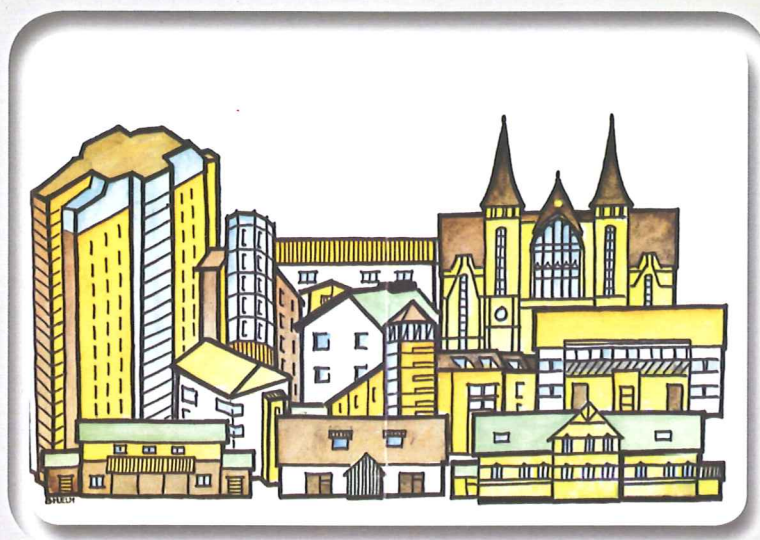


ÅRSREDOVISNING 2010



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Kronolotsen 2

Riksbyggens Brf Kronolotsen 2
Org nr 769612-9431
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Revisionsberättelse	15
Nyckeltal och diagram	16 <i>Am</i>

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kronolotsen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Jan Frick	Ordförande	Stämman	2012
Arne Fredriksson	Ledamot	Stämman	2011
Michael Olsson	Ledamot	Stämman	2012
Ronny Ivehed	Ledamot	Stämman	2012
Håkan Nilsson	Ledamot	Stämman	2011
Magnus Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Michael Dalitz	Suppleant	Stämman	2011
Martina Dosen Larsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Annika Bern, Baker Tilly Malmö KB	Auktoriserad revisor	Stämman	
-----------------------------------	----------------------	---------	--

Valberedning

Cathrine Harrysson
Liselotte Ivehed

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, även av styrelsens ledamöter två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Kronolotsen 3 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 49 bostadsrättslägenheter, 18 hyreslägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adresser är Sundholmogatan 1, 3, 7 och 9, Kronolotsgatan 1 samt Övägen 13 och 15 i Limhamn.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2017-12-31 med en årlig avgäld på 975 975 kr.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	5	21	19

Lägenhetsfördelning hyresrätter:

2 rok	3 rok	4 rok	Därtill kommer:
3	14	1	Lokal 1

Förvaltningsberättelse

Total tomtarea:	6 167 kvm
Total bostadsarea bostadsrätter:	4 746 kvm
Total bostadsarea hyresrätter:	1 727 kvm
Total lokalarea:	157 kvm

Årets taxeringsvärde	119 733 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 533 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Skåne sedan hösten 2010. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 56 078 kr. Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan är under uppbyggnad och beräknas bli klar under första kvartalet 2011. I budgetarbetet har styrelsen ändå gjort bedömningen att sätta av 100 000 kr till underhållsfonden för 2010 och 100 000 kr för 2011.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

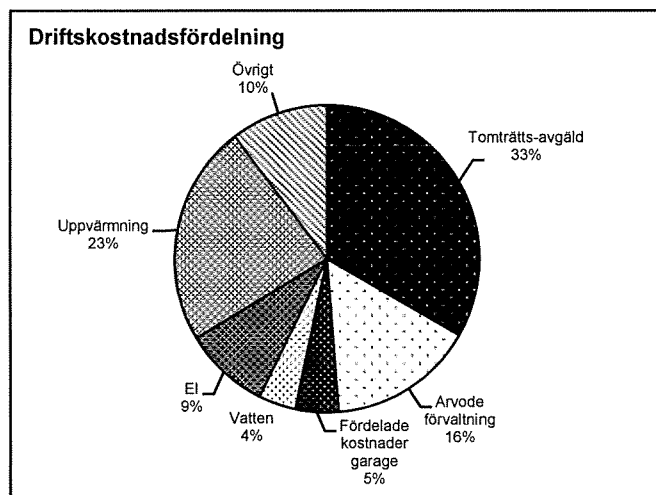
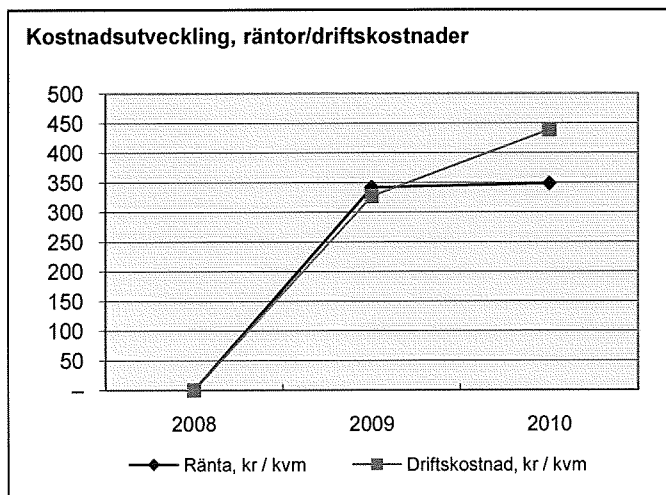
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 juni 2010 samt en extra stämma den 24 maj 2010. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltningsberättelse

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	5 619	4 599	—
Årets resultat	- 170	- 61	—
Resultat efter fondförändringar	- 270	- 61	—
Balansomslutning	215 819	215 571	228 879
Soliditet %	54%	54%	36%
Likviditet %	66%	65%	33%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	521	486	—
Hyresnivå för bostäder, kr / kvm	1 325	1 325	—
Driftskostnad, kr / kvm	439	327	—
Ränta, kr / kvm	348	341	—
Underhållsfond, kr / kvm	15	—	—
Lån, kr / kvm	14 619	14 646	—

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA (bostadsrätter + hyresrätter) + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2010 då avgifterna höjdes med 10%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 522 kr kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 42%. Denna höjning är en justering pga förra styrelsens sänkning med ca 40% under 2009 som helt saknade beräkningsgrund och inte är försvarbart ekonomiskt för föreningen. Innan sänkningen var årsavgifterna ca 817 kr/kvm och efter sänkningen ca 486 kr/kvm. Efter höjningen 2011-01-01 kommer årsavgifterna motsvara ca 758 kr/kvm.

Förvaltningsberättelse

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 18 st som upplåts med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi, -teknik, -service och -utveckling
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-tv

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Årets styrelsearbete har varit som en fortsättning på föregående års styrelsearbete vilket inneburit att rätta till de problem som interimstyrelsen lyckades skapa. Garageportarna som installerades i samband med föreningens uppförande var i sin konstruktion alldeles för kläna att klara de påfrestningar som ett garage i vår storlek utsätter dem för. Efter många reparationer beslöt styrelsen att tillsammans med Kronolotsen 1 byta ut dem mot nuvarande vikportar. Samtidigt installerades ett övervakningssystem med kameror. Föreningen har även ett avtal med Q-park vilket innebär att de slumpmässigt skall patrullera garaget.

Vidare har föreningen monterat dörrstoppar vid entréerna mot Sundholmogatan och Övägen 13 vilka skall förhindra att entrédörrarna blåser sönder vid dåligt väder.

Vid den extra föreningsstämman den 24/5 antog föreningen Riksbyggens standardstadgar. Stämman antog även styrelsens förslag att bli medlemmar i Riksbyggen.

Föreningens miljörum, vilket av många boende förväxlat med soprum, har varit och är fortfarande ett stort bekymmer. Sommaren 2010 stängde styrelsen miljörummet för sanering. En viss förbättring kunde skönjas när så miljörummet åter öppnades, men efter en tid var det som vanligt igen. Detta har, tyvärr, medfört att styrelsen blivit tvungna att montera en övervakningskamera även i miljörummet.

Överträdelser kommer således att beivras med en bortforslingsavgift för de som inte sköter sin sortering i enlighet med fastställda regler.

På grund av att den föregående styrelsen ej besvarade sig med att ta ut depositionsavgift vid uthyrning av våra hyreslägenheter (idag har vi 2 månadshyror) samt inte följde upp dåligt betalade hyresgäster har föreningen c:a 100 000 kronor i uteblivna hyresintäkter, som nu styrelsen försöker driva in.

Den i särklass största utmaningen för styrelsen 2010/2011 har dock varit att försöka förklara för samtliga bostadsrättsinnehavare anledningen till de båda avgiftshöjningarna som styrelsen tvingats genomföra. Bakgrunden till höjningarna kan till stor del tillskrivas interimstyrelsen som sänkte avgifterna med 40% den 1/7-2009, troligen helt i eget syfte. Det är tämligen rimligt att anta att det är lättare att sälja lägenheter med låg avgift än lägenheter med hög avgift.

Förvaltningsberättelse

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-60 696
Årets resultat före fondförändring	-169 508
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-330 204

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-330 204
----------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 407 912	4 592 201
Hyresbortfall		- 70 779	0
Övriga förvaltningsintäkter	2	282 179	6 973
		<u>5 619 311</u>	<u>4 599 174</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 56 078	0
Fastighetsavgift/skatt		- 27 330	- 262 600
Driftkostnader	4	-2 911 946	-2 169 498
Övriga kostnader	5	- 448 747	- 105 808
Personalkostnader	6	- 106 540	- 56 248
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 173 197	0
		<u>-3 723 838</u>	<u>-2 594 154</u>
Rörelseresultat		1 895 474	2 005 020
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	1 283	8 563
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		240 742	188 032
Räntekostnader	9	-2 307 006	-2 262 311
		<u>-2 064 982</u>	<u>-2 065 716</u>
Resultat efter finansiella poster		- 169 508	- 60 696
Årets resultat		<u>- 169 508</u>	<u>- 60 696</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 100 000</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		- 269 508	- 60 696

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	214 180 052	214 353 249
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		500	0
Andelar i Kronolotsen Parkerings AB		50 000	50 000
		<u>50 500</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		214 230 552	214 403 249
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	66 252
Kundfordringar		0	3 256
Skattefordringar	11	0	11 725
Skattekonto		15 350	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	764 282	79 538
		<u>779 632</u>	<u>160 772</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	300 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		0	871 823
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		508 416	134 759
		<u>508 416</u>	<u>1 006 582</u>
Summa omsättningstillgångar		1 588 047	1 167 354
SUMMA TILLGÅNGAR		215 818 599	215 570 603

AMV

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		116 735 000	116 735 000
Underhållsfond		100 000	0
		<u>116 835 000</u>	<u>116 735 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 60 696	0
Årets resultat		- 169 508	- 60 696
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	0
		<u>- 330 204</u>	<u>- 60 696</u>
Summa eget kapital		116 504 796	116 674 304
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	96 925 000	97 100 000
		<u>96 925 000</u>	<u>97 100 000</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	75 000	200 000
Leverantörsskulder		164 525	32 368
Skatteskulder		21 466	518 513
Övriga skulder, kortfristiga	16	809 286	516 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 318 526	528 540
		<u>2 388 803</u>	<u>1 796 298</u>
Summa skulder		99 313 803	98 896 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 818 599	215 570 603

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 106 876 000 106 876 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningen har inget underskottsavdrag per balansdagen.

De ränteintäkter som föreningen har haft under året anses vara hänförlig till föreningens fastighet, dvs härrör från hyror och årsavgifter som medfört tillfälliga likviditetsöverskott samt likviditetsöverskott till följd av att föreningen avsatt medel för framtida reparationer och underhåll av fastigheten, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (*progressiv*) 100 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-01-01-- 2010-12-31	2009-01-01-- 2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder *	2 474 650	4 232 849
Hyror, bostäder *	2 288 337	0
Hyror, lokaler	268 576	225 923
Hyror, garage	376 348	133 429
	<hr/> 5 407 912	<hr/> 4 592 201

* För år 2009 redovisades hyrorna tillsammans med årsavgifterna för bostadsrätter.

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Ersättningar fr hyresgäster återställande vid flytt	4 571	0
Återföring för mycket uppbokad skatt 2009	185 308	0
Ersättning fr Sundsprojekt avs besiktningssanmärkningar	92 300	0
Övriga förvaltningsintäkter	0	6 973
	<hr/> 282 179	<hr/> 6 973

Not 3 Reparationer

Bostäder (<i>hyresrätter</i>)	5 719	0
Tvättstugor	4 177	0
Gemensamma utrymmen	8 794	0
Värme	8 951	0
Elinstallationer	5 331	0
Låssystem	3 121	0
Port och dörrar	19 984	0
	<hr/> 56 078	<hr/> 0

Not 4 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	975 976	795 340
Fastighetsförsäkring	39 360	57 295
Arvode förvaltning	455 289	147 535
Kabel-TV	36 103	27 076
Fastighetsskötsel	22 493	328 759
Trädgårdsskötsel	0	124 615
Systematiskt brandskyddsarbete	7 429	0
Städ	49 484	7 215
Bevakningskostnader	0	2 685
Snöröjning	51 095	11 613
Fördelade kostnader garage	134 349	0
Förbrukningsmateriel	8 294	0
Vatten	116 281	71 964
El	266 556	145 645
Uppvärmning	681 557	403 301
Sophantering	67 681	46 457
	<hr/> 2 911 946	<hr/> 2 169 498

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-01-01-- 2010-12-31	2009-01-01-- 2009-12-31
Not 5 Övriga kostnader		
Medlems- och föreningsavgifter	15 625	0
Köpta tjänster	173 025	24 351
Konsultarvoden	4 106	0
Bankkostnader	180	1 361
Advokat och rättegångskostnader	180 318	17 478
Juridiska kostnader (<i>inkassoärenden</i>)	7 400	0
Revisionsarvode, externt	54 659	47 469
Övriga externa kostnader	13 434	15 150
	<hr/> 448 747	<hr/> 105 808
Not 6 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	84 800	42 800
Summa	<hr/> 84 800	<hr/> 42 800
Sociala kostnader	21 740	13 448
	<hr/> 106 540	<hr/> 56 248
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och tomträtt	173 197	0
	<hr/> 173 197	<hr/> 0
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	581	0
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	537	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	165	0
Ränteintäkter skattekonto	0	8 563
	<hr/> 1 283	<hr/> 8 563
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 304 648	2 259 916
Räntekostnader skattekonto	2 358	0
Bankkostnader	0	2 395
	<hr/> 2 307 006	<hr/> 2 262 311

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-12-31	2009-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	174 529 249	173 085 582
Tomträtt	39 824 000	39 824 000
	<u>214 353 249</u>	<u>212 909 582</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 443 667
	<u>0</u>	<u>1 443 667</u>
Summa anskaffningsvärden	214 353 249	214 353 249
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets avskrivning byggnader och tomträtt	- 173 197	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 173 197	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	214 180 052	214 353 249
<i>Varav</i>		
Byggnader	174 388 229	174 529 249
Tomträtt	39 791 823	39 824 000
Taxeringsvärden *		
bostäder	117 000 000	115 000 000
lokaler	2 733 000	2 533 000
Totalt taxeringsvärde	<u>119 733 000</u>	<u>117 533 000</u>
<i>varav byggnader</i>	94 376 000	92 233 000
Not 11 Skattefordringar		
Avräkning skatter och avgifter	0	5 863
Skattekonto	0	5 862
	<u>0</u>	<u>11 725</u>
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 317	0
Förutbetald tomträttsavgäld	487 988	0
Upplupna ränteintäkter	537	0
Upplupna räntebidrag	29 739	11 423
Förutbetald fastighetsförsäkring	43 728	23 603
Upplupna hyresintäkter garage (Kronolotsen Parkerings AB)	193 973	44 513
	<u>764 282</u>	<u>79 538</u>

* I årsredovisningen 2009 redovisades felaktig fördelning mellan bostäder och lokaler. Det rättas här i denna och därför skiljer sig fördelningen från föregående års årsredovisning

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

		2010-12-31	2009-12-31
Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		300 000	0
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	300 000	1,15	2011-02-01
Not 14 Eget kapital			
		Bundet	Bundet
			Fritt
		<i>Insatser och</i>	
		<i>uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>
			<i>Resultat</i>
Vid årets början		116 735 000	0
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 100 000
Avsättning till underhållsfond		100 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			- 169 508
Vid årets slut		116 735 000	100 000
			- 330 204
Not 15 Fastighetslån			
Fastighetslån		96 925 000	97 100 000
Avgår nästa års amortering		75 000	200 000
Skuld vid årets slut		97 000 000	97 300 000
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld
		Nya lån	Årets amort.
			Utg. skuld
HANDELSBANKEN	4,70	Rörligt	3 550 000
			300 000
3 250 000			
STADSHYPOTEK	3,10	2014-06-18	25 000 000
25 000 000			
STADSHYPOTEK	3,10	2014-06-18	7 500 000
7 500 000			
STADSHYPOTEK	2,44	3-mån	28 750 000
28 750 000			
STADSHYPOTEK	3,15	2012-04-30	32 500 000
32 500 000			
		97 300 000	300 000
			97 000 000
		2010-12-31	2009-12-31
Not 16 Övriga skulder, kortfristiga			
Depositionsavgifter		193 674	39 530
Ersättningar besiktningsanmärkningar bostadsrätter		77 300	2 347
Momsskuld pga momsomräkning		131 168	0
Revers Porten till Ön *		407 144	475 000
		809 286	516 877
Revers	Ränta	Bundet till	Ing. skuld
		Nya lån	Årets amort.
			Utg. skuld
PORTEN TILL ÖN AB *	0,00	2013-12-30	475 000
			67 856
			407 144
			407 144

* Detta är en revers med avbetalningsplan skriven på föreningens skuld till Porten till Ön AB i samband med färdigsställande av fastigheterna. Amortering enligt överenskommelse är 33 928 kr/kvartal till och med 2013-12-30.

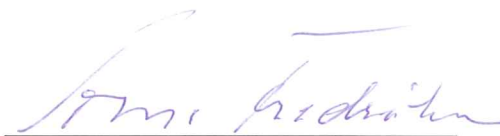
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-12-31	2009-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	22 681	13 448
Upplupna räntekostnader	446 184	84 485
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 719	0
Upplupna elkostnader	27 719	35 618
Upplupna värmekostnader	107 506	138 831
Upplupna kostnader för renhållning	2 074	2 456
Upplupna revisionsarvoden	36 000	40 000
Upplupna styrelsearvoden	84 800	42 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 534	31 060
Upplupna fördelade kostnader garage	109 954	0
Upplupna advokat och rättegångskostnader	174 271	0
Beräknat arvode för bokslut	0	5 083
Förutbetalda hyror och avgifter	264 084	134 759
	<u>1 318 526</u>	<u>528 540</u>

Malmö, 2011-03-23



Jan-Erik Frick



Arne Fredriksson



Håkan Nilsson



Michael Olsson



Ronny Ivehed



Magnus Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Malmö, 2011-07-30



Annika Bern

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 2 Org.nr. 769612-9431

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 2 för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

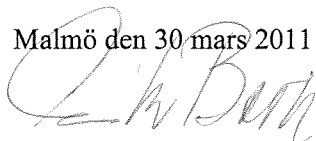
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 ersättningskyldig 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

