

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sefiren

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 2002-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sefiren 17	2005	Helsingborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

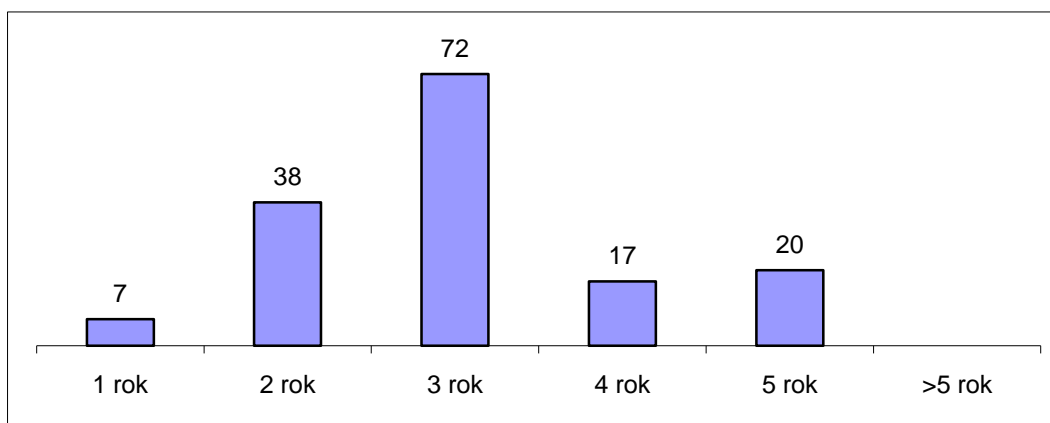
Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13319 kvadratmeter, varav 12410 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 909 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt, samt lokal med kontor och övernattningslägenhet "HOTELL SEFIREN".

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Videouthyrning	184 kvm	2013-09-30
Napraprat	104 kvm	2011-09-30
Grossist	91 kvm	2011-09-30
Kontor, HOTELL SEFIREN	75 kvm	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2014.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd och planerade	År	Kommentar
Energibesparande åtgärder	2009 - 2012	
Handikappanpassning	2008	Entréer
Fönsterbyte Kronborgsg och Tågag	2010 - 2012	
Fönsterbyte Persg	2008 - 2009	
Entrédörrar	2008	Nya gångjärn
Entréer, utvändigt oljning	2008	
Omfogning, hydrofobering	2007 - 2008	Rep av fasad pga fukt i lgh
Badrumsrenovering	2006 - 2007	Våtrumsskydd alla badrum
Omläggning av tak	2005 - 2006	
Plattan	2011	
Underhållsarbete	2011 - 2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	ComHem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 146 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann-Christin Wehlin	Kassör	till 2011
Arne Kleberg	Ledamot	till 2012
Susanne Larsson	Sekreterare	till 2012
Lennart Holtz	Vice ordförande	till 2012
Lars Schön	Ledamot	till 2011
Tomy Engström	Ledamot	till 2011
Rune Pape	Ordförande	till 2011
Christina Sebelius Frost	Suppleant	till 2012
Marina Johansson	Suppleant	till 2011
Nicholas Carrington	Suppleant	till 2012
(avgick sept. 2010)		

Revisorer

Jan Anders Nilsson	Ordinarie Extern	PwC
Gunvor Leghammar	Ordinarie Intern	till 2011
Kia Edwall	Suppleant Intern	till 2011

Valberedning

Leif Nilsson	Sammanställande	till 2011
Kai Nilsson		till 2011
Göran Leghammar		till 2011

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fönsterbyten på Kronborgsgatan

Installation av nödstopp för samtliga frånluftsfläktar till lägenheter, så att dessa kan stoppas vid brandrök.

Installation av nödtelefon samt stol i samtliga hissar

Åtgärder för att sänka el- och värmekostnader

Installation av ir-kännare i trappuppgångar på Kronborgsgatan och Tågagatan.

Installation av takamaturer med ir-kännare på Persgatan.

Installerat ir-kännare i samtliga hissar

Utbyte av stolpljus och väggarmaturer för bättre markbelysning

Justering av värmesystemet

Justering av entrédörrar och montering av tätninglistor på dörrkarmar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Projektering av fönsterbyten på Kronborgsgatan och Tågagatan

Projektering av grönytor Kronborgsgatan, Persgatan och Tågagatan

Projektering av nya cirkulationspumpar för värmesystem som installerades 1968

Projektering av PLATTAN då det finns läckage till garage på grund av sättningar

Avtalet med LAMARO löper fram till augusti 2011. From september 2011 har nytt avtal tecknats med VÅLA MARK & TRÄDGÅRD

Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov med ca 500.000 kr per år under åren 2011 - 2014

Föreningens ekonomi

Från och med 2009-12-31 sades avtalet angående förvaltning med Sveriges bostadsrättscentrum (SBC) upp.

Föreningen är dock fortfarande medlemmar i Sveriges bostadsrättscentrum (SBC). Medlemskapet medför att föreningens hemsida kan ligga kvar hos SBC. Föreningen kan fortfarande använda SBC:s material, blanketter och styrelsen och medlemmar kan läsa information och nyheter rörande bostadsrätter.

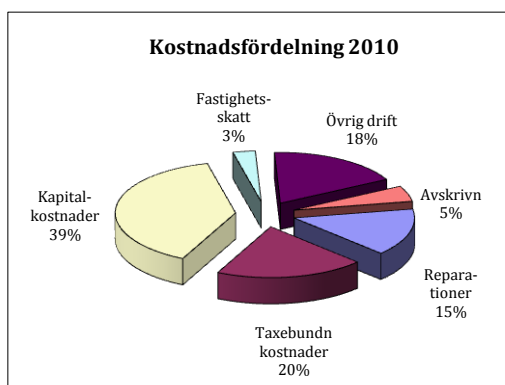
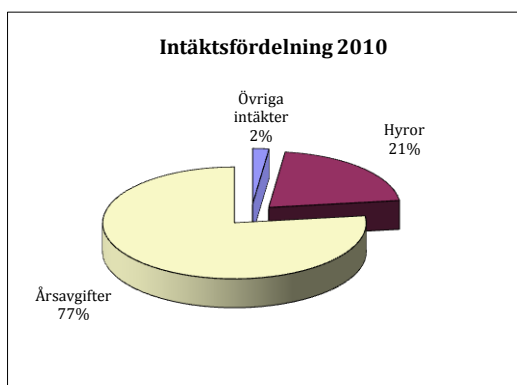
Vissa delar av förvaltningen har tagits tillbaka till styrelsen och detta har medfört en besparing för föreningen.

Företaget REDAC har anlåtts till hjälp för den ekonomiska redovisningen från och med 2010-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna för stora p-platser från kr 620 till kr 860 från och med 1 maj 2011.

Utifrån de förutsättningar som styrelsen beskrivit ovan kan man inte se att någon avgiftshöjning skall behöva göras fram tom 2014 om inte något oväntat händer.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 251 kr
Årsavgifter	590 kr
Övriga intäkter	15 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	117 kr
Taxebundna kostnader	150 kr
Fastighetsskatt	19 kr
Övrig drift	143 kr
Avskrivningar	36 kr
Kapitalkostnader	299 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12410 kvm bostäder och 909 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	590	587	505	428
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 818	7 829	7 829	8 084
Elkostnad/kvm totalyta	19	22	20	18
Värmekostnad/kvm totalyta	101	98	94	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	12	15

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadsrättslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2010 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 182 383
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 255 032
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-355 515
uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande del av årets kostnad	355 515
summa fritt eget kapital	-2 437 415

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -2 437 415

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

RESULTATRÄKNING	Not	2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	8 794 147	8 915 320
Övriga rörelseintäkter		199 298	170 528
		<u>8 993 445</u>	<u>9 085 848</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	2		
Fastighetskostnader		-833 075	-810 393
Reparationer		-1 556 921	-656 343
Taxebundna kostnader		-1 993 147	-1 977 495
Övriga driftskostnader		-341 060	-216 826
Fastighetsskatt		-259 328	-240 938
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-391 259	-440 727
Personalkostnader		-375 101	-222 519
Avskrivningar		-472 877	-433 377
		<u>-6 222 768</u>	<u>-4 998 617</u>
RÖRELSERESULTAT		2 770 677	4 087 230
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		31 495	3 947
Räntekostnader		-3 984 555	-3 619 040
		<u>-3 953 060</u>	<u>-3 615 093</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 182 383	472 138
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 165
		<u>0</u>	<u>-1 165</u>
ÅRETS RESULTAT		-1 182 383	470 973

