

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Kaprifolen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 till 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av 3 bostadshus innehållande fastigheterna Brage 8, Brage 11 och Brage 13. De 3 bostadshusen har 7 trapphus med adresserna Värnhemsgatan 15, Nobelvägen 80 och 82 samt Sallerupsvägen 14 – 18. Föreningen administrerar 90 lägenheter, varav 78 bostadsrätter, 12 hyresrätter och 5 kommersiella lokaler.

Föreningens 90 bostäder fördelar sig enligt följande:	8 st.	1 r o k
	38 st.	2 r o k
	35 st.	3 r o k
	9 st.	4 r o k

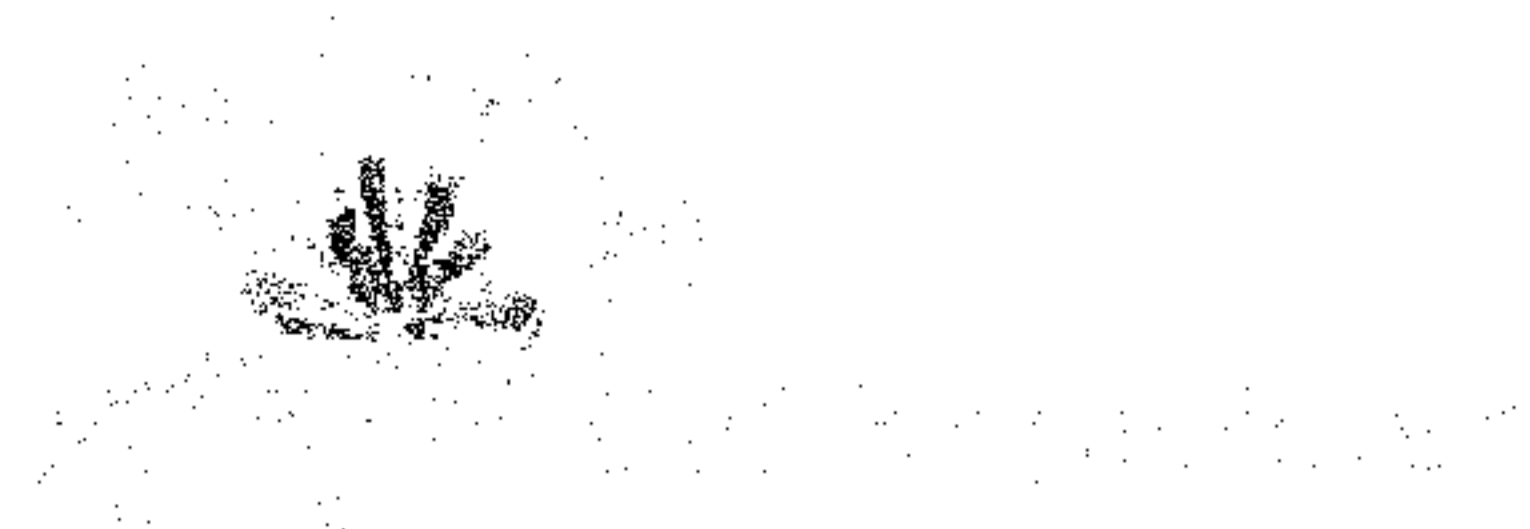
Föreningens byggnader färdigställdes mellan åren 1929 – 1935.

Total lägenhets – och lokalyta är 5000 kvm.

Medellägenhetsyta är 55,6 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2009 och den 8 oktober 2009. Närvarande vid föreningsstämman som hölls den 8 oktober 2009 var 20 personer respektive 14 röst - berättigade medlemmar.



769613-0389

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Jeanette Ek
Vice ordförande: Bülent Semovski
Kassör: Bülent Semovski
Sekreterare: Malin Lindahl
Ledamot: Jan Gustavsson
Ledamot: Viktoria Hörzel Ljungberg
Suppleant: Erik Olsson
Suppleant: Jesper Cederholm

I tur att avgå och/eller nyval till styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Gustavsson och Viktoria Hörzel Ljungberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Jeanette Ek och Bülent Semovski

Revisorer

Mikael Johansson från BoRevision AB valdes vid föreningsstämman som hölls den 8 oktober 2009. Samtidigt valdes suppleant Tommy Mårtensson från BoRevision AB som suppleant till externa revisorn. Stämman valde att inte ha någon intern revisor.

Valberedning

Mats Cederholm och Cecilia Dahlkvist

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid 2009-12-31 var medlemsantalet 107 personer, anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen (90) beror på att mer än en medlem kan bo i samma bostadsrätt. Dock skall det noteras att vid stämman har en bostadsrätt bara en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 10 styck.

Antalet lägenhetsupplåtelse har varit 3 st.



Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Såsom stadgarna säger, skall Bostadsrättsföreningen Kaprifolen ha en underhållsplan och vi konstatera att detta inte gjorts under de åren bostadsrättsföreningen Kaprifolen har funnits (Ultimo 2005). I början av 2010 har HSB Malmö fått i uppdrag att ta fram en underhållsplan och styrelsen ser mycket positivt fram emot att jobba med underhållsplanens rekommenderade åtgärder.

Ekonomi

Ekonomi i Bostadsrättsföreningens Kaprifolen är stadigt på väg uppåt och från att ha varit en mycket svag förening växer vi oss nu mycket starka.

I samarbete med vår ekonomiska förvaltare, HSB Malmö, arbetar styrelsen mycket hårt med att bostadsrättsföreningen Kaprifolen inom den närmsta framtiden ska få ett balanserat resultat anpassat till underhållsplanens rekommenderade åtgärder.

Bostadsrättsföreningens positiva resultat skall sparas och läggas in i underhållsplanen och/eller yttre fond, för att senare användas för planerade renoveringar eller uppfräschning av våra fastigheter.

Bostadsrättsföreningen Kaprifolen har också, för första gången, utarbetat en budget för 2010, som vi ständigt kan kontrollera ekonomin till. Vi i styrelsen kommer även att i framtiden, utarbeta en 5 års budget för föreningen, men detta är först aktuellt när underhållsplanen är klar.

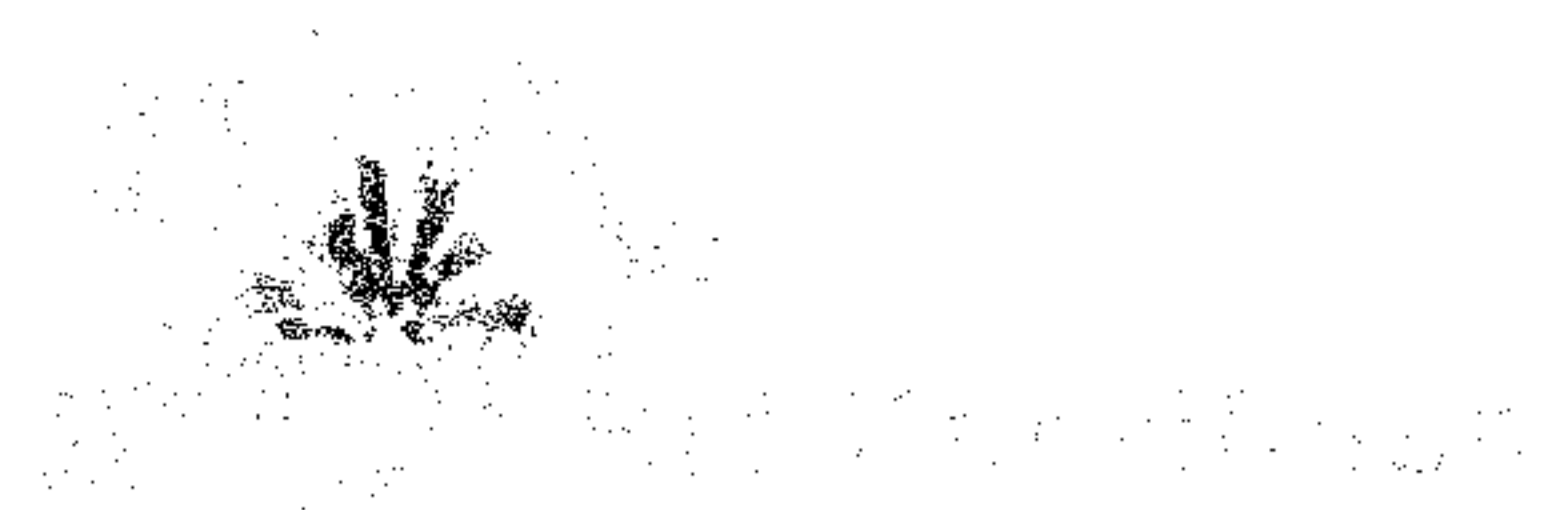
Årsavgifter

Med ett bra resultat 2009 kommer vi inte att höja årsavgiften för 2010.

Sopor

Hittills har volymen av restavfallskärl minskat med 40 %. Volymen återvinningskärl har ökat med 30 %. Nu finns det 3 platser för restavfall, 3 platser för återvinning av förpackningar, samt sedan november 2009 även 3 platser för återvinning av matavfall. Att sortera sitt matavfall har ytterligare minskat mängden restavfall och därmed föreningens kostnader. Även detta är miljövänligt då matavfallet blir den biogas som kommunens sopbilar drivs med. Förhoppningen är att flera av medlemmar ska vilja sortera sitt matavfall framöver eftersom skillnaden i kostnad är gigantisk. Vi har fått indikationer på att restavfallshanteringen kommer att höjas under våren så det kan närma sig en hundralapp för att tömma ett grönt kärl mot ett par kronor (!) att tömma ett brunt matkärl. Arbetet fortsätter såklart med att optimera systemet genom kontinuerliga inventeringar av kärnen – så att de är så fulla det går innan de töms, samt att göra sig av med de kärl som visat sig outnyttjade. Att göra det billigare för föreningen fast även samtidigt ge de boende fullgod service vad gäller sophantering och återvinningsmöjligheter.

MY



769613-0389

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

4-årigt sammandrag

Alla belopp i tusental kronor

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4 585	3 778	3 740	4 513
Rörelsens kostnader	-2 656	-2 808	-3 132	-2 929
Finansiella poster, netto	-1 981	-2 516	-2 073	-2 133
Skatter	-2	0	0	0
Årets resultat	-54	-1 545	-1 465	-549
Likvida medel & fin. placeringar	250	256	165	874
Skulder till kreditinstitut	51 036	53 483	55 019	57 406
Fond för yttre underhåll	175	0	0	0
Balansomslutning	84 765	84 984	84 955	85 707
Fastighetens taxeringsvärde	54 725	58 482	58 482	58 482

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 733 244
Årets resultat	-54 462
Summa	-3 787 706

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	180 593
Balanseras i ny räkning	-3 968 299
Summa	-3 787 706

Förslaget innebär:

Balanserat resultat minskar med	235 055
Fond för yttre underhåll ökar med	180 593
jämfört med föregående år.	

MJ



769613-0389

Styrelsens slutord

Under 2008 hade vi mycket stora problem med vår ekonomi och som ett resultat av detta fick vi göra enorma höjningar av avgiften för att på något sätt kompensera de låga intäkterna och stora omkostnader en förening i vår storlek har. Vi fick säga upp vaktmästaren och spara in på en rad andra saker, bland annat omstrukturerade vi sophämtningen så att vi kunde spara mer pengar på att sortera våra sopor.

Under 2009 har vi sett en del resultat av detta hårda arbete och vi kan idag säga att vi är på väg att bli en stark förening med målet att under 2010 nå ett ännu bättre resultat. Vi är en ung förening och vi lär oss ständigt – alla dessa motgångar kan bara göra oss starka och bättre.

Under 2009 började styrelsen ett samarbete med HSB Malmö rörande vår ekonomi. Detta har resulterat i att vi i styrelsen nu har bättre insyn i föreningens ekonomi och har möjlighet att få kompetent service från specialister inom alla områden av en bostadsrättsförening. Vi i styrelsen känner, att vi äntligen kan presentera en så genomkådlig och rättvisande årsrapport som möjligt för medlemmarna, i och med att det nu är HSB Malmö som utarbetar årsrapporten och Borevision som granskar och kontrollerar årsrapporten.

Styrelsen försöker konstant att optimera vår ekonomi och är ständig efter alla våra leverantörer för att minska föreningens kostnader, men vi vill också appellera till resten av föreningens medlemmar efter ansvarspåtagelse och engagemang i föreningen. Det vi i styrelsen tänker på är de små sakerna i vardagen så som att inte slänga grovsopor i sopprummen, i källaren eller slänga överfulla soppar. Om vi inte hjälper varandra och tänker på hela föreningens bästa, så kommer detta års positiva tendenser och framtidsförhoppningar, inte att lyckas. Föreningen är just nu i en skiljeväg och för att vi skall bli den starka förening som styrelsen tror att vi kan bli, så måste alla tänka långsiktig och i föreningens bästa. Om vi alla gör det, kommer detta i sin tur att vara positiv för den enskilde individen i föreningen. I och med att ingen av oss i föreningen behöver tänka på enorma hyreshöjningar och dåliga resultat längre.

Tack för ett gott år. Vi ser fram emot 2010.

M.S.

Brf Kaprifolen i Malmö

Resultaträkning		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 584 558	3 778 367
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 838 327	-2 154 002
Löpande underhåll	Not 3	-399 379	-243 189
Fastighetsskatt/avgift		-156 560	-158 287
Avskrivningar	Not 4	-261 552	-252 236
Summa fastighetskostnader		<u>-2 655 818</u>	<u>-2 807 714</u>
Rörelseresultat		1 928 740	970 653
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 141	2 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 985 526	-2 518 614
Summa finansiella poster		<u>-1 981 385</u>	<u>-2 515 757</u>
Resultat efter finansiella poster		-52 645	-1 545 104
Inkomstskatt		-1 817	0
Årets resultat		-54 462	-1 545 104
Förslag till resultatdisposition			
Disposition underhållsfond		-180 593	-175 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-180 593</u>	<u>-175 000</u>
Faktiskt resultat		-235 055	-1 720 104

M3

Brf Kaprifolen i Malmö

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	84 351 977	84 404 847
Inventarier	Not 6	127 484	184 984
		<u>84 479 461</u>	<u>84 589 831</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 479 461</u>	<u>84 589 831</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 773	87 335
Avräkningskonto HSB Malmö		249 727	0
Övriga fordringar	Not 7	1 627	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	29 061	51 090
		<u>285 188</u>	<u>138 616</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		180	255 903
		<u>180</u>	<u>255 903</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>285 368</u>	<u>394 519</u>
Summa tillgångar		<u>84 764 829</u>	<u>84 984 350</u>

113

Brf Kaprifolen i Malmö

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 312 846	33 799 738
Upplåtelseavgifter		6 216 892	0
Fond för yttre underhåll		175 000	0
		<u>36 704 738</u>	<u>33 799 738</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 733 244	-2 013 140
Årets resultat		-54 462	-1 545 104
		<u>-3 787 706</u>	<u>-3 558 244</u>
Summa eget kapital		<u>32 917 032</u>	<u>30 241 494</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	50 244 875	50 468 750
Övriga skulder	Not 11	791 500	3 014 400
		<u>51 036 375</u>	<u>53 483 150</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	225 000	225 000
Leverantörsskulder		85 433	195 358
Skatteskulder		238 369	317 797
Övriga skulder	Not 13	0	18 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	262 620	503 507
		<u>811 422</u>	<u>1 259 706</u>
Summa skulder		<u>51 847 797</u>	<u>54 742 856</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>84 764 829</u>	<u>84 984 350</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		55 000 000	55 000 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

MS

Brf Kaprifolen i Malmö**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Redovisningsprinciper

Under året har byte av årsredovisningsmall ägt rum. Detta medför att uppställningar i resultat- och balansräkning samt noter skiljer sig delvis åt från föregående årsredovisning.

Även jämförelsesiffror för föregående år har justerats i årsredovisningen enligt den nya mallen.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0.33 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

2009-12-31 2008-12-31

Förtroendevakda

Styrelsearvode

60 020	49 980
<u>60 020</u>	<u>49 980</u>

Övriga anställda

Löner och ersättningar

Uttagsskatt

0	119 420
61 178	0
<u>61 178</u>	<u>119 420</u>

Gemensamma ersättningar

Sociala kostnader

15 672	69 702
<u>15 672</u>	<u>69 702</u>

Totalt

<u>136 870</u>	<u>239 102</u>
-----------------------	-----------------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MY

Brf Kaprifolen i Malmö

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 381 899	2 428 023
	Årsavgifter lokaler	0	432 929
	Hysesintäkter	1 153 703	916 125
	Ovriga intäkter	48 956	1 290
		4 584 558	3 778 367
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	136 870	239 102
	Fastighetsskötsel och lokalvård	43 293	353 436
	El	229 917	125 237
	Uppvärmning	664 980	767 794
	Vatten	237 619	295 519
	Sophämtning	165 218	48 258
	Ovriga avgifter	151 631	142 247
	Förvaltningsarvoden	101 972	135 375
	Ovriga driftskostnader	106 827	47 034
		1 838 327	2 154 002
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	145 421	83 491
	Material i löpande underhåll	16 817	33 516
	Löpande underhåll av bostäder	58 565	0
	Löpande underhåll av lokaler	3 900	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	3 821
	Löpande underhåll tvättutrustning	812	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	0	15 794
	Löpande underhåll värme	0	27 999
	Löpande underhåll ventilation	95 861	0
	Löpande underhåll el	625	0
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	14 300	663
	Löpande underhåll hissar	59 161	77 905
	Löpande underhåll markytor	3 918	0
		399 379	243 189
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	204 052	200 000
	Inventarier	57 500	52 236
		261 552	252 236

M

Brf Kaprifolen i Malmö

Noter	2009-12-31	2008-12-31			
Not 5 Byggnader och Mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 604 847	84 604 847			
Årets omföring mark/investering	-21 000 030	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>63 604 817</u>	<u>84 604 847</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-200 000	0			
Årets avskrivningar	-204 052	-200 000			
Utgående avskrivningar	<u>-404 052</u>	<u>-200 000</u>			
Bokfört värde Byggnader	63 200 765	84 404 847			
Ingående anskaffningsvärde mark	21 151 212	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 151 212</u>	<u>0</u>			
Bokfört värde Mark	21 151 212	0			
Bokfört värde Byggnader och Mark	84 351 977	84 404 847			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	38 400 000	41 280 000			
Byggnad - lokaler	2 880 000	3 158 000			
	<u>41 280 000</u>	<u>44 438 000</u>			
Mark - bostäder	12 568 000	13 445 000			
Mark - lokaler	877 000	599 000			
	<u>13 445 000</u>	<u>14 044 000</u>			
Taxeringsvärde totalt	54 725 000	58 482 000			
Not 6 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	294 140	238 600			
Årets investeringar	0	55 540			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>294 140</u>	<u>294 140</u>			
Ingående avskrivningar	-109 156	-56 920			
Årets avskrivningar	-57 500	-52 236			
Utgående avskrivningar	<u>-166 656</u>	<u>-109 156</u>			
Bokfört värde	127 484	184 984			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 627	191			
	<u>1 627</u>	<u>191</u>			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 061	51 090			
	<u>29 061</u>	<u>51 090</u>			
Not 9 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 799 738	0	0	-2 013 140	-1 545 104
Förändring under året	-3 486 892	6 216 892		0	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			175 000	-1 720 104	1 545 104
Årets resultat					-54 462
Belopp vid årets slut	30 312 846	6 216 892	175 000	-3 733 244	-54 462

Hyreslägenheter är 131, 143, 144, 221, 243, 411, 531, 621, 642, 721, 851, och 853.

Mj

Brf Kaprifolen i Malmö

Noter		2009-12-31	2008-12-31
Not 10	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
	LANDELSBANKEN	344040747	4,30%
			2010-02-04
	Stadshypotek	488431	3,32%
			2010-09-30
	Stadshypotek	687201	1,83%
			2010-03-30
	Stadshypotek	701529	1,82%
			2010-03-22
			50 469 875
			225 000
			50 244 875
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		50 244 875
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		49 344 875
Not 11	Övriga långfristiga skulder		
	Övriga långfristiga skulder	791 500	3 014 400
Not 12	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	225 000	225 000
Not 13	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	0	18 044
		0	18 044
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	70 526	0
	Övriga upplupna kostnader	192 094	503 507
		262 620	503 507

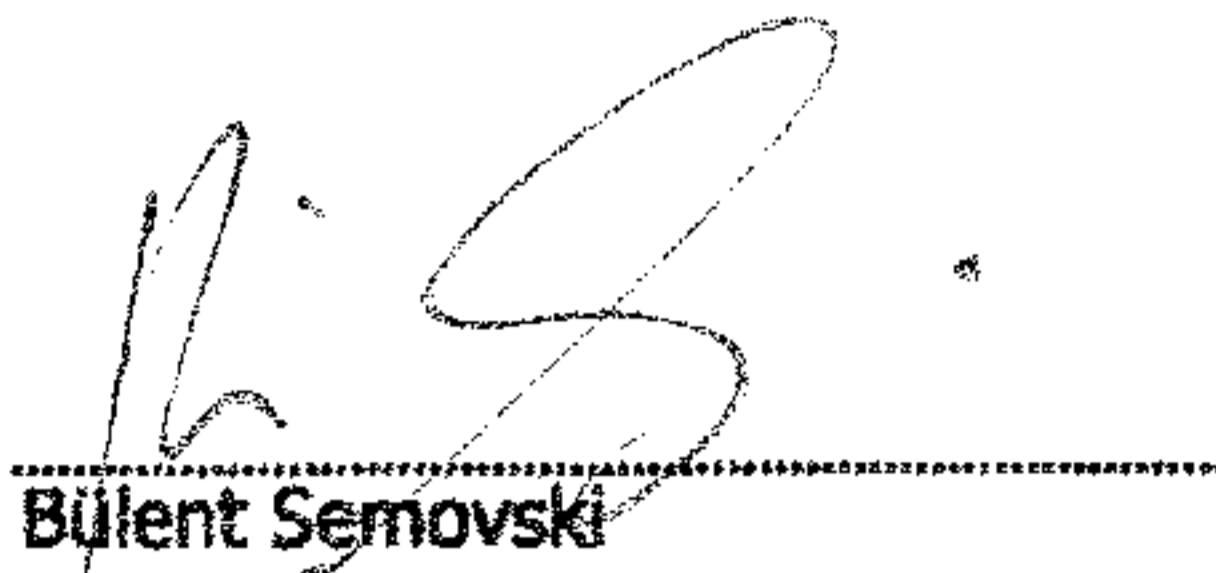
Brf Kaprifolen i Malmö

Noter

2009-12-31

2008-12-31

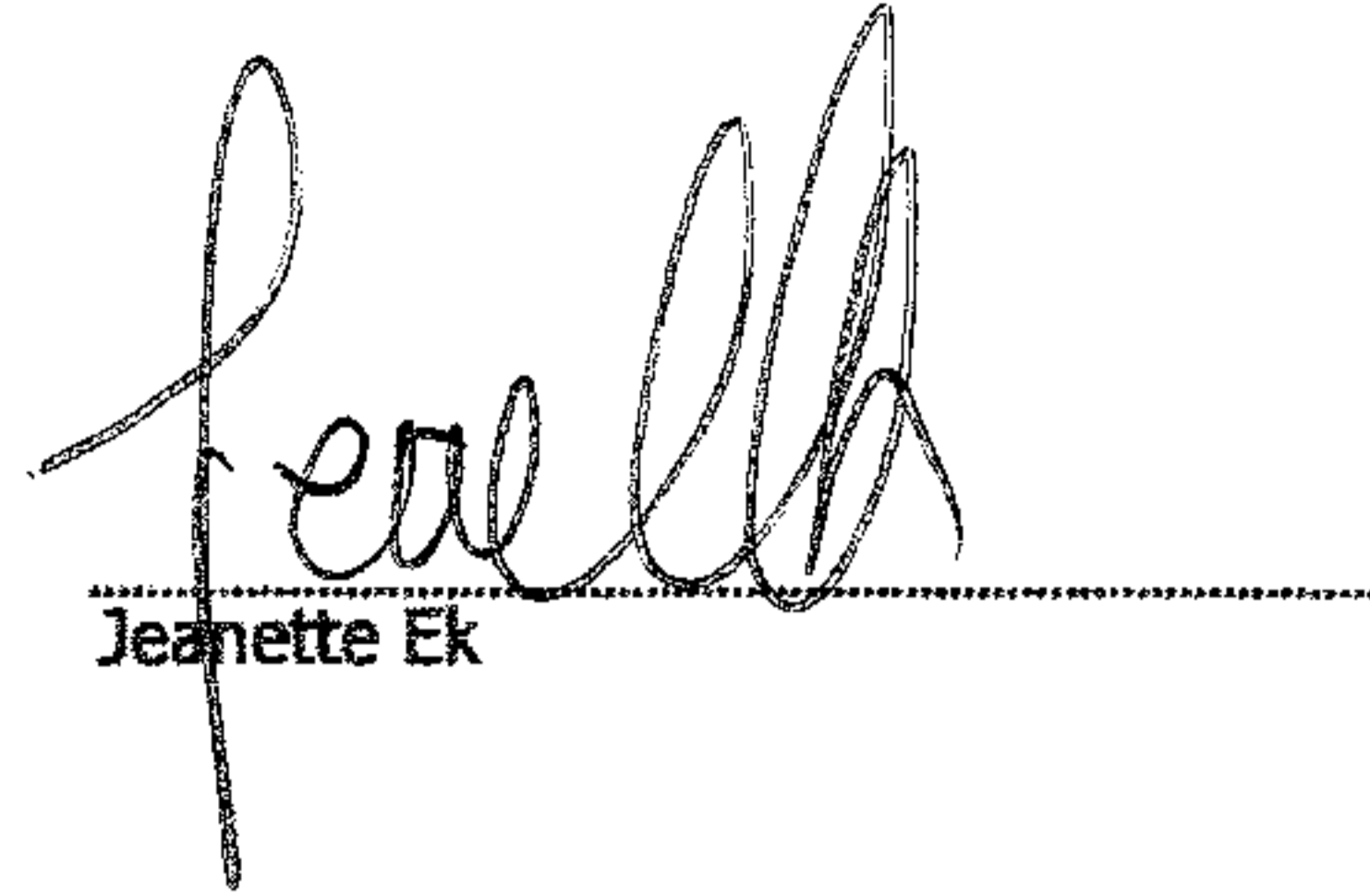
Malmö 27,5 - 2010



Bülent Semovski



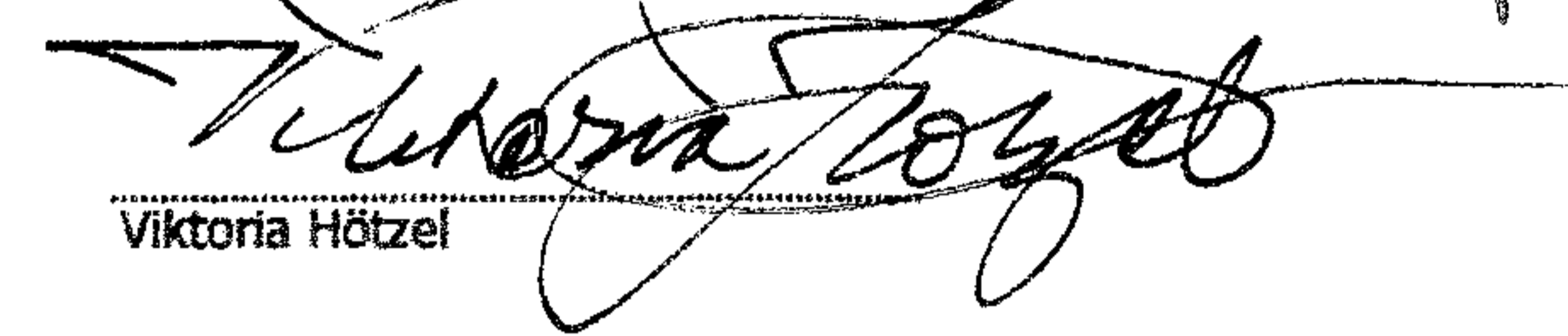
Jan Gustavsson



Jeanette Ek



Malin Lindahl



Viktoria Hötzel

Vår revisionsberättelse har 28,5 - 2010 avgivits beträffande denna årsredovisning



Mikael Johansson
Av föreningen Vald Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kaprifolen i Malmö

Organisationsnummer 769613-0389

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kaprifolen i Malmö för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 28/5 2010



Mikael Johansson
Av föreningen vald revisor