom mindre kostsamma åtgärder. Denna utredning är planerad att ske under slutet av 2012. Härfter återstår vad avser balkongerna endast en mindre översyn och målning av

an

räcken på tre balkonger som inte är i behov av större åtgärder, då de renoverats av fastighetens tidigare ägare.

Alla större underhållsåtgärder planeras med ledning av den tekniska besiktning som gjorts av Epcon innan föreningen förvärvade fastigheten och i samråd med professionell hjälp genom RUE Byggkonsult i Fjällkinge. Detta samarbete har fungerat väl.

Det ligger i sakens natur att en vacker sekelskiftesbyggnad kräver en del underhåll. Detta underhåll måste planeras väl och utföras med varsamhet för att byggnadens estetiska värde skall bestå och föreningens ekonomi behållas på en god och sund nivå. Styrelsen verkar därför för att allt underhåll planeras långsiktigt och med god ekonomi för föreningen som främsta mål. Detta innebär att underhållet prioriteras noga och utvärderas efter hand, för att styrelsen hela tiden skall kunna ha en god överblick av framtida behov och hur underhållet kommer att påverka föreningens ekonomi. Denna prioritering innebär naturligtvis också att allt underhåll inte kan ske på en och samma gång och att behovet av varje åtgärd måste övervägas noga.

Stambyte i fastigheten skedde 1986 vilket innebär att sådana åtgärder inte planeras att ske än under många år framöver.

Efter det att fastigheten tillträdde av föreningen den 17 juni 2010 har sex stycken lägenheter som tidigare bebotts av hyresgäster tillfallit föreningen efter det att hyresgästerna flyttat. Dessa lägenheter har sålts av föreningen med mycket gott resultat. De likvida medel som frigjorts vid försäljningarna har använts för att amortera på föreningens lån. Totalt har amortering på dessa lån skett med 4 455 000 kronor. Den pågående balkongrenoveringen kommer att finansieras dels genom kassamedel dels genom återtagande av en mindre del av föreningens lån.

Årets resultat visar ett underskott på 40 497 kr. I detta underskott ingår dock mäklararvode på 94 687 kr som av bokföringsmässiga skäl påverkar föreningens resultat. Denna post utgör därför inte i sig skäl för någon omedelbar höjning av föreningens avgifter. En mindre höjning av avgifterna kan dock komma att ske under 2012 med hänvisning till de ökade upplåningskostnader som kommer att uppstå till följd av den pågående balkongrenoveringen. Styrelsen avser att ta ställning här till i samband med budgetarbetet 2012 och att arbetet med balkongerna fortskrider. I detta sammanhang bör också påtalas att föreningen innehar dolda reserver i form av sex hyresrätter. Vid en eventuell avflyttning och försäljning kan framtida underhåll även komma att finansieras härigenom.

Avsättning till underhållsfond har skett i år med 70 800 kr enligt stadgarna.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen har under året hållit 6 stycken protokollförda sammanträden.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har två överlåtelse av bostadsrätter skett. Av föreningens 37 lägenheter är nu samtliga utom sex upplåtna med bostadsrätt.

W

Resultat och ställning (tkr)	2011	2010
Nettoomsättning	1 927	962
Resultat efter finansiella poster	-40	-62
Balansomslutning	37 433	40 371
Soliditet (%)	53	46
Kassalikviditet (%)	155	1 333

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Bostadsrättsföreningen startade sin verksamhet andra halvan av 2010. Därför är jämförelsetalen inte rättvisande.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 905 852
årets förlust	-40 497
	-3 946 349

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 946 349

Summan på raden ansamlad förlust ovan är en avsättning gjord till initial reparationsfond i föreningen som bokats över eget kapital.

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 927 339	962 168
		1 927 339	962 168
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-1 119 061	-510 816
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-54 406	-26 157
		-1 173 467	-536 973
Rörelseresultat		753 872	425 195
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		34 349	2 615
Räntekostnader		-828 718	-489 962
		-794 369	-487 347
Resultat efter finansiella poster		-40 497	-62 152
Resultat före skatt		-40 497	-62 152
Årets resultat		-40 497	-62 152

2

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	36 846 297	36 900 703
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 698	26 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 545	0
		43 243	26 119
<i>Kassa och bank</i>		543 501	3 443 855
Summa omsättningstillgångar		586 744	3 469 974
SUMMA TILLGÅNGAR		37 433 041	40 370 677

2

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 623 649	18 093 785
Upplåtelseavgifter		1 268 811	573 675
Yttre underhållsfond		3 058 225	3 772 900
		23 950 685	22 440 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 905 852	-3 772 900
Årets resultat		-40 497	-62 152
		-3 946 349	-3 835 052
Summa eget kapital		20 004 336	18 605 308
<i>Långfristiga skulder</i>	5		
Skulder till kreditinstitut		17 050 000	21 505 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		77 900	81 425
Aktuella skatteskulder		46 872	0
Övriga skulder		0	477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 933	178 467
Summa kortfristiga skulder		378 705	260 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 433 041	40 370 677
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 505 000	21 505 000
		21 505 000	21 505 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag och ekonomiska föreningar.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

2

Noter

Not 1 Övriga externa kostnader

	2011	2010
El	91 199	35 055
Värme	428 238	163 879
Vatten och avlopp	47 235	30 373
Städning och renhållning	77 953	42 312
Reparation och underhåll av fastighet	218 068	7 935
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	8 190
Övriga fastighetskostnader	50 520	49 786
Försäkring och skatt	57 145	39 788
Övriga föreningskostnader	148 703	133 498
	1 119 061	510 816

Not 2 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

enligt 80-årig
annuitetsplan

Not 3 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 926 860	
Inköp		36 926 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 926 860	36 926 860
Ingående avskrivningar	-26 157	
Årets avskrivningar	-54 406	-26 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 563	-26 157
Utgående redovisat värde	36 846 297	36 900 703
Taxeringsvärden byggnader	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 400 000
	23 600 000	23 600 000

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underh.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	18 093 785	573 675	3 772 900	-3 772 900	-62 152
Avsättning yttre underh.fond			70 800	-70 800	
Uttag yttre underhållsfond			-785 475		
Sålda lägenheter	1 529 864	695 136			
Disposition av föregående års resultat:				-62 152	62 152
Årets resultat					-40 497
Belopp vid årets utgång	19 623 649	1 268 811	3 058 225	-3 905 852	-40 497

Enligt föreningens ursprungliga ekonomiska plan borde det funnits en yttre reparationsfond på 3 737 500 kr för att täcka de kommande utgifterna för periodiskt underhåll. Därav har en initial avsättning bokförts med balanserat resultat som motkonto.

Not 5 Långfristiga skulder

Ingen amorteringsplan är fastställd.

Kristianstad den 20 april 2012



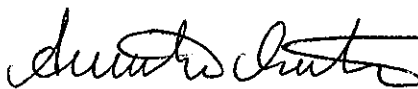
Anders Cederholm



Jörgen Klein



Roland Olsson



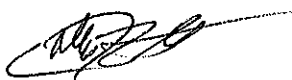
Annika Eriksson



Johan Persson



Sophia El Masry



Christian Bjärebörn

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2012



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Hunden

Organisationsnummer: 7696-3924

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Hunden.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för 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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Kristianstad 25 / 4 2012

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor