

# **Brf Bra Boende i Mölndal**

**Org nr. 769613-4233**

## **Årsredovisning**

**för**

**räkenskapsåret**

**2009-01-01--2009-12-31**

*Sid 1-4*

*Förvaltningsberättelse*

*Sid 5*

*Resultaträkning*

*Sid 6-7*

*Balansräkning*

*Sid 8-10*

*Tilläggsupplysningar / Noter*

*Sid 11*

*Underskrifter*

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 -- 2009-12-31.

### ***Föreningens ändamål***

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-11-15 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2005-11-18.

### ***Styrelse***

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oskar Holmberg	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Rebecca Liljemark	<i>styrelseledamot, viceordförande</i>
Laila Ljunggren Bengtsson	<i>styrelseledamot, kassör</i>
Anna-Carin Carnebro	<i>styrelseledamot, sekreterare</i>
Nina Kret	<i>styrelseledamot, information</i>
Kjell Nilsson	<i>styrelseledamot, parkering och garage</i>
Anders Leidemark	<i>styrelseledamot, driftsansvarig</i>
Anna-Lena Nilsson	<i>styrelsesuppleant</i>
Jarl Bengtsson	<i>styrelsesuppleant, allt-i-allo</i>
Michael Barkebo	<i>styrelsesuppleant</i>

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

### ***Valberedning***

Conny Corneliusson	<i>sammankallande</i>
Åsa Anderberg	
Gösta Olsson	

### ***Revisorer***

Kjell Eriksson, Revisorsringen AB

### ***Fastigheten***

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Kellgren 2 med adress Djäknegatan 1-3 och Hagåkersgatan 7-9.

På fastigheterna har uppförts flerbostadshus, omfattande 90 lägenheter, samt 8 lokaler. Av lägenheterna upplåts 7 st med hyresrätt och 83 st med bostadsrätt vid årets slut. *Ko*

Org.nr 769613-4233

Den totala boytan utgör 6 183 m<sup>2</sup> och lokalytan utgör 734 m<sup>2</sup>.

**Beskrivning av föreningen**

Brf Bra Boende i Mölndal bildades i juli 2006 och består av 90 lägenheter fördelade på 83 medlemslägenheter och 7 hyreslägenheter. Dessa är fördelade på 3 huskroppar, två på Djäknegatan och en på Hagåkersgatan. Föreningen har även två lokaler som hyrs ut till Mölndals kommun där det bedrivs dagcenter. Föreningen hyr vid årsskiftet även ut lokal till Samsas Hunddagens belägen på Djäknegatan 3A och till frisörssalongen Eva Salongen. Det finns 52 p-platser och 27 garage som tillhör föreningen. Därtill finns två tvättstugor, en belägen på Djäknegatan 1C och en på Hagåkersgatan 7C. Varje lägenhet har ett vindsförråd samt ett källarförråd till förfogande.

Under året har 13 överlåtelser ägt rum inom föreningen.

<b>Lägenhetsfördelning</b>	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5-6 rok</i>
<i>antal</i>	15	27	24	15	9

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

**Föreningens lokaler**

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande;


<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
hobbylokal	22	2012-09-30
fritidshem	110	2012-12-31
frisörssalong	58	2011-09-30
hobbylokal	29	2010-06-30
lager	20	2011-09-30
styrelserum	20	-
hunddagens	173	lager från 2010-03-01
fritidshem	302	2011-09-30

**Verksamhet under året som gått**

I slutet av Januari fyllde vi återigen en container med skräp från våra källare och vindar.

I februari ersattes de befintliga vattenmätarna med sex stycken mindre, detta påverkar inte flödet till husen utan bara vår årliga kostnad. Kostnaden för detta uppgick till 40 000 kr vilket återbetalar sig på ett år.

I slutet på februari åtgärdades resterade besiktnings anmärkningar räddningsverket hade gett våra skyddsrum. Tack vare ett stort deltagande från de boende, ca 20 st, kunde vi åtgärda dessa utan att anlita några utomstående entreprenörer. Skyddsrummen godkändes den 3 april av Räddningsverket, dessa är nu godkända för tio år framåt.

Under samma period så byttes alla takluckor ut, då dessa läckte in vatten och skadade omkringliggande läckt. I samband med denna entreprenad så byttes även alla trasiga nockbrädor ut, även tjärpapp lades ut över nocken för att försvåra för framtida läckor. 

Org.nr 769613-4233

En ny barnvagnsramp installerades ner till källaren på Djäknegatan samt en på Hagåkersgatan.

Garage tio och elva gick inte att använda till följd av de grova sättningar som blivit i den befintliga bottenplattan. Jalle och Oskar gjorde en pågjutning av golvet och detta är nu rakt och garagen är åter uthyrda.

Samtliga avlopp under de tre fastigheterna har inspekterats och filmats av auktoriserad firma. I samband med detta spolades ledningarna rena. Sammanställningen av denna inspektion visade att rören var i behov av att relining. Hus B var i störst behov av att åtgärdas. Under juni månad relinades denna fastighet, kostnaden för detta arbete uppgick till 513 738 kr inklusive moms.

I mars upptog föreningen ett nytt lån på 1,5 miljoner. Detta lån finansierade dels den tidigare nämnda reliningen samt renovering av badrum och även bytet av takluckor. Detta lån låg i linje med tidigare lagd likviditetsbudget.

Under försommaren så installerades det nya hängrännor på vår garagebyggnad då de gamla läckte. Även taket rengjordes och målades om för att stoppa rostangrepp.

På Djäknegatan 1 och 3 har putsen på grunden (gavlarna mot gatan) lagats och målats i, detta arbete kommer fortsätta under 2010.

Jalle har gjort ett jättestort arbete och skrapat och målat om samtliga fönster på de lokaler vi hyr ut. Även de fönster i källarplan har målats om samt alla källardörrar.

## ***Verksamheter under 2010***

- Putsen på våra grunder behöver lagas/bytas – offerter från entreprenörer kommet tas in.
- Relining under de två återstående fastigheterna fortsätter.
- Skorstenarna har frost skador och behöver åtgärdas för att inte delar skall trilla ner, arbetet med att ta in offerter har påbörjats.
- Golven i källaren på Djäknegatan 1 skall målas, väggarna är nu omålade och detta arbete kan ta fart.
- Trappor och entré dörrar skall ses över för att få en bild av dess underhållsbehov.
- Eventuellt skall ett lån på ca 1,5 Milj lyftas för att täcka de återstående kostnaderna för de resterande badrummen som ännu inte renoverats, relining samt lagning av grunderna Även detta lån ligger i linje med vår likviditetsbudget.

## ***Ekonomi***

Årsavgifterna höjdes med 5,2% från 1 april 2009.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 593 kr/m<sup>2</sup>.

## ***Beskattning***

Från 2008 ersattes fastighetsskatten av en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2009 är avgiften 1.272 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens ränteintäkter inkomstbeskattas med 26,3%

*NO*

**Nyckeltal**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fastighetens bokförda värde/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	15 203	15 108	5 269
Lån per kvm bostadsyta kr	7 205	6 955	6 955
Genomsnittlig skuldränta %	4,02	4,57	3,98
Fastighetens belåningsgrad %	47		

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.  
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

**Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning samt registerhållning av lägenhetsregister, medlemsförteckning samt pantregister har handhåfts av Revisorsringen AB.

**Förslag till resultatdisposition:**

Balanserat resultat	254 562,98 kr
Årets resultat	<u>207 374,20 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	461 937,18 kr

**Styrelsen föreslår:**

Reservering till underhållsfond	163 500,00 kr
Balanseras i ny räkning	298 437,18 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna. *1/10*

	2009-01-01	2008-01-01
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 304 140	3 137 983
Hysesintäkter lokaler	504 268	546 655
Hysesintäkter bostäder	400 044	400 073
Hyror p-platser/garage	224 530	233 783
Försäkringsersättning	0	11 454
Övriga intäkter	83 329	64 138
	<b>4 516 311</b>	<b>4 394 086</b>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i> -138 748	-226 987
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 2</i> -1 482 203	-1 558 964
Fastighetsskatt/-avgift	-158 910	-132 817
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3,4</i> -579 769	-356 581
Avskrivning byggnader	-126 100	-77 426
Avskrivning maskiner och inventarier	-3 502	-3 502
	<b>2 027 079</b>	<b>2 037 809</b>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>		
<b>Nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Nedskrivning aktier Fastighets AB Hagåkersgatan	0	-58 500 801
	<b>0</b>	<b>-58 500 801</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	6 476	87 869
Räntekostnader	-1 791 135	-1 972 743
Övriga finansiella kostnader	-34 681	-2 390
	<b>-1 819 340</b>	<b>-1 887 264</b>
<b>Skatt</b>		
Inkomstskatt	-365	-957
	<b>-365</b>	<b>-957</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>207 374</b>	<b>-58 351 213</b>

KCB

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<i>Not 5</i>	
Byggnader och mark	91 080 680	91 080 680
Standardhöjande åtgärder	2 924 761	2 335 166
Maskiner och inventarier	7 006	10 508
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<u><u>94 012 447</u></u>	<u><u>93 426 354</u></u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Aktier AB Hagåkersgatan 7 o 9 (1 000 st)	0	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>100 000</u></u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<u><u>94 012 447</u></u>	<u><u>93 526 354</u></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts-/hyresfordringar	32 155	67 737
Övriga fordringar	636 814	126 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i> 56 335	46 345
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<u><u>725 304</u></u>	<u><u>240 960</u></u>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa	0	1 537
Bankkonton	970 824	705 192
<b>Summa kassa och bank</b>	<u><u>970 824</u></u>	<u><u>706 729</u></u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<u><u>1 696 128</u></u>	<u><u>947 689</u></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<u><u>95 708 575</u></u>	<u><u>94 474 043</u></u>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet Eget kapital</b>	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		48 526 015	48 526 015
Upplåtelseavgifter		29 615	29 615
Fond stambyte/badrum		557 315	832 315
Uppskrivningsfond fastighet		0	58 500 801
Underhållsfond		236 494	72 994
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 349 439</b>	<b>107 961 740</b>
<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		254 563	268 475
Årets resultat		207 374	-58 351 213
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>461 937</b>	<b>-58 082 738</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 811 376</b>	<b>49 879 002</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	44 550 000	43 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 550 000</b>	<b>43 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		137 847	166 513
Skatteskulder		312 662	322 617
Övriga kortfristiga skulder		20 592	133 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	876 098	972 506
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 347 199</b>	<b>1 595 041</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 708 575</b>	<b>94 474 043</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		44 550 000	43 000 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		INGA	INGA



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Föreningen arbetar med att ta fram en avskrivningsplan för fastigheten.

Standardhöjande åtgärder avskrivs enligt plan på 25 år (4%).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värde nedgång hanteras genom nedskrivning.

### Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker enligt plan med 20%.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter föreslås enligt stadgar.

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfond.

### Övrigt

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

Noter	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31

#### Not 1 Underhållskostnader

Löpande underhåll	124 358	226 987
Periodiskt underhåll	14 390	-
	<b>138 748</b>	<b>226 987</b>

#### Not 2 Drift- och förbrukningskostnader

El	93 712	103 945
Fjärrvärme	726 483	760 029
Vatten och avlopp	163 071	216 316
Fastighetsskötsel/ -städning	325 208	315 724
Sophämtning & återvinning	95 565	87 063
Väghållning/Snöröjning	78 164	75 887
	<b>1 482 203</b>	<b>1 558 964</b>

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter*) not 4	82 221	50 880
Försäkringar	52 601	48 648
Avräkning AB Hagåkersgatan	213 595	-
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	121 530	127 596
Konsultarvoden	7 867	31 483
Kabel-TV/bredband	85 116	80 380
Administrativa kostnader	4 339	5 094
	<b>579 769</b>	<b>356 581</b>
<b><u>*) Not 4 Löner, arvoden och andra ersättningar</u></b>		
Arvoden till styrelsen	64 200	40 302
Arbetsgivaravgifter	18 021	10 578
	<b>82 221</b>	<b>50 880</b>
<b><u>Not 5 Anläggningstillgångar</u></b>		
	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b><u>Byggnader och mark</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	91 080 680	32 579 879
Årets anskaffningsvärde	-	58 500 801
Summa anskaffningsvärde	91 080 680	91 080 680
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-	-
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Bokfört värde	<b>91 080 680</b>	<b>91 080 680</b>
<b><u>Taxeringsvärde</u></b>		
Byggnad	36 398 000	36 398 000
Mark	18 045 000	18 045 000
	<b>54 443 000</b>	<b>54 443 000</b>
<b><u>Standardhöjande åtgärder</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 436 785	604 834
Årets anskaffningsvärde	715 695	1 831 951
Summa anskaffningsvärde	3 152 480	2 436 785
Ingående ackumulerade avskrivningar	-101 619	-24 193
Årets avskrivning	-126 100	-77 426
Ackumulerade avskrivningar	-227 719	-101 619
Bokfört värde	<b>2 924 761</b>	<b>2 335 166</b>

Noter	2008-12-31	2008-12-31
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 512	17 512
Summa anskaffningsvärde	17 512	17 512
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 004	-3 502
Årets avskrivning	-3 502	-3 502
Ackumulerade avskrivningar	-10 506	-7 004
Bokfört värde	7 006	10 508

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Com Hem AB	21 279	21 279
Trygg-Hansa	27 534	25 066
SEA, Sven Aronsson	7 522	-
	<b>56 335</b>	<b>46 345</b>

**Not 7 Förändring eget kapital**

	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhålls-/ Uppskr.fond	Balanserat resultat	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	48 555 630	59 406 110	268 475	-58 351 213
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-58 612 301	-13 912	58 605 776
Årets resultat				207 374
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>48 555 630</b>	<b>793 809</b>	<b>254 563</b>	<b>461 937</b>

**Not 8 Fastighetslån**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek AB	5,38%	2010-04-23	10 500 000	-
Swedbank Hypotek AB	4,24%	2011-04-27	10 500 000	-
Swedbank Hypotek AB	4,47%	2014-04-25	10 500 000	-
Swedbank	1,712%	90 dgr	11 500 000	-
Swedbank	1,712%	90 dgr	1 550 000	-
			<b>44 550 000</b>	<b>0</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

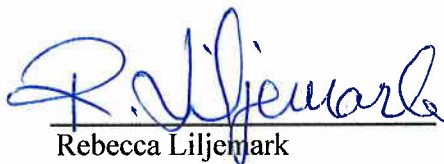
Upplupna sociala avgifter	-	10 578
Upplupna räntekostnader	358 775	400 004
Förskottsbetalda avgifter/hyror	297 709	281 122
Upplupna arvoden	84 371	54 292
Mölndals Energi	79 197	138 463
Revisorsringen AB	43 198	75 184
Revisionsarvode	12 500	12 500
Övriga upplupna skulder	348	363
	<b>876 098</b>	<b>972 506</b>

**Underskrifter**

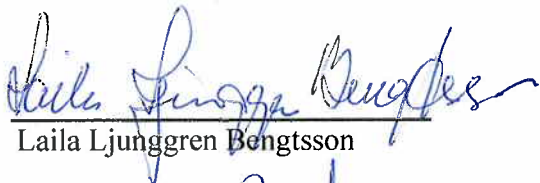
Göteborg den 21 april 2010  
Brf Bra Boende i Mölndal



Oskar Holmberg



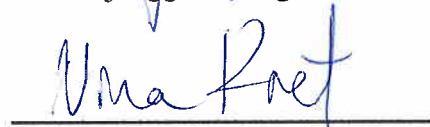
Rebecca Liljemark



Laila Ljunggren Bengtsson



Anna-Carin Carnebro



Nina Kret



Kjell Nilsson



Anders Leidemark

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits den 29/4 2010



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Revisorsringen AB



**REVISORSRINGEN®**

Auktoriserade revisorer

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

### Brf Bra Boende i Mölndal

**Organisationsnummer 769613-4233**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bra Boende i Mölndal för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt 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 de upprättat årsredovisningen samt 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 29/4 2010

Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor