

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Käranden 31-41

Org.nr. 769615-5022

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen verksamhet omfattar förvaltningen av Brf Käranden 31-41, som består av totalt tre byggnader. Föreningens bostadsrätter var färdigställda och klara för inflyttning under december 2008. Fastigheterna är en kombination av helrenovering av äldre fastigheter kompletterat med nybyggnation av våningsplan. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark i anslutning därtill åt medlemmarna.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 maj 2010. Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträden under året.

Föreningens ekonomi

Resultat och användning av föreningens vinst:

Ekonomi i föreningen påverkades positivt under året av det gynnsamma ränteläget och vinstmedlen ökade. Styrelsen beslöt därför att under senhösten 2010 genomföra en temporär sänkning av avgifterna med 30% under 2011. Avgifterna kommer därefter successivt att öka för att slutligen, vara tillbaks på den ursprungliga nivån, som rådde före avgiftssänkningen. Takten i ökningen beror på ränteutvecklingen.

Under år 2009 fattades beslut om en amortering av föreningens lån på 1,7 miljoner och ytterligare amortering på föreningens lån görs därför inte under innevarande verksamhetsår.

Ränta:

Föreningen har rörlig ränta på samtliga lån. Räntesatsen uppgick under november 2010 till 2,45%. Styrelsen planerar att fortsätta ha rörlig ränta på lånen för den närmaste tiden, men beroende på utvecklingen på räntemarknaden, vara öppen för att ompröva detta och eventuellt binda en del av lånen.

ju

Nyckeltal gällande ekonomin

Räntekostnad i förhållande till omsättning:

Ett viktigt nyckeltal för att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomi är att se till hur stora räntekostnaderna är i förhållande till nettomsättningen. Räntekostnaderna är vanligtvis den största kostnadsposten för en bostadsrättsförening och är därmed den faktor, som påverkar avgiftens storlek mest. Om räntekostnaden är under 25% av omsättningen är detta mått bra. Tumregeln säger: 0-25% - bra, över 50% - dåligt. Dock kan en nybildad förening med stora lån ofta ligga på 50% eller mer.

Kvoten för Brf Käranden 31-41 är 27%.

Underhålls- och amorteringsutrymme:

Det här måttet kompletterar måttet ovan gällande räntekvoten och ger en bild av hurvida föreningen kan förväntas klara av sitt kommande underhåll på fastigheterna. I detta nyckeltal tar vi fram kostnaderna för reparationer, underhåll, avskrivningar och vinst och sätter denna summerade kostnad i förhållande till nettoomsättningen. Måttet visar föreningens finansiella styrka när det gäller att klara framtida underhåll. Tumregeln säger: Över 25% - bra.

Under 25% - dåligt.

Kvoten gällande underhållsförmågan för Brf Käranden 31-41 är 33%.

Soliditet

Soliditetsmåttet visar föreningens betalningsförmåga på lång sikt, dvs föreningens förmåga att klara sina ekonomiska åtaganden på lång sikt. Soliditeten visar hur stor procentuell andel det egna kapitalet är av totalt kapital i föreningen. Nyckeltalet visar kvoten Eget kapital / Totalt kapital. Tumregeln säger: Soliditeten bör ligga på minst 30-35%.

Soliditeten för Brf Käranden 31-41 är 62%.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens hemsida:

Styrelsen har under året skapat en hemsida för att fortlöpande kunna nå ut med aktuell information till föreningens medlemmar. Denna hemsida kan också läsas av utomstående intressenter och kommande medlemmar. Hemsidans adress är:

<http://www.brfkaranden3141.se/>

Möteslokal:

Under hösten 2010 har styrelsen arbetat med att iordningsställa en lokal i källarplanet. Lokalen består av 2 rum. Det ena rummet är avsett att användas som föreningens kontor och möteslokal. Lokalen målades i slutet av året.

nn

Skador under året:

Under året skedde en omfattande vattenskada i lägenhet nr 4112, orsakat av ett tidigare fel i rörläggningen i lägenhet 4122, som medförde vattenskada i underliggande lägenhet nr 4112. Detta fel åtgärdades av NCC under sommaren 2010.

Avtal med leverantörer:

Styrelsen har under året arbetat med att se över alla poster på kostnadssidan och gått genom alla avtal med leverantörer. Styrelsen beslöt under året att säga upp avtalet med Hjertmers fastighetsskötsel. Nytt avtal med ny leverantör är under planering inför kommande verksamhetsår. Städavtalet är uppsagt och ny leverantör är under planering.

Överlåtelser:

Under året har 18 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Bredband / telefon / TV:

Comhem har infrastruktur draget till alla medlemmar. Under året har detta kompletterats med fibernät för bredband genom Perspektiv Bredband med hastighet på 100 Mbit.

Kostnader för denna tjänst har inte påverkat månadsavgiften för medlemmarna!

Garantibesiktning

Garantitiden för fastigheten är fem år och garantibesiktning kommer att ske under hösten 2013.

Styrelsen har under senhösten 2010 samlat in information från medlemmarna, med uppgifter om fel och brister i lägenheterna. Styrelsen kommer att undersöka möjligheten att åtgärda vissa fall / typ av fel, som bör åtgärdas före garantitidens utgång.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Käranden 31-41 registrerades på Bolagsverket 2006-11-21.

Fastighetsbeteckning	Käranden 5
Kommun	Lund
Församling	Sankt Hans
Total boarea	4 152 kvn
Tomtarea	5 062 kvm

Övrig information

Bostadsrätter	Antalet bostadsrätter i föreningen är 66 st.
Avgifter	Överlåtelseavgift tas ut med 1 000 kr. Pantsättningsavgift tas ut med 400 kr.
Försäkring	SveLand Försäkring.
Förvaltning	Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Fredslyckan AB.
Underhållsplan	Styrelsen har uppdaterat föreningens underhållsplan under året, se föreningens hemsida.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2010 haft följande sammansättning:

Klas Hermodsson, ordförande

Anne-Marie Beckman

Bo Bergman

Stefan Eskelid

Sofia Zhou

Firmatecknare: Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Föreningsstämma: Under året har inte hållits någon extra föreningsstämma.

Revisorer: Andersson & Norberg KB

Tid för stämma: Ordinarie stämma ska hållas år 2011 före juni månads utgång.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	513 466
------------------	---------

årets vinst	320 117
-------------	---------

	833 583
--	---------------

Styrelsen föreslår att

avsättning till yttre fond, enligt stadgar	168 600
--	---------

i ny räkning överföres	664 983
------------------------	---------

	833 583
--	---------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

40

RESULTATRÄKNING

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter		3 034 922	3 280 668
Övriga rörelseintäkter		466 842	489 546
		<u>3 501 764</u>	<u>3 770 214</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		-1 430 306	-1 150 196
Övriga externa kostnader	1	-167 584	-110 879
Personalkostnader	2	-28 308	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632 900	-632 900
		<u>-2 259 098</u>	<u>-1 893 975</u>
Rörelseresultat		1 242 666	1 876 239
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 599	2 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-924 148	-1 170 680
		<u>-922 549</u>	<u>-1 168 228</u>
Resultat efter finansiella poster		320 117	708 011
Skatt på årets resultat		<u>0</u>	<u>-644</u>
Årets resultat		320 117	707 367

/s/

BALANSRÄKNING

2010-12-31

2009-12-31

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

137 514 200

138 147 100

137 514 200

138 147 100

Summa anläggningstillgångar

137 514 200

138 147 100

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Årsavgifter

516 294

611 300

Övriga fordringar

644

40 719

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 835

21 704

539 773

673 723

Kassa och bank

1 268 654

2 278 790

Summa omsättningstillgångar

1 808 427

2 952 513

SUMMA TILLGÅNGAR

h/

139 322 627

141 099 613

BALANSRÄKNING**2010-12-31****2009-12-31**

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

4

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

86 050 815

86 050 815

Yttre fond

171 600

0

86 222 415

86 050 815

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

513 466

-22 301

Årets resultat

320 117

707 367

833 583

685 066

Summa eget kapital

87 055 998

86 735 881

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

51 000 000

52 729 815

Summa långfristiga skulder

51 000 000

52 729 815

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

242 491

61 512

Aktuell skatteskuld

644

17 626

Övriga skulder

1 285

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

1 022 209

1 554 779

Summa kortfristiga skulder

1 266 629

1 633 917

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

139 322 627

141 099 613

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

52 730 000

52 730 000

52 730 000

52 730 000

Ansvarsförbindelser

μ/

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Arvode och kostnadsersättning	2010	2009
	<i>Andersson & Norberg KB</i>		
	Revisionsuppdrag	10 000	10 000
	Andra uppdrag	0	0
		10 000	10 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 2	Personal	2010	2009
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	21 400	0
		21 400	0
	Sociala kostnader	6 723	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 094 388	94 094 388
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 094 388	94 094 388
	Ingående avskrivningar	-445 408	0
	Årets avskrivningar	-445 408	-445 408
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-890 816	-445 408
	Ingående uppskrivningar	44 498 120	44 685 612
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-187 492	-187 492
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	44 310 628	44 498 120
	Utgående redovisat värde	137 514 200	138 147 100
	Redovisat värde byggnader	125 314 200	125 947 100
	Redovisat värde mark	12 200 000	12 200 000
		137 514 200	138 147 100

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år.

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde uppgår till 94 094 388 kr, varav mark 12 200 000 kr.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	56 200 000	57 200 000
varav byggnader:	47 000 000	48 000 000

Not 4 Eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 050 815	0	685 066
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:		171 600	-171 600
Årets vinst			320 117
Belopp vid årets utgång	86 050 815	171 600	833 583

Not 5	Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 436 675	1 169 604
	Amortering efter 5 år	48 563 325	51 560 211
		51 000 000	52 729 815

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Periodisering hyror	621 492	832 739
	Periodis.ers.f.räntebidr	390 400	629 600
	Upplupna räntekostnader	0	2 167
	Övriga interimskulder	10 317	90 273
		1 022 209	1 554 779

Lund 2011-03-31



Bo Bergman



Klas Hermodsson



Sofia Zhou

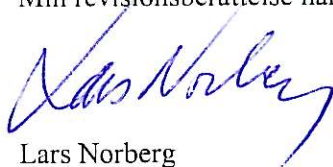


Anne-Marie Beckman



Stefan Eskelid

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2011.



Lars Norberg
Auktoriserad revisor

11

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Käranden 31-41

Org.nr. 769615-5022

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i

Brf Käranden 31-41 för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

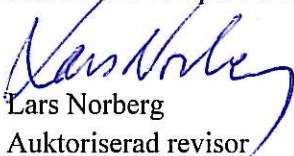
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Malmö den 15 april 2011


Lars Norberg
Auktoriserad revisor

ANDERSSON | NORBERG

ANDERSSON & NORBERG KB
Org nr: 969703-3794
Postadress: Box 4051, 203 11 Malmö
Besöksadress: Kattsundsgatan 27
Tel: 040-10 26 60 Fax: 040-12 91 50
E-post: info@andersson-norberg.se
www.andersson-norberg.se