

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nyhem

Org.nr. 745000-1511

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	12

✓

Brf Nyhem
Org.nr. 745000-1511

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 1931-01-31. Nuvarande stadgar registrerades 2011-01-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKJUTSSTALLEN 7	1931	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931. Fastighetens värde år är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2530 kvadratmeter, varav 2417 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 113 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	<5 rok
21	23	3	0	0	0

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	47,5 kvm	3 år
Café (Sushi)	72,5 kvm	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-plats/garage till externa hyresgäster. ✓

Brf Nyhem

Org.nr. 745000-1511

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	ev. kommentarer
Gemensamhetslokal	
Övernattningsrum	
Övrigt	Verkstad/Hobbyrum

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras att genomföras.

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Målning fönster och portar	2007	
Omputsning av fasad	1998/1999	
Rörstambyte för värme, nya radiatorer och ny värmepump	1997	
Elstambyte	1997	
Nya fönster	1997	
Rörstambyte	1992	
Tvättmaskin W475H	2009	Nyinköp
Målning plåttak	2010	
Fönsterpartier affärslokaler	2010	
Torkaggregat	2010	Nyinköp
Spolning avloppsstammar	2011	
Renovering balkonger	2011	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Deloitte:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Avtal	Leverantör
Trappstädning	Edriss Städservice
Kabel-TV	Comhem AB
Fjärrvärme	Lunds Energi AB
Underhåll fjärrvärme	EVU Energi & VVS utveckling AB
EL	Lunds Energi AB
Bredband och IP telefoni	Perspektiv Bredband AB
Avfall och renhållning	Lunds Renhållningsverk
Ekonomisk Förvaltning	Deloitte AB ✓

Brf Nyhem
Org.nr. 745000-1511

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 47 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 st överlåtit under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning skall alltid godkännas av styrelse. Godkännande kan ges för maximalt sex månader åt gången och ny ansökan skall inkomma för varje ny sexmånadersperiod.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fredrik Eng Larsson	Ledamot
Nicklas Holmberg	Ledamot
Sava Iancovici	Ledamot
Jonas Håkansson	Suppleant
Sara Jorlén	Suppleant

Mandatperioden för samtliga ledamöter löper ut vid nästkommande ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har under året kontinuerligt avhållit 10 protokollförda sammanträden i föreningsfrågor.

Revisor

Anders Thulin, Ordinarie Extern
från Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Anders Lundin, sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2010-05-26
Extra 2010-04-15

Styrelsens kommentarer

Under 2010 har föreningen genomfört större underhållsarbete i form av målning av plåttak samt byte av fönsterpartier för affärslokalen mot Spolegatan, då dessa skadats under höst/vinter 2009. Vidare har ett nytt torkaggregat installerats i föreningens torkrum, där även golvbrunnen har bytts ut.

Fortsatt arbete med fastigheten är planerat, främst i form av spolning av avloppsstammar och installation av nya balkonger. Arbete kommer påbörjas under 2011.

I vanlig ordning har föreningen haft två städdagar under året som varit välbesökta. Föreningen har även haft traditionell decemberglogg för medlemmarna.

Brf Nyhem

Org.nr. 745000-1511

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna med 8 % för att justera mot höjda allmänpriser, samt för att säkra finansiering av balkongbyggande.

Fastighetsskatten förändras från och med 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift (avgiften för 2010 var 1277 kr/lgh). Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	565	565	565	565
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 029	4 048	4 067	4 086
Elkostnader/kvm totalyta	67	56	51	51
Värmekostnad/kvm totalyta	130	110	112	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	19	15	20

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-1 398 909

årets förlust

-689 372

-2 088 281

Styrelsen föreslår att

till yttre fonden avsätts

88 038


I anspråkstagande av yttre fond

-552 259

i ny räkning överföres

-1 624 060

-2 088 281

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 570 096	1 530 921
Övriga rörelseintäkter		182	1 251
		<u>1 570 278</u>	<u>1 532 172</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 437 169	-758 170
Fastighetsförsäkring		-20 785	-19 203
Fastighetsskatt		-71 479	-72 056
Fastighetsadministration	3	-219 605	-206 238
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 780	-239 380
		<u>-1 989 818</u>	<u>-1 295 047</u>
Rörelseresultat		-419 540	237 125
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		3 750	-3 750
Ränteintäkter		571	3 546
Erhållna räntebidrag		3 045	5 724
Räntekostnader		-277 198	-309 215
		<u>-269 832</u>	<u>-303 695</u>
Resultat efter finansiella poster		-689 372	-66 570
Skatt på årets resultat		0	1 200
Årets resultat		<u>-689 372</u>	<u>-65 370</u> <i>IT</i>

Brf Nyhem
Org.nr. 745000-1511

BALANSRÄKNING

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	9 910 808	10 147 214
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 112	25 314
Pågående ombyggnationer		22 167	0
		<u>9 979 087</u>	<u>10 172 528</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		9 981 887	10 175 328
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 310	0
Aktuell skattefordran		0	28 022
Övriga fordringar		60	1 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 678	15 497
		<u>35 048</u>	<u>44 926</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	0	146 250
		<u>0</u>	<u>146 250</u>
Kassa och bank		990 033	1 129 237
Summa omsättningstillgångar		<u>1 025 081</u>	<u>1 320 413</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		11 006 968	11 495 741

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		126 779	126 779
Kapitaltillskott		114 581	114 581
Upplåtelseavgifter		2 234 479	2 234 479
Yttre fond		514 000	389 500
Reservfond		6 000	6 000
		<u>2 995 839</u>	<u>2 871 339</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 398 909	-1 209 039
Årets resultat		-689 372	-65 370
		<u>-2 088 281</u>	<u>-1 274 409</u>
Summa eget kapital		907 558	1 596 930
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		9 706 230	9 738 230
Summa långfristiga skulder		<u>9 706 230</u>	<u>9 738 230</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		32 000	45 680
Leverantörsskulder		83 010	12 389
Övriga skulder		47 607	12 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	230 563	90 249
Summa kortfristiga skulder		<u>393 180</u>	<u>160 581</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 006 968	11 495 741

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	9 979 000	9 979 000
	<u>9 979 000</u>	<u>9 979 000</u>

Ansvarsförbindelser Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Byggnader	3,2 %
Fastighetsförbättringar	1,3 %
Standardförbättringar	6,7 %
Fönster, komponent avskr	1,3% 5 % 10 %
Tak	5 %
Inventarier	10 %

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2010	2009
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter	1 364 912	1 365 048
	Hyresintäkter lokaler	130 755	99 270
	Hyresintäkter-bredband	50 760	59 220
	Övriga hyresintäkter	23 669	7 383
		<u>1 570 096</u>	<u>1 530 921</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsskötsel	0	4 762
	Städning	28 850	27 653
	Snöröjning & sandning	15 899	0
	Reparation och underhåll	673 007	163 860
	El	148 514	140 604
	Fjärrvärme	403 677	279 071
	Vatten	69 553	48 882
	Sophämtning	53 549	47 716
	Kabel-tv	38 872	39 762
	Övriga driftkostnader	5 248	5 860
		<u>1 437 169</u>	<u>758 170</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2010	2009
	Förvaltningsarvode	74 745	60 788
	Revisionsarvode	19 859	17 205
	Styrelsearvoden inkl soc avg	27 383	26 304
	Konsultarvoden	18 139	12 481
	It-tjänster, bredband	49 747	49 954
	Förbrukningsmaterial och -inventarier	18 287	13 366
	Övriga administrativa kostnader	11 445	26 140
		<u>219 605</u>	<u>206 238</u>
Not 4	Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>12 639 355</u>	<u>12 639 355</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 639 355	12 639 355
	Ingående avskrivningar	-2 492 141	-2 255 925
	Årets avskrivningar	<u>-236 406</u>	<u>-236 216</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 728 547</u>	<u>-2 492 141</u>
	Utgående redovisat värde	<u>9 910 808</u>	<u>10 147 214</u>
	Redovisat värde byggnader	<u>9 910 808</u>	<u>10 147 214</u>
		9 910 808	10 147 214
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	29 346 000	41 500 000
	varav byggnader:	18 191 000	29 846 000 ✓

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 642	31 642
Inköp	25 172	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 814	31 642
Ingående avskrivningar	-6 328	-3 164
Årets avskrivningar	-4 374	-3 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 702	-6 328
Utgående redovisat värde	46 112	25 314

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
IF, försäkring	5 040	5 386
Deloitte, förvaltningsarvode	14 840	0
Com Hem, kabel-tv	8 298	10 111
Upplupna räntebidrag	1 500	0
	29 678	15 497

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar	2010-12-31	2009-12-31
Kategori		
Noterade aktier & andelar	0	146 250
	0	146 250
Marknadsvärde	0	146 250

Aktieindexobligation Handelsbanken, avyttrad under 2010.

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Uppl avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond+ reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	126 779	2 234 479	114 581	395 500	-1 274 409
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till reservfond				124 500	-124 500
Årets förlust					-689 372
Belopp vid årets utgång	126 779	2 234 479	114 581	520 000	-2 088 281

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


Not 9	Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
	Amortering inom 1 år	32 000	45 680
	Amortering inom 2 till 5 år	128 000	182 720
	Amortering efter 5 år	9 578 230	9 555 510
		<u>9 738 230</u>	<u>9 783 910</u>

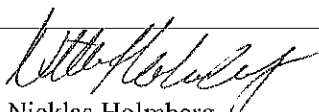
Lån	Räntesats	Villkorsdag	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek 678846	2,54 %	Rörlig	4 385 280	4 385 280
Stadshypotek 762377	4,07 %	2015-12-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 756003	3,19 %	2013-10-30	192 900	238 580
Stadshypotek 762376	4,07 %	2015-12-01	299 250	299 250
Stadshypotek 762375	4,07 %	2015-12-01	3 860 800	3 860 800
Avgår kortfristig del av lån			-32 000	-45 680
Summa långfristiga skulder			9 706 230	9 738 230

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	93 893	0
	Upplupna räntor	35 580	15 000
	Upplupna driftkostnader	72 890	8 250
	Uppl kostn revision	15 000	10 000
	Uppl styrelsearvoden och soc avg	13 200	13 200
		<u>230 563</u>	<u>46 450</u>


Lund den 17 maj 2011.


Fredrik Eng Larsson


Sava Iancovici


Nicklas Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2011


Anders Thulin
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Nyhem

Org nr 745000-1511

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nyhem för år 2010. 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 revisions sed 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 18 maj 2011


Anders Thulin
Auktoriserad revisor