

Brf Bra Boende i Mölndal

Org nr. 769613-4233

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2011-01-01--2011-12-31

Sid 1-3

Förvaltningsberättelse

Sid 4

Resultaträkning

Sid 5-6

Balansräkning

Sid 7-9

Tilläggsupplysningar / Noter

Sid 10

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

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 2011-05-26 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>
Annette Bennour	<i>styrelseledamot, informationsansvarig</i>
Anders Leidemark	<i>styrelseledamot, driftsansvarig</i>
Kjell Nilsson	<i>styrelseledamot (avgått under året)</i>
Lennart Bäckman	<i>styrelsesuppleant, parkering och garage</i>
Jarl Bengtsson	<i>styrelsesuppleant, allt-i-allo</i>
Anna-Lena Nilsson	<i>styrelsesuppleant (avgått under året)</i>

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten.

Extra stämma hölls i november för att besluta i fönsterfrågan.

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

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

Valberedning

Rebecka Liljemark	<i>sammankallande</i>
Tommy Spitza	
Conny Corneliusson	

Revisorer

Kjell Eriksson	Revisorsringen Sverige AB
----------------	---------------------------

Fastigheten

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

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

KJ

Org.nr 769613-4233

Beskrivning av föreningen

Brf Bra Boende i Mölndal bildades i juli 2006 och består av 90 lägenheter fördelade på 84 medlemslägenheter och 6 hyreslägenheter. Dessa är fördelade på 3 huskroppar, två på Djäknegatan och en på Hagåkersgatan. Föreningen har även en lokal som hyrs ut delvis vid årets utgång.

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 14 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	2014-09-30
hobbylokal	29	2012-06-30
lager	20	2014-09-30
styrelserum	20	-
lager	173	2012-02-28
vakant	302	

Verksamhet under året som gått

Två ledamöter avgick i oktober, Anna-Lena & Kjell Nilsson, detta pga flytt.

Under mars månad har samtliga fastigheter fått takrännor rensade på smuts och växter som tidigare stoppat vattenflödet.

Under april till maj månad byttes lås system till entréer, källare och vindsdörrar. I samband med detta gavs även bostadsrättsinnehavarna att byta ut sina låskolvar till lägenhets dörrarna.

Tidigare problem med kondensering på inkommande vatten vid Hagåkersgatan är åtgärdat. Samtliga vattenmätare isolerades under april månad.

Samtliga sju entrédörrar till källare är utbytta under året.

Den tidigare brutna rörelsefogen mellan Hagåkersgatan 7c – 9a är lagad i september månad.

Samtliga 11 entrétrappor är lagade och stenpartierna är fastsatta. *VB*

Org.nr 769613-4233

En hyresrättslägenhet sades upp av hyresrättsinnehavaren under våren. Denna lägenhet är nu upplåten och såld som bostadsrätt.

Verksamhet under det kommande året

Två stora projekt är planerade för året avseende fönsterbyte och balkongreovering.

Arbetet med att välja konsult för dessa stora projekt pågår.

Därtill skall relining av avloppsledningarna under husen på Hagåkersgatan samt Djäknegatan 3 utföras under året

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 juli 2011.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 611 kr/m².

Beskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2011 utgör avgiften 1.302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	15 220	15 183	15 203
Lån per kvm bostadsyta kr	7 205	7 205	7 205
Genomsnittlig skuldränta %	3,70	3,48	4,02
Fastighetens belåningsgrad %	47	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	660 160,28 kr
Årets resultat	253 120,14 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>913 280,42 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	196 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	717 280,42 kr

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

	2011-01-01	2010-01-01
RESULTATRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter bostäder	3 418 504	3 345 456
Hysesintäkter lokaler	443 797	503 523
Hysesintäkter bostäder	361 664	393 916
Hyror p-platser/garage	227 150	252 577
Övriga intäkter	64 429	90 772
	<u>4 515 544</u>	<u>4 586 244</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i> -277 602	-94 248
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 2</i> -1 528 092	-1 686 540
Fastighetsskatt/-avgift	-163 360	-161 110
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3,4</i> -513 012	-389 797
Avskrivning byggnader	-140 757	-126 100
Avskrivning maskiner och inventarier	-18 499	-18 497
	<u>-2 641 322</u>	<u>-2 476 292</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>1 874 222</u>	<u>2 109 952</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	32 232	3 136
Räntekostnader	-1 650 568	-1 552 724
Övriga finansiella kostnader	-2 766	-2 641
	<u>-1 621 102</u>	<u>-1 552 229</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>253 120</u>	<u>557 723</u>

HJ

BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Not 5

Byggnader och mark	91 080 680	91 080 680
Standardhöjande åtgärder	3 024 341	2 798 661
Maskiner och inventarier	44 985	63 484
Summa materiella anläggningstillgångar	94 150 006	93 942 825

Summa anläggningstillgångar**94 150 006****93 942 825****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-/hyresfordringar	0	7 715
Övriga fordringar	161 831	23 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	213 391	61 832
Summa kortfristiga fordringar	375 222	93 529

Not 6

Kassa och bank

Kassa	1 523	1 446
Bankkonton	2 735 480	2 007 365
Summa kassa och bank	2 737 003	2 008 811

Summa omsättningstillgångar**3 112 225****2 102 340****SUMMA TILLGÅNGAR****97 262 231****96 045 165**

M

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		49 051 183	48 526 015
Upplåtelseavgifter		564 447	29 615
Fond stambyte/badrum		137 353	192 353
Underhållsfond		595 994	399 994
Summa bundet eget kapital		50 348 977	49 147 977
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		660 160	298 437
Årets resultat		253 120	557 723
Summa fritt eget kapital		913 280	856 160
Summa eget kapital		51 262 257	50 004 137
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		137 998	254 216
Skatteskulder		324 470	320 385
Övriga kortfristiga skulder		4 456	27 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	983 050	888 655
Summa kortfristiga skulder		1 449 974	1 491 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 262 231	96 045 165
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		44 550 000	44 550 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

Kt

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
<u>Not 1 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	58 882	94 248
Periodiskt underhåll	218 720	-
	<u>277 602</u>	<u>94 248</u>
<u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	96 016	107 057
Fjärrvärme	814 611	929 771
Vatten och avlopp	168 997	175 361
Fastighetsskötsel/ -städning	335 548	317 699
Sophämtning & återvinning	92 252	84 722
Väghållning/Snöröjning	20 668	71 930
	<u>1 528 092</u>	<u>1 686 540</u>

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter *) not 4	165 736	80 859
Försäkringar	57 177	55 118
Jourkostnader	1 641	-
Revisionsarvode	12 331	12 500
Ekonomisk förvaltning	124 875	123 784
Konsultarvoden	55 705	26 131
Kabel-TV/bredband	90 759	86 142
Administrativa kostnader	4 788	5 263
	513 012	389 797
<u>*) Not 4 Löner, arvoden och andra ersättningar</u>		
Arvoden till styrelsen	128 394	63 600
Arbetsgivaravgifter	37 342	17 259
	165 736	80 859
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
	2011-12-31	2010-12-31
<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	42 518 000
Mark	22 700 000	22 700 000
	65 218 000	65 218 000
<u>Standardhöjande åtgärder</u>		
Ingående anskaffningsvärde	3 152 480	3 152 480
Årets anskaffningsvärde	366 437	-
Summa anskaffningsvärde	3 518 917	3 152 480
Ingående ackumulerade avskrivningar	-353 819	-227 719
Årets avskrivning	-140 757	-126 100
Ackumulerade avskrivningar	-494 576	-353 819
Bokfört värde	3 024 341	2 798 661

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	92 487	17 512
Årets anskaffningsvärde	-	74 975
Summa anskaffningsvärde	92 487	92 487
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 003	-10 506
Årets avskrivning	-18 499	-18 497
Ackumulerade avskrivningar	-47 502	-29 003
Bokfört värde	44 985	63 484

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Com Hem AB	23 115	22 386
Trygg-Hansa	29 594	27 583
Övriga interimfordringar	4 932	11 863
Upplupen ränta CAP/Swedbank	155 750	-
	213 391	61 832

Not 7 Förändring eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	48 555 630	592 347	298 437	557 723
Resultatdisposition 2011		196 000	361 723	-557 723
Inbetalda insatser	1 060 000			
Utbetalning fond		-55 000		
Årets resultat				253 120
Belopp vid årets slut	49 615 630	733 347	660 160	253 120

Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,87%	2013-02-22	10 500 000	-
Swedbank Hypotek AB	3,583%	90 dgr	10 500 000	-
Swedbank Hypotek AB	4,47%	2014-04-25	10 500 000	-
Swedbank	3,583%	90 dgr	11 500 000	-
Swedbank	3,538%	90 dgr	1 550 000	-
			44 550 000	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	254 736	296 117
Förskottsbetalda avgifter/hyror	392 716	292 465
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	168 743	83 583
Mölndals Energi	112 509	165 234
Revisorsringen AB	37 464	38 404
Revisionsarvode	12 500	12 500
Övriga upplupna skulder	4 382	352
	983 050	888 655

Underskrifter

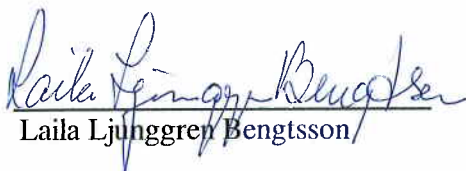
Göteborg den 22 april 2012
Brf Bra Boende i Mölndal



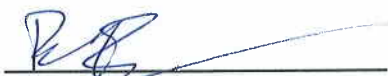
Oskar Holmberg



Michael Barkebo



Laila Ljunggren Bengtsson



Robert Björkenfors



Annette Bennour



Anders Leidemark

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 8/5 2012



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen AB

