

Brf Bra Boende i Mölndal

Org nr. 769613-4233

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2010-01-01--2010-12-31

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 2010-01-01 -- 2010-12-31.

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 2010-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Rebecka Liljemark *sammankallande*

Tommy Spitza

Mats Bogren


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. 

Org.nr 769613-4233

Den totala boytan utgör 6 183 m² och lokalytan utgör 734 m².

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. En av lokalerna har sagts upp av Mölndals Kommun med utflyttning 30 september 2011.

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 12 överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Lägenhetsfördelning	<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
frisörsalong	58	2011-09-30
hobbylokal	29	2011-06-30
lager	20	2011-09-30
styrelserum	20	-
lager	173	2012-02-28
fritidshem	302	2011-09-30

Verksamhet under året som gått

I november 2009 sändes alla uppgifter för det nya lägenhetsregistret till Lantmäteriet för registrering och i januari fick vi beslut om numreringen. Samtliga lägenheter erhöll information om sitt nya lägenhetsnummer. Information finns även i respektive trapphus.

För att hålla nere kostnaderna bytte vi, i januari, till full källsortering i våra sopstationer.

Nya dekalering på återvinningsstationerna samt utdelning av materiel och informationsblad lämnades till samtliga boende i föreningen.

I februari månad fick styrelsen kalla in föreningens entreprenör för snöröjning och halkbekämpning samt för att ta bort jättelika istappar som hängde ner från takrännorna.

Enligt myndighetsbeslut utfördes under senvintern långtidsmätning av radonförekomst i våra fastigheter. Mätidosor placerades ut i 19 lägenheter fördelade på olika våningsplan. *MS*

Org.nr 769613-4233

Ingen av lägenheterna visade på värden som överskred gränserna.

I augusti rensades alla dagvattenbrunnar i föreningen. Därefter asfalterades runt brunnar som låg i fel nivå för att få avrinning att åter fungera. Asfaltering skedde även i utvalda källartrappor samt på parkeringsplatser.

I november byttes två av gamla tvättmaskiner ut mot nya maskiner som är miljövänligare och mer kostnadseffektiva. Driftskostnaderna för dessa två maskiner är c:a en tredjedel mot de gamla.

Vecka 47 skulle takrännorna rensats från löv samt grenar, tyvärr kom snö och is emellan arbetet fick skjutas på och utfördes i mars 2011.

I december begärdes offerter från två olika aktörer in för låsbyte i samtliga entréer, källare, vindar samt övriga allmänna utrymmen. Låsbytet kommer att utföras under april 2011 och de av medlemmarna som önskar nya låscylindrar till sina lägenheter fick ansöka om detta.

Verksamheter under 2011

All administration kring arbetet med att byta ut alla låskolvar är avklarat. Entreprenaden kommer att utföras under april-maj.

Tre av våra källardörrar på Hagåkersgatan skall ersättas med nya, entreprenaden är beställd och kommer att utföras under maj månad.

Många av våra entrétrappor har frusit sönder under vintern. Arbetet med att ta in offerter är igång och kommer förhoppningsvis utföras under semestern.

Relining av de liggande avloppsstammarna under Hagåkersgatan kommer utföras under året.

Arbetet med att ta in offerter för upprustning av skorstenarna fortsätter.

Styrelsen har som avsikt att byta ut de två gamla tvättmaskinerna som återstår, dessa skall ersättas med nya energieffektiva.

Ekonomi

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2010.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 593 kr/m².

Beskattning

Från 2008 ersattes fastighetsskatten av en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2010 är avgiften 1.277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet. *WB*

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	15 183	15 203	15 108
Lån per kvm bostadsyta kr	7 205	7 205	6 955
Genomsnittlig skuldränta %	3,48	4,02	4,57
Fastighetens belåningsgrad %	47	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 Sverige AB.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	298 437,18 kr
Årets resultat	<u>557 723,10 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	856 160,28 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	196 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	660 160,28 kr

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

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
RESULTATRÄKNING		
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter bostäder	3 345 456	3 304 140
Hysesintäkter lokaler	503 523	504 268
Hysesintäkter bostäder	393 916	400 044
Hyror p-platser/garage	252 577	224 530
Övriga intäkter	90 772	83 329
	4 586 244	4 516 311
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i> -94 248	-138 748
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 2</i> -1 686 540	-1 482 203
Fastighetsskatt/-avgift	-161 110	-158 910
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3,4</i> -389 797	-579 769
Avskrivning byggnader	-126 100	-126 100
Avskrivning maskiner och inventarier	-18 497	-3 502
	2 109 952	2 027 079
Resultat fastighetsförvaltning		
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	3 136	6 476
Räntekostnader	-1 552 724	-1 791 135
Övriga finansiella kostnader	-2 641	-34 681
	-1 552 229	-1 819 340
Skatt		
Inkomstskatt	0	-365
	0	-365
ÅRETS RESULTAT	557 723	207 374

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader och mark	91 080 680	91 080 680
Standardhöjande åtgärder	2 798 661	2 924 761
Maskiner och inventarier	63 484	7 006
Summa materiella anläggningstillgångar	93 942 825	94 012 447
 Summa anläggningstillgångar	 93 942 825	 94 012 447
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts-/hyresfordringar	7 715	32 155
Övriga fordringar	23 982	636 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i> 61 832	56 335
Summa kortfristiga fordringar	93 529	725 304
Kassa och bank		
Kassa	1 446	0
Bankkonton	2 007 365	970 824
Summa kassa och bank	2 008 811	970 824
 Summa omsättningstillgångar	 2 102 340	 1 696 128
 SUMMA TILLGÅNGAR	 96 045 165	 95 708 575

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		48 526 015	48 526 015
Upplåtelseavgifter		29 615	29 615
Fond stambyte/badrum		192 353	557 315
Underhållsfond		399 994	236 494
Summa bundet eget kapital		49 147 977	49 349 439
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		298 437	254 563
Årets resultat		557 723	207 374
Summa fritt eget kapital		856 160	461 937
Summa eget kapital		50 004 137	49 811 376
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	44 550 000	44 550 000
Summa långfristiga skulder		44 550 000	44 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		254 216	137 847
Skatteskulder		320 385	312 662
Övriga kortfristiga skulder		27 772	20 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	888 655	876 098
Summa kortfristiga skulder		1 491 028	1 347 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 045 165	95 708 575
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		44 550 000	44 550 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade

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	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 1 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	94 248	124 358
Periodiskt underhåll	-	14 390
	94 248	138 748
<u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	107 057	93 712
Fjärrvärme	929 771	726 483
Vatten och avlopp	175 361	163 071
Fastighetsskötsel/ -städning	317 699	325 208
Sophämtning & återvinning	84 722	95 565
Väghållning/Snöröjning	71 930	78 164
	1 686 540	1 482 203

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter *) not 4	80 859	82 221
Försäkringar	55 118	52 601
Avräkning AB Hagåkersgatan	-	213 595
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	123 784	121 530
Konsultarvoden	26 131	7 867
Kabel-TV/bredband	86 142	85 116
Administrativa kostnader	5 263	4 339
	389 797	579 769
<u>*) Not 4 Löner, arvoden och andra ersättningar</u>		
Arvoden till styrelsen	63 600	64 200
Arbetsgivaravgifter	17 259	18 021
	80 859	82 221
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
	2010-12-31	2009-12-31
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	91 080 680	91 080 680
Årets anskaffningsvärde	-	-
Summa anskaffningsvärde	91 080 680	91 080 680
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-	-
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Bokfört värde	91 080 680	91 080 680
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	42 518 000	36 398 000
Mark	22 700 000	18 045 000
	65 218 000	54 443 000
<u>Standardhöjande åtgärder</u>		
Ingående anskaffningsvärde	3 152 480	2 436 785
Årets anskaffningsvärde	-	715 695
Summa anskaffningsvärde	3 152 480	3 152 480
Ingående ackumulerade avskrivningar	-227 719	-101 619
Årets avskrivning	-126 100	-126 100
Ackumulerade avskrivningar	-353 819	-227 719
Bokfört värde	2 798 661	2 924 761

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	17 512	17 512
Årets anskaffningsvärde	74 975	-
Summa anskaffningsvärde	92 487	17 512
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 506	-7 004
Årets avskrivning	-18 497	-3 502
Ackumulerade avskrivningar	-29 003	-10 506
Bokfört värde	63 484	7 006

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Com Hem AB	22 386	21 279
Trygg-Hansa	27 583	27 534
Mölndals Stad	11 863	-
SEA, Sven Aronsson	-	7 522
	61 832	56 335

Not 7 Förändring eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg. Underhållsfond		Balanserat resultat	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	48 555 630	793 809	254 563	207 374
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		163 500	43 874	-207 374
Utbetalning fond		-364 962		
Årets resultat				557 723
Belopp vid årets slut	48 555 630	592 347	298 437	557 723

Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,87%	2013-02-22	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	3,137%	90 dgr	11 500 000	-
Swedbank	3,137%	90 dgr	1 550 000	-
			44 550 000	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	296 117	358 775
Förskottsbetalda avgifter/hyror	292 465	297 709
Upplupna arvoden	83 583	84 371
Mölndals Energi	165 234	79 197
Revisorsringen AB	38 404	43 198
Revisionsarvode	12 500	12 500
Övriga upplupna skulder	352	348
	888 655	876 098

Underskrifter

Göteborg den 28 april 2011

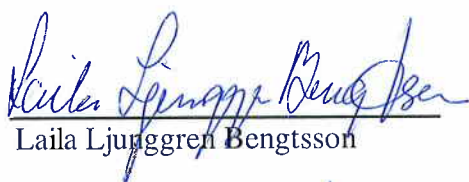
Brf Bra Boende i Mölndal



Oskar Holmberg



Michael Barkebo



Laila Ljunggren Bengtsson



Robert Björkenfors



Nina Kret



Kjell Nilsson



Anders Leidemark

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 16/5 2011



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 2010. 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 16 /5 2011

.....
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor