

# **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 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. 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.

<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
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. *KH*

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/m<sup>2</sup>.

## ***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 <sup>2</sup> 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
<b>RESULTATRÄKNING</b>	2010-12-31	2009-12-31
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>		
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
	<b>4 586 244</b>	<b>4 516 311</b>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>		
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
	<b>2 109 952</b>	<b>2 027 079</b>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>		
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	3 136	6 476
Räntekostnader	-1 552 724	-1 791 135
Övriga finansiella kostnader	-2 641	-34 681
	<b>-1 552 229</b>	<b>-1 819 340</b>
<b>Skatt</b>		
Inkomstskatt	0	-365
	<b>0</b>	<b>-365</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>557 723</b>	<b>207 374</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</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		2 798 661	2 924 761
Maskiner och inventarier		63 484	7 006
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u><u>93 942 825</u></u>	<u><u>94 012 447</u></u>
 <b>Summa anläggningstillgångar</b>		 <u><u>93 942 825</u></u>	 <u><u>94 012 447</u></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u><u>93 529</u></u>	<u><u>725 304</u></u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa		1 446	0
Bankkonton		2 007 365	970 824
<b>Summa kassa och bank</b>		<u><u>2 008 811</u></u>	<u><u>970 824</u></u>
 <b>Summa omsättningstillgångar</b>		 <u><u>2 102 340</u></u>	 <u><u>1 696 128</u></u>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		 <u><u>96 045 165</u></u>	 <u><u>95 708 575</u></u>

10/10

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
---------------	------------	------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Bundet Eget kapital</b>	<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
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 147 977</b>	<b>49 349 439</b>

<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		298 437	254 563
Årets resultat		557 723	207 374
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>856 160</b>	<b>461 937</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 004 137</b>	<b>49 811 376</b>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	44 550 000	44 550 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 550 000</b>	<b>44 550 000</b>

<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 491 028</b>	<b>1 347 199</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 045 165</b>	<b>95 708 575</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**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
<b><u>Not 1 Underhållskostnader</u></b>		
Löpande underhåll	94 248	124 358
Periodiskt underhåll	-	14 390
	<b>94 248</b>	<b>138 748</b>
<b><u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u></b>		
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
	<b>1 686 540</b>	<b>1 482 203</b>

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
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
	<b>389 797</b>	<b>579 769</b>
<b><u>*) Not 4 Löner, arvoden och andra ersättningar</u></b>		
Arvoden till styrelsen	63 600	64 200
Arbetsgivaravgifter	17 259	18 021
	<b>80 859</b>	<b>82 221</b>
<b><u>Not 5 Anläggningstillgångar</u></b>		
	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b><u>Byggnader och mark</u></b>		
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	<b>91 080 680</b>	<b>91 080 680</b>
<b><u>Taxeringsvärde</u></b>		
Byggnad	42 518 000	36 398 000
Mark	22 700 000	18 045 000
	<b>65 218 000</b>	<b>54 443 000</b>
<b><u>Standardhöjande åtgärder</u></b>		
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	<b>2 798 661</b>	<b>2 924 761</b>

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<b>Maskiner och inventarier</b>		
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	<b>63 484</b>	<b>7 006</b>

**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
	<b>61 832</b>	<b>56 335</b>

**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
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>48 555 630</b>	<b>592 347</b>	<b>298 437</b>	<b>557 723</b>

**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	-
			<b>44 550 000</b>	<b>0</b>

**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
	<b>888 655</b>	<b>876 098</b>