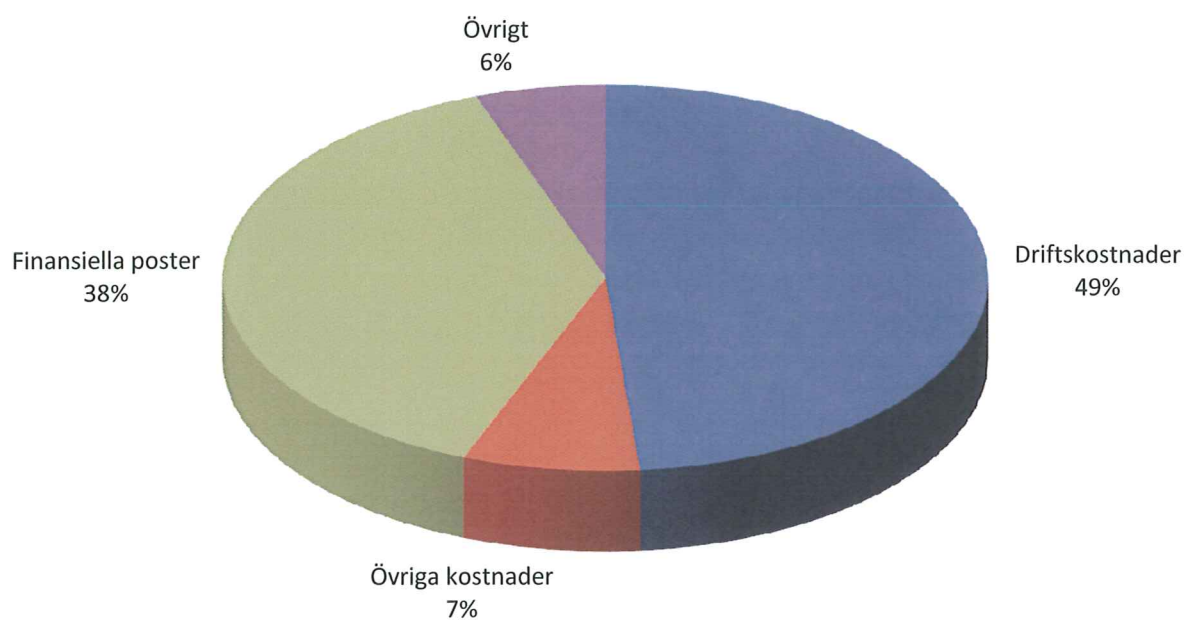
Malmö den 30 mars 2011



Annika Bern
Auktoriserad revisor

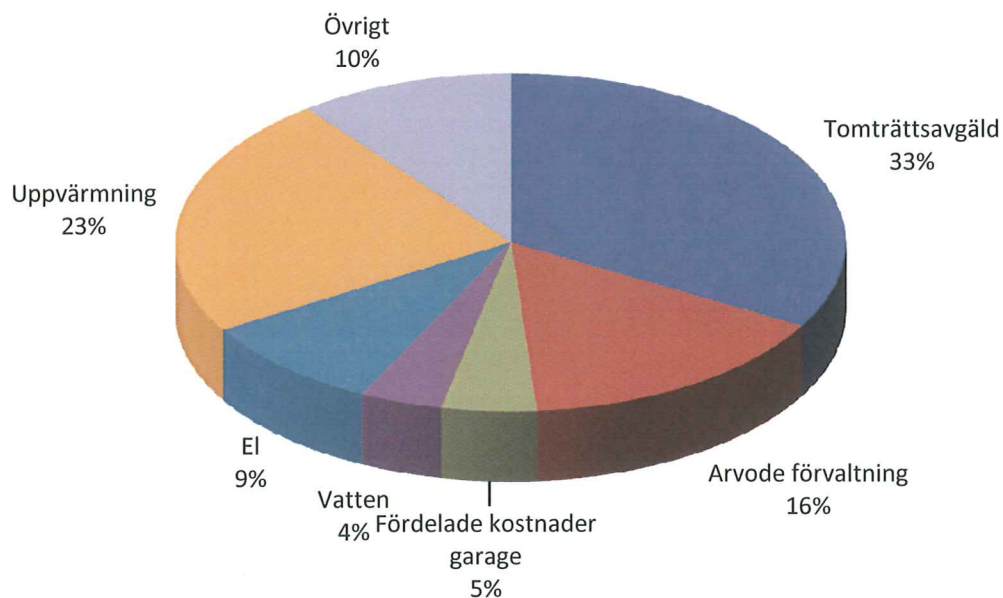
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	56 078	0
Fastighetsavgift/skatt	27 330	262 600
Driftskostnader	2 911 946	2 169 498
Övriga kostnader	448 747	105 808
Personalkostnader	106 540	56 248
Avskrivning av anläggningstillgångar	173 197	0
Finansiella poster	2 307 006	2 262 311
Summa kostnader	6 030 844	4 856 465



Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Tomträtsavgäld	975 976	795 340
Fastighetsförsäkring	39 360	57 295
Arvode förvaltning	455 289	147 535
Kabel-TV	36 103	27 076
Fastighetsskötsel	22 493	328 759
Trädgårdsskötsel	0	124 615
Systematiskt brandskyddsarbete	7 429	0
Städ	49 484	7 215
Bevakningskostnader	0	2 685
Snöröjning	51 095	11 613
Fördelade kostnader garage	134 349	0
Förbrukningsmateriel	8 294	0
Vatten	116 281	71 964
El	266 556	145 645
Uppvärmning	681 557	403 301
Sophantering	67 681	46 457
Summa driftskostnader	2 911 946	2 169 498



Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
BOA + LOA (kvm):	6630	6630
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	147	120
Fastighetsförsäkring	6	9
Arvode förvaltning	69	22
Kabel-TV	5	4
Fastighetsskötsel	3	50
Trädgårdsskötsel	0	19
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städ	7	1
Bevakningskostnader	0	0,4
Snöröjning	8	2
Fördelade kostnader garage	20	0
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	18	11
El	40	22
Uppvärmning	103	61
Sophantering	10	7
Summa driftskostnader	439	327

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.