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	3	215 077 904	213 150 220
Maskiner och inventarier	4	13 967	20 950
		<u>215 091 871</u>	<u>213 171 170</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		215 091 871	213 171 170
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		54 036	0
Skattefordringar		137 926	155 109
Övriga fordringar		8 440	972
Förutbetalda kostnader	5	122 737	77 909
		<u>323 139</u>	<u>233 990</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Företagsobligationsfond		1 471 668	0
		<u>1 471 668</u>	<u>0</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		8 510 469	509 374
SBC klientmedel i SHB		0	1 305 950
		<u>8 510 469</u>	<u>1 815 323</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 305 276	2 049 313
SUMMA TILLGÅNGAR		225 397 147	215 220 484

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		115 872 130	112 777 869
Upplåtelseavgifter		16 637 250	10 157 191
Fond för yttre underhåll	7	711 030	355 515
		<u>133 220 410</u>	<u>123 290 575</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 610 547	-1 726 004
Årets resultat		-1 182 383	470 973
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 792 930</u>	<u>-1 255 032</u>
SUMMA EGET KAPITAL		130 427 480	122 035 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	92 000 000	92 000 000
		<u>92 000 000</u>	<u>92 000 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 556 233	9 022
Övriga kortfristiga skulder		1 917	6 750
Upplupna kostnader	9	657 166	796 486
Förutbetalda avgifter och hyror		754 351	372 683
		<u>2 969 667</u>	<u>1 184 941</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		225 397 147	215 220 484
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	10	110 000 000	110 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges med 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.

AVSKRIVNINGAR	2010	2009
Byggnader	0,28	0,26
Standardförbättringar	0,28	0,26
Soprum/sophus	0,28	0,26
Fasad	0,28	0,26
Fönster	0,28	0,26
Tak	0,28	0,26
Inventarier	20	20

Föreningen tillämpar en progressiv avskrivningsplan avssende fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 947 224	6 895 322
Hysesintäkter	1 846 923	2 019 998
	8 794 147	8 915 320

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	329 586	296 623
Fastighetsskötsel enl beställn	9 550	42 071
Fastighetsskötsel gård entrepr	38 836	81 725
Fastighetsskötsel gård beställ	13 291	58 357
Snöröjning/sandning	143 857	570
Städning entreprenad	159 202	150 148
Städning enligt beställning	0	3 465
Hissbesiktning	0	1 326
Bevakning	26 045	22 091
Gemensamma utrymmen	3 932	0
Gård	18 986	7 135
Serviceavtal	30 191	108 082
Förbrukningsmateriel	34 666	17 491
Brandskydd	24 933	21 310
	833 075	810 393

Reparationer	2010	2009
Fastighet förbättringar	74 084	48 661
Hyreslägenheter	16 783	10 184
Brf Lägenheter	12 090	3 035
Gemensamma utrymmen	0	1 832
"Hotell Sefiren"	75 379	0
Tvättstuga	79 754	43 798
Sophantering/återvinning	40 633	44 526
Källare	14 583	77 971
Entré/trapphus	159 522	57 035
VVS	60 362	15 684
Ventilation	101 569	1 726
Elinstallationer	52 804	99 593
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 989	13 836
Hiss	134 139	10 664
Byte av fönster	302 018	0
Fönster	12 781	74 175
Balkonger/altaner	0	103 633
Mark/gård/utemiljö	319 096	407
Garage/parkering	78 508	29 908
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 488
Vattenskada	390	1 105
Övrigt	10 437	17 084
	1 556 921	656 343
Taxebundna kostnader		
El	257 783	296 980
Värme	1 349 777	1 310 009
Vatten	236 094	226 513
Sophämtning/renhållning	149 493	140 156
Grovsopor	0	3 836
	1 993 147	1 977 495
Övriga driftskostnader		
Försäkring	62 474	63 062
Kabel-TV	278 586	148 714
Bredband	0	5 050
	341 060	216 826
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	259 328	240 938

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2010	2009
Representation	1 620	1 800
Representation ej avdragsgill	4 210	7 050
Medlemsinformation	6 027	11 333
Tele och datakommunikation	6 682	14 013
Porto	623	0
Hysesförluster	7 848	0
Revisionsarvode extern revisor	61 283	38 155
Föreningskostnader	36 752	5 446
Fritids och Trivselkostnader	0	891
Förvaltningsarvode	13 887	236 109
Förvaltningsarvoden övriga	13 336	28 234
Övriga förvaltningskostnader	1 840	0
Administration	4 820	15 410
Korttidsinventarier	490	9 441
Redovisningstjänster	141 776	0
Extra ord redovisningstjänster	32 163	0
Konsultarvode	33 050	65 376
Bankkostnader	4 184	0
Medlemsarvode	7 990	7 470
Övr avdr gilla kostn	12 282	0
Bidrag och gåvor	396	0
	391 259	440 727

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	314 100	177 200
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	660	220
Sociala kostnader	60 341	45 099
	375 101	222 519

Avskrivningar

Byggnad	449 610	417 495
Förbättringar	16 284	8 898
Inventarier	6 983	6 983
	472 877	433 376

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

6 222 768 **4 998 617**

Not 3

2010-12-31

2009-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	214 704 412	213 934 369
Nyanskaffningar	2 393 577	770 043
Utgående anskaffningsvärde	217 097 989	214 704 412

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 554 191	-1 127 798
Årets avskrivningar enligt plan	-465 894	-426 393
Utgående avskrivning enligt plan	-2 020 085	-1 554 191

Planenligt restvärde vid årets slut

215 077 904

213 150 220

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

50 707 100

50 707 100

Taxeringsvärde	2010-12-31	2009-12-31
Taxeringsvärde byggnad	99 400 000	86 696 000
Taxeringsvärde mark	50 867 000	31 809 000
	<u>150 267 000</u>	<u>118 505 000</u>

Fastighets taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	144 000 000	114 000 000
Lokaler	6 267 000	4 505 000
	<u>150 267 000</u>	<u>118 505 000</u>

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 917	34 917
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>34 917</u>	<u>34 917</u>

Utgående avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 966	-6 983
Årets avskrivningar enligt plan	-6 983	-6 983
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-20 949</u>	<u>-13 966</u>

Redovisat restvärde vid årets slut	13 968	20 951
---	---------------	---------------

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Securitas	0	347
Osséen/Trygg Hansa	26 780	24 981
Anticimex	3 681	0
Com Hem	81 488	37 688
Telia	0	4 564
Securitas	5 529	6 525
Multicom Security	4 071	3 804
Fastighetsägarna	1 188	0
	<u>122 737</u>	<u>77 909</u>

Not 6			Disposition av	
EGET KAPITAL			föregående års	
	Belopp vid	Förändring under	resultat enligt	Belopp vid årets
	årets utgång	året	stämans beslut	ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	115 872 130	3 094 261	0	112 777 869
Upplåtelseavgifter	16 637 250	6 480 059	0	10 157 191
Fond för yttre underhåll enligt not 7	711 030	0	355 515	355 515
Summa bundet eget kapital	<u>133 220 410</u>	<u>9 574 320</u>	<u>355 515</u>	<u>123 290 575</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 610 547	0	115 458	-1 726 004
Årets resultat	-1 182 383	-1 182 383	-470 973	470 973
Summa ansamlad förlust	<u>-2 792 930</u>	<u>-1 182 383</u>	<u>-355 515</u>	<u>-1 255 032</u>
Summa eget kapital	130 427 480	8 391 937	0	122 035 543

Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	355 515	1 047 496
Reservering enligt stadgar	355 515	355 515
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 047 496
Vid årets slut	711 030	355 515

Not 8	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag
SEB BOLÅN	50 000 000	50 000 000	2016-12-30
SEB BOLÅN	2 000 000	2 000 000	Rörlig
SEB BOLÅN	40 000 000	40 000 000	2011-12-28
Summa skulder till kreditinstitut	92 000 000	92 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
	92 000 000	92 000 000	

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	21 113	48 172
Värme	199 521	298 034
Vatten	20 141	39 236
Sophämtning	11 246	28 572
Extern revisor	45 000	30 000
Arvoden	233 200	170 000
Sociala avgifter	73 270	52 700
Upplupna räntor	4 117	0
SEB, bankavgifter	1 046	0
Redac	48 512	0
Björksbygg	0	13 733
Lamarogruppen	0	48 776
Ahlberg	0	16 027
Tools	0	273
Flygfältsbyrån	0	10 500
SBC	0	40 463
	657 166	796 486

Not 10	2010-12-31	2009-12-31
STÄLDA PANTER		
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Summa ställda panter	110 000 000	110 000 000

HELSINGBORG den / 2011

Tomy Engström

Susanne Larsson

Arne Kleberg

Lennart Holtz

Rune Pape

Lars Schön

Ann-Christin Wehlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Gunvor Leghammar
Intern revisor