

Brf Bra Boende i Mölndal

Org nr. 769613-4233

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2012-01-01--2012-12-31

Sid 1-3

Förvaltningsberättelse

Sid 4

Resultaträkning

Sid 5-6

Balansräkning

Sid 7-11

Tilläggsupplysningar / Noter

Sid 11

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

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 2012-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Michael Barkebo	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Lennart Bäckman	<i>styrelseledamot, viceordförande</i>
Laila Ljunggren Bengtsson	<i>styrelseledamot, kassör</i>
Annette Bennour	<i>styrelseledamot, sekreterare</i>
Rebecka Liljemark	<i>styrelseledamot, kommunikation, IT</i>
Anders Leidemark	<i>styrelseledamot, driftsansvarig</i>
Oskar Holmberg	<i>styrelseledamot, kommunikation</i>
Jarl Bengtsson	<i>styrelsesuppleant, allt-i-allo</i>
Barbro Glansen	<i>styrelsesuppleant (avgått under året)</i>

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda möten, ordinarie årsstämma samt en extra föreningsstämma i oktober.

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>
Jörgen Fröjdendahl	
Martin Eliasson	

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. 

Org.nr 769613-4233

Beskrivning av föreningen

Brf Bra Boende i Mölndal bildades i juli 2006 och består av 90 lägenheter fördelade på 85 medlemslägenheter och 5 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 överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Lägenhetsfördelning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok
antal	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	2015-09-30
fritidshem	110	2015-12-31
frisörsalong	58	2014-09-30
hobbylokal	29	2013-09-30
lager	20	2014-09-30
styrelserum	20	-
lager	173	2013-02-28
vakant	302	

Verksamhet under året som gått

Genomgång av fastigheterna i februari med resultat att i mars fylldes två containrar med skräp från källare och vindar. TV apparater, kyl /frys, bildäck, fälgar, färgburkar, möbler, rester från renoveringar, byggvaror, vid flytt ej medtagna husgeråd och kläder, etc.

En hyreslägenhet upplåten som bostadsrätt från 12-04-30.

Årsstämma hölls 12-05-23, 42 röstberättigade närvarande. Beslut om anläggande av grillplats samt ändring av stadgar beträffande andelstal.

Nymålning av streckmarkering för samtliga parkeringsplatser samt ny asfalt på ytor av parkeringsplatser med slitage.

Avgiften höjd med tre procent från första oktober, främst orsakad av ökade värmekostnader.

Prokurator Sverige AB har efter genomgång av mark och fastigheter upprättat en långsiktig vård- och underhållsplan 2013 – 2022. *MS*

Extrastämman i oktober godkände förslag att omvandla lokal, Hagåkersgatan 7, till fyra bostadsrätter. Medför förändrade andelstal samt ändring av stadgar.

Relining av avlopp under bottenplatta startade i november. Hus A, Hagåkersgatan 7-9 samt hus C, Djäknegatan 3. Beräknad kostnad cirka 1,7 miljoner.

Garanti filmning av tidigare relining av avlopp hus B, Djäknegatan 1.

Nya fönster vindslägenhet, Djäknegatan 1, tak och fasad på grund av läckage.

Renovering och delvis nedtagning av stora skorstenen, Hagåkersgatan påbörjad i november.

Vi har under del av året haft 2 miljoner kronor bundet på fasträntekonto i tre månaders perioder till en bättre ränta.

Verksamhet under det kommande året

Färdigställande av stora skorstenen, Hagåkersgatan

Relining fortlöper enligt plan, klar februari – mars.

Start av ombyggnad av lokal i april.

Extrastämman för ändring av stadgar.

Fönsterbyte och balkongrenovering.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 oktober 2012.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 629 kr/m².

Beskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2012 utgör avgiften 1.365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	15 364	15 220	15 183
Lån per kvm bostadsyta kr	7 205	7 205	7 205
Genomsnittlig skuldränta %	3,50	3,70	3,48
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. *KL*

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	717 280 kr
Årets resultat	357 464 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>1 074 744 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	196 000 kr
Balanseras i ny räkning	878 744 kr

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

	2012-01-01	2011-01-01
RESULTATRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter bostäder	3 534 796	3 418 504
Hysesintäkter lokaler	290 263	443 797
Hysesintäkter bostäder	325 752	361 664
Hyror p-platser/garage	233 900	227 150
Övriga intäkter	38 374	64 429
	<u>4 423 085</u>	<u>4 515 544</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i> -94 704	-277 602
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 2</i> -1 596 490	-1 528 092
Fastighetsskatt/-avgift	-169 030	-163 360
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3,4</i> -529 853	-513 012
Avskrivning byggnader	-144 169	-140 757
Avskrivning maskiner och inventarier	-14 995	-18 499
	<u>-2 549 241</u>	<u>-2 641 322</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>1 873 844</u>	<u>1 874 222</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	48 746	32 232
Räntekostnader	-1 559 578	-1 650 568
Övriga finansiella kostnader	-5 548	-2 766
	<u>-1 516 380</u>	<u>-1 621 102</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>357 464</u>	<u>253 120</u>

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader och mark	91 080 680	91 080 680
Standardhöjande åtgärder	2 965 460	3 024 341
Pågående strandhöjande åtgärder	947 905	0
Maskiner och inventarier	29 990	44 985
Summa materiella anläggningstillgångar	95 024 035	94 150 006
Summa anläggningstillgångar	95 024 035	94 150 006
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts-/hyresfordringar	1 320	0
Övriga fordringar	4 280	161 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i> 168 067	213 391
Summa kortfristiga fordringar	173 667	375 222
Kassa och bank		
Kassa	0	1 523
Bankkonton	3 790 000	2 735 480
Summa kassa och bank	3 790 000	2 737 003
Summa omsättningstillgångar	3 963 667	3 112 225
SUMMA TILLGÅNGAR	98 987 702	97 262 231

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>	
Medlemsinsatser	49 576 351	49 051 183
Upplåtelseavgifter	1 024 279	564 447
Fond stambyte/badrum	82 353	137 353
Underhållsfond	791 994	595 994
Summa bundet eget kapital	51 474 977	50 348 977
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>	
Balanserat resultat	717 280	660 160
Årets resultat	357 464	253 120
Summa fritt eget kapital	1 074 744	913 280
Summa eget kapital	52 549 721	51 262 257
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	637 035	137 998
Skatteskulder	332 390	324 470
Övriga kortfristiga skulder	12 638	4 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	
	905 918	983 050
Summa kortfristiga skulder	1 887 981	1 449 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	98 987 702	97 262 231
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	44 550 000	44 550 000
ANSVARSFÖRBINDELSER	INGA	INGA

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	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31

Not 1 Underhållskostnader

Löpande underhåll	94 704	58 882
Periodiskt underhåll	-	218 720
	<u>94 704</u>	<u>277 602</u>

Not 2 Drift- och förbrukningskostnader

El	108 430	96 016
Fjärrvärme	838 623	814 611
Vatten och avlopp	188 978	168 997
Fastighetsskötsel/ -städning	345 248	335 548
Sophämtning & återvinning	87 024	92 252
Väghållning/Snöröjning	28 187	20 668
	<u>1 596 490</u>	<u>1 528 092</u>

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter *) not 4	157 575	165 736
Försäkringar	64 837	57 177
Jourkostnader	-	1 641
Revisionsarvode	12 500	12 331
Ekonomisk förvaltning	107 320	124 875
Konsultarvoden	87 450	55 705
Kabel-TV/bredband	92 460	90 759
Administrativa kostnader	7 711	4 788
	529 853	513 012
<u>*) Not 4 Löner, arvoden och andra ersättningar</u>		
Arvoden till styrelsen	128 400	128 394
Arbetsgivaravgifter	29 175	37 342
	157 575	165 736
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
	2012-12-31	2011-12-31
<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
Varav markvärde	28 653 069	28 653 069
<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	3 518 917	3 152 480
Årets anskaffningsvärde	85 288	366 437
Summa anskaffningsvärde	3 604 205	3 518 917
Ingående ackumulerade avskrivningar	-494 576	-353 819
Årets avskrivning	-144 169	-140 757
Ackumulerade avskrivningar	-638 745	-494 576
Bokfört värde	2 965 460	3 024 341

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<i>Pågående standardhöjande åtgärder</i>		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningsvärde	947 905	-
Summa anskaffningsvärde	947 905	0
Årets avskrivning	-	-
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Bokfört värde	947 905	0
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	92 487	92 487
Årets anskaffningsvärde	-	-
Summa anskaffningsvärde	92 487	92 487
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 502	-29 003
Årets avskrivning	-14 995	-18 499
Ackumulerade avskrivningar	-62 497	-47 502
Bokfört värde	29 990	44 985

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Com Hem AB	23 800	23 115
Trygg-Hansa	35 242	29 594
Övriga interimfordringar	-	4 932
Upplupen ränta CAP/Swedbank	109 025	155 750
	168 067	213 391

Not 7 Förändring eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	49 615 630	733 347	660 160	253 120
Resultatdisposition 2011		196 000	57 120	-253 120
Inbetalda insatser	985 000			
Utbetalning fond		-55 000		
Årets resultat				357 464
Belopp vid årets slut	50 600 630	874 347	717 280	357 464

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

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna räntekostnader	234 212	254 736
Förskottsbetalda avgifter/hyror	297 032	392 716
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	168 743	168 743
Mölndals Energi	152 689	112 509
Revisorsringen AB	40 000	37 464
Revisionsarvode	12 500	12 500
Övriga upplupna skulder	742	4 382
	905 918	983 050

Underskrifter

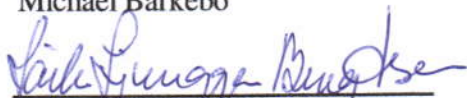
Göteborg den 10 maj 2013
Brf Bra Boende i Mölndal



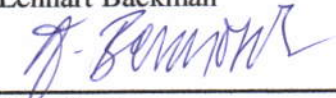
Michael Barkebo



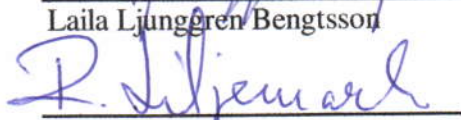
Lennart Bäckman



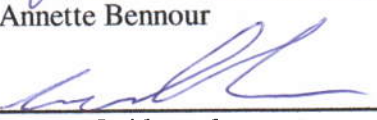
Laila Ljunggren Bengtsson



Annette Bennour



Rebecka Liljemark



Anders Leidemark



Oskar Holmberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 13/5 2013



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen AB