

2-rumsstandard

*Bostadsrättsförening
i Gamla Masthugget*

Årsredovisning
för
Brf 2-rumsstandard
org.nr. 757200-9715

Räkenskapsåret 2011

Förslag till Verksamhetsberättelse för Brf 2-rumsstandard 2011

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf 2-rumsstandard får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2011.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter:		Utsedd av:	Vald t.o.m. årstämman:
Lars Hansson	ordförande	Stämman	2012
Lene Larsen	sekreterare	Stämman	2013
Lennart Nilsson	kassör	Stämman	2012
Jan-Erik Holgersson	fastighetsansvarig	Stämman	2013
Sarah Blichfeldt	ledamot	Stämman	2013
Karin Lindekrantz	ledamot	Stämman	2013
Tomas Olsson	ledamot	Stämman	2012
Micha Angborn	suppleant	Stämman	2013

Aktuella för omval på stämman är Lars Hansson, Tomas Olsson och Lennart Nilsson.

Ordinarie revisorer

Sven Nilsson	föreningsrevisor	Stämman
Olof Olsson	föreningsrevisor	Stämman
Öhrlings PriceWaterhouse	auktoriserad revisor	Stämman
Hans Bergström	suppleant	Stämman

Valberedning

Daniel Carlsson	Stämman
Sven Nilsson	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 1935 fastigheterna Stigberget 1;28 (Hjorthagsgatan 8), 1:30 (Hjorthagsgatan 10), 29:1 (Älghagsgatan 1) och 29:2 (Älghagsgatan 3) i Göteborgs kommun. Föreningens fastighet består av fyra landshövdingehus med totalt 136 bostadsrätter samt en hyreslägenhet. Elva lägenheter är sammanslagna med en eller flera lägenheter.

Total bostadsarea är 6 632 kvm och fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

Riksbyggen har svarat för den ekonomiska förvaltningen och Primär Fastighetsförvaltning för fastighetsskötseln åt föreningen. Styrelsens ansvarige för tekniska fastighetsfrågor har under året varit Jan-Erik Holgersson.

Föreningens avtal om ekonomisk och administrativ förvaltning med Riksbyggen går ut per årsskiftet 2011/12.

Fastighetsunderhåll

Fastighetens underhållsplanering

Underhållet av föreningens fastigheter följer sedan januari 2004 en underhållsplan upprättad av Vågen AB. Planen uppdaterades i slutet av år 2007. Med utgångspunkt i Underhållsplanen har vi motiverat nivån på avsättning till Underhållsfonden. Därför är den avsättningen högre än den av stadgan bestämda.

För år 2010 avsatte vi 2 miljoner kr till Underhållsfonden.

I år föreslår styrelsen en avsättning på 2,1 miljoner kr. Detta motiveras av den underhållsplan vi har tagit fram för föreningens fastigheter och är högre än det av stadgan stipulerade beloppet som är 1% av fastighetens taxeringsvärde.

Löpande underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 844 kr och planerat underhåll för 7 874 954 kr.

Omläggningen av taken på våra fastigheter har tagit alla förenings resurser i anspråk under året och står helt för det planerade underhållet. Arbetet med takomläggningen har dokumenterats och redovisas separat.

Sophantering

Under det här året har vi varit förskonade från större vattenskador. Tre mindre blev det under året.

Föreningen har påtagit sig att ta hand om grövre och större "sopor" medlemmarna behöver bli av med. För detta har ett rum för "Storsopor" upplåtits och aktiva medlemmar har tagit ansvar för att tömma det och hålla det i ordning.

Det fungerar inte bra p.g.a. medlemmarnas bristande sortering av grovsopor och hanteringen av rummet har blivit tungrott. Under året slutade de personer som ansvarat för tömningen av soprummet och det är svårt att engagera medlemmar för uppgiften.

Diskussionen fokuserar på att vi ska hitta en lösning på sophanteringen utan att behöva stänga Storsoprummet och dra in den servicen för föreningsmedlemmarna.

Kommande arbeten

Uppdatering av underhållsplan (UHP) är påbörjad.

Medlemsförändringar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt förutom en som upplåts med hyresrätt.

Under året har 18 överlåtelse skett (föregående år 21 st):

Lägenhet:Säljare:

45/1	Linda Ivarsson
51/2	Jonas Kellagher/Petra Backhaus
73/3	Wallander Karin DB
64/3	Magnus Kammerlind
73/3	Bengt Wallander
47/3	Björn Olsson

Köpare:

David Brittentjärn
Ninni Lundin
Bengt Wallander
David Andersson
Bo Eriksson/Christina Eriksson
Niklas Bengtsson

61/1	Tobias Lindeson	Niklas Rudbäck/Johan Rudbäck
31/1	Ellen Borgh	Johan Toresson
44/1	Yvonne Hindström	Fredrik Fermén/Rebecka Ray
63/1	Frida Hesslegård	Robin Skantze
60/2	Christian Holm/Erica Holm	Therese Agat
46/1	Catarina Dreijer	Stina Petersson
44/2	Ralf Nicklasson	Mikael Fridén/Karin Ulin
54/1	Oscar Müllerström	Marie Stjernberg
57/2	Sven Hermansson	Johan Segerlind
38/3	Erik Jagre	Lisbeth Hedberg
75/3	Shelby Cinca	Anders Ankén/Karin Jonsson
46/3	Andreas Grahm	Zhu Ekman/Lily Ekman

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årsstämman hölls i Sjömansgården den 28:e april 2011 där 34 röstberättigade personer var närvarande.

Vårens städdag genomfördes den 7 maj och höstens städdag hölls den 8 oktober under ledning av arbetslagen.

Ett medlemsmöte hölls som vanligt i föreningslokalen den 16 november där styrelsen informerade om årets underhåll, budget för 2012 och annat som var på gång.

Styrelsen har under året haft ett antal möten med nya medlemmar och informerat om föreningens verksamhet och vad som gäller för boendet i vår förening i enlighet med den checklista för medlemsinformation som togs fram året innan.

Föreningslokalen har varit flitigt använd under året trots de begränsningar takomläggningen medförde. Därutöver har övernattningsrummet varit uthyrt 89 nätter.

Under året har arbetet med att göra om hemsidan, www.brf2rumsstandard.se, pågått och förhoppningsvis kommer den att presenteras under våren 2012.

Föreningspraxis

Styrelsen ska godkänna alla andrahandsuthyrningar. Föreningens praxis är att skriftlig motivering/ ansökan samt förslag till andrahandskontrakt ska lämnas för godkännande av styrelsen. Praxis är att godkänna högst ett år i taget och maximalt upp till två år i rad.

Alla förändringar och ombyggnader av lägenheter skall skriftligen godkännas av styrelsen.

Föreningens storsop töms regelbundet av medlemmar i föreningen, vilket minskar föreningens kostnader för sophantering. Ett soprum där man kan lägga wellpapp har inrättats bredvid storsopen. Det finns två större soprum med källsortering. Soprummen har fått tydligare skyltar med information om hur man sorterar. P.g.a. slarv med utnyttjandet av Storsoprummet har det varit ett akut ärende under året (se ovan).

Det är ett absolut krav från brandmyndigheterna p.g.a. utrymningsbehov och brandrisk, att inget förvaras i uppgångar och andra gemensamma utrymmen. Fastighetsskötaren har getts i uppdrag att regelbundet kontrollera efterlevandet av detta. Under städdagarna tillhandahålls container och gemensamma rensningar genomförs av allmänna utrymmen.

alt

Löpande serviceavtal

Föreningen har avtal med:

- Göteborg stad om att leverera vatten.
- Göteborg energi om att leverera fjärrvärme.
- Göteborgs kommun, Park och natur, att sköta snöröjningen på föreningens område
- Plusenergi för att leverera el till rörligt elpris.
- Primär om fastighetsskötsel
- ComHem som tillhandahåller basutbud vad gäller kabel-TV.
- Securitas vid akuta tillbud

Föreningens ekonomiska ställning.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 20 958 686 kronor.

Lånet ligger fortsatt hos Swedbank. Skuldränta för de olika lånen varierar mellan 3,15 – 4,2 %. Av föreningens lån är 2 st om 15,2 milj kr till bunden och 2 st om 5,7 milj. kr till 3 månaders rörlig ränta.

Vid årsskiftet 2010/11 höjdes medlemsavgifterna med 3,5 % med motivering i underhållsplanen (se ovan) och den löpande kostnadsutvecklingen. För att hålla den och möta kommande kostnader för underhåll höjdes årsavgifterna med 4 % från och med första januari 2012.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 308 110
Årets resultat före fondförändring	-5 736 715
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>7 874 954</u>
Summa överskott	5 346 348

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	5 346 348

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 580 212	5 390 054
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 96 960	- 50 965
Övriga förvaltningsintäkter	3	16 427	15 912
		<u>5 499 679</u>	<u>5 355 001</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 67 844	- 105 998
Planerat underhåll		-7 874 954	- 69 250
Fastighetsavgift/skatt		- 178 374	- 174 949
Driftskostnader	4	-1 633 692	-1 737 067
Övriga kostnader	5	- 47 966	- 162 050
Personalkostnader	6	- 254 309	- 243 537
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 737 546	- 572 109
		<u>-10 794 685</u>	<u>-3 064 960</u>
Rörelseresultat		-5 295 006	2 290 041
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	59 728	15 194
Räntekostnader		- 501 437	- 186 410
		<u>- 441 710</u>	<u>- 171 216</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 736 715	2 118 825
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>-5 736 715</u>	<u>2 118 825</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 100 000	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		7 874 954	69 250
Förändring av underhållsfond		<u>5 774 954</u>	<u>-1 930 750</u>
Resultat efter fondförändring		38 239	188 075

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	29 426 058	23 738 604
Summa anläggningstillgångar		29 426 058	23 738 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 794	6 756
Skattefordringar		0	64 576
Skattekonto		22 759	21 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	100 964	92 158
		130 517	185 427
Kassa och bank			
Bankmedel		1 057 811	769 649
Avräkning med Swedbank		2 984 572	5 088 188
		4 042 383	5 857 837
Summa omsättningstillgångar		4 172 900	6 043 264
SUMMA TILLGÅNGAR		33 598 958	29 781 868

uf

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 356 724	1 356 724
Upplåtelseavgifter		1 352 117	1 352 117
Underhållsfond		2 951 211	8 726 165
		<u>5 660 052</u>	<u>11 435 006</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 308 110	5 120 034
Årets resultat		-5 736 715	2 118 825
Avsättning till underhållsfond		-2 100 000	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		7 874 954	69 250
		<u>5 346 348</u>	<u>5 308 110</u>
Summa eget kapital		11 006 401	16 743 116
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	20 158 686	11 571 186
		<u>20 158 686</u>	<u>11 571 186</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	12	800 000	500 000
Leverantörsskulder		734 428	164 797
Skatteskulder		4 932	0
Övriga kortfristiga skulder	13	25 376	27 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	869 135	775 209
		<u>2 433 871</u>	<u>1 467 566</u>
Summa skulder		22 592 557	13 038 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 598 958	29 781 868
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		31 510 000	31 510 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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. Ränta redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 524 901 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	50 år
Byggnadsinventarier	Rak	40 år
Standardförbättringar	Rak	20-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 365 819	5 179 138
Hyror, bostäder	50 400	50 400
Hyror, lokaler	70 333	69 306
Hyror, p-platser	85 260	82 810
Hyror, övriga	8 400	8 400
	<u>5 580 212</u>	<u>5 390 054</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyresbortfall, bostäder	- 4 200	0
Hyresbortfall, p-platser	- 42 630	- 980
Hyresreduceringar	- 50 130	- 49 985
	- 96 960	- 50 965

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övernattningsrum	8 900	10 503
Inkassointäkter	6 589	0
Övriga rörelseintäkter	938	5 409
	16 427	15 912

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	50 604	49 064
Arvode förvaltning	111 436	109 211
Kabel-TV	152 704	144 957
Inkassokostnader	9 339	975
Revisionsarvode, externt	23 500	31 000
Fastighetsskötsel	35 384	35 384
Obligatorisk ventilationskontroll	0	34 567
Bevakningskostnader	15 360	14 444
Snöröjning	59 302	57 562
Förbrukningsmateriel	2 911	2 756
Inventerier och verktyg	6 115	35 002
Vatten	188 769	186 075
El	177 301	192 205
Uppvärmning	715 490	758 255
Sophantering	85 477	85 611
	1 633 692	1 737 067

Not 5 Övriga kostnader

Lokalkostnader	3 000	3 500
Representation	13 063	11 467
Kontorsmateriel och tryckkostnader	7 565	2 488
Hemsida samt porto	735	1 335
Tidskrifter och facklitteratur	2 800	5 600
Konsultarvoden	15 590	136 310
Övriga externa kostnader	5 212	1 350
	47 966	162 050

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Ersättning utfört arbete åt föreningen	31 566	1 820
Styrelsearvode	161 400	178 130
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 400	7 565
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	199 366	191 515
Sociala kostnader	54 943	52 022
	254 309	243 537

2011-12-31 2010-12-31

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	506 634	506 634
Utrangeringskostnad tak	150 125	0
Nyinvestering tak	11 458	0
Standardförbättringar	69 329	65 475
	737 546	572 109

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 153	966
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	38 734	13 617
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 769	188
Ränteintäkter bank	16 250	379
Ränteintäkter Skattekontot	822	45
	59 728	15 194

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	25 331 725	25 331 725
Mark	4 831 000	4 831 000
Standardförbättringar	2 619 018	2 619 018
	32 781 743	32 781 743

Årets anskaffningar

Byggnader (tak)	5 500 000	0
Standardförbättringar	925 000	0
	6 425 000	0

Utrangeringar ursprunglig investering tak

- 253 317	0
-----------	---

Summa anskaffningsvärden

38 953 426 32 781 743

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 061 914	-7 555 280
Standardförbättringar	- 981 225	- 915 750
	-9 043 139	-8 471 030

Utrangering avskrivning tak

103 192	0
---------	---

Årets avskrivning byggnader

- 518 092	- 506 634
-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar

- 69 329	- 65 475
----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 527 368 -9 043 139

Restvärde enligt plan vid årets slut

29 426 058 23 738 604

Varav

Byggnader	22 101 594	17 269 811
Mark	4 831 000	4 831 000
Standardförbättringar	2 493 464	1 637 793

MF

2011-12-31 2010-12-31

Taxeringsvärden

byggnader	59 600 000	59 600 000
mark	29 612 000	29 612 000
Totalt taxeringsvärde	89 212 000	89 212 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna

Förutbetald kabel-tv-avgift	38 890	37 714
Förutbetalda försäkringspremier	57 605	50 604
Övriga förutbetalda kostnader	4 469	3 840
	100 964	92 158

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 708 841	8 726 165	5 308 110
Förändring av underhållsfond			5 774 954
Avsättning till underhållsfond		2 100 000	
Uttag ur underhållsfond		-7 874 954	
Årets resultat			-5 736 715
Vid årets slut	2 708 841	2 951 211	5 346 348

Not 12 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	3,15	2014-09-25	12 071 186		500 000	11 571 186
SWEDBANK	3,44	3 mån		3 750 000	37 500	3 712 500
SWEDBANK	3,42	3 mån		2 000 000		2 000 000
SWEDBANK	4,20	2016-03-24		3 750 000	75 000	3 675 000
			12 071 186	9 500 000	612 500	20 958 686
				Nästa års amortering:		- 800 000
						20 158 686

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	400	400
Skuld sociala avgifter och skatter	24 976	27 160
	25 376	27 560

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	1 257	1 280
Upplupna räntekostnader	97 164	46 710
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	300 000	1 231
Upplupna elkostnader	13 286	21 302
Upplupna vattenavgifter	32 845	32 037
Upplupna värmekostnader	94 473	127 747
Upplupna kostnader för renhållning	11 530	11 833

VF

2011-12-31 2010-12-31

Upplupna revisionsarvoden	27 250	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 817	52 507
Förutbetalda hyror och avgifter	287 513	453 562
	869 135	775 209

Göteborg 2012-03-28



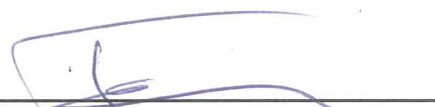
Lars Hansson



Lene Larsen



Sara Blichfeldt



Tomas Olsson



Jan-Erik Holgersson



Karin Lindekrantz



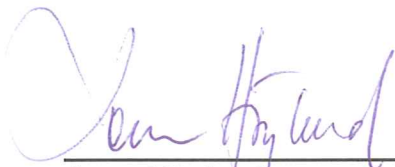
Lennart Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Olof Olsson
Medlemsrevisor



Lena Höglund
Auktoriserad revisor



Sven Nilsson
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 2-rumstandard org. nr 757200-9715

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 2-rumsstandard för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen 2-rumsstandard för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

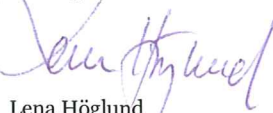
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund

Auktoriserad revisor



Sven Nilsson

Föreningsvald revisor

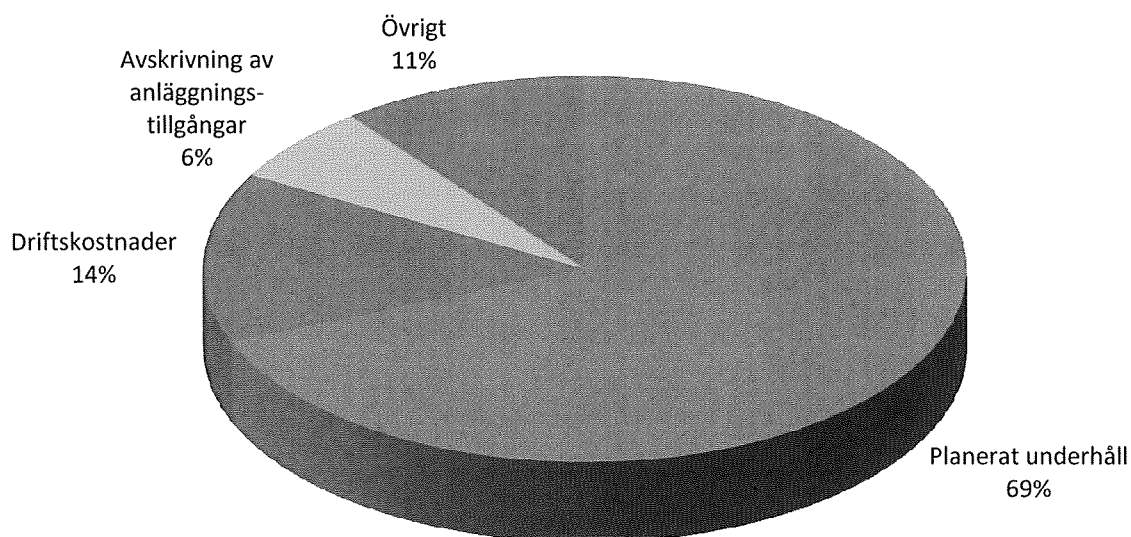


Olof Olsson

Föreningsvald revisor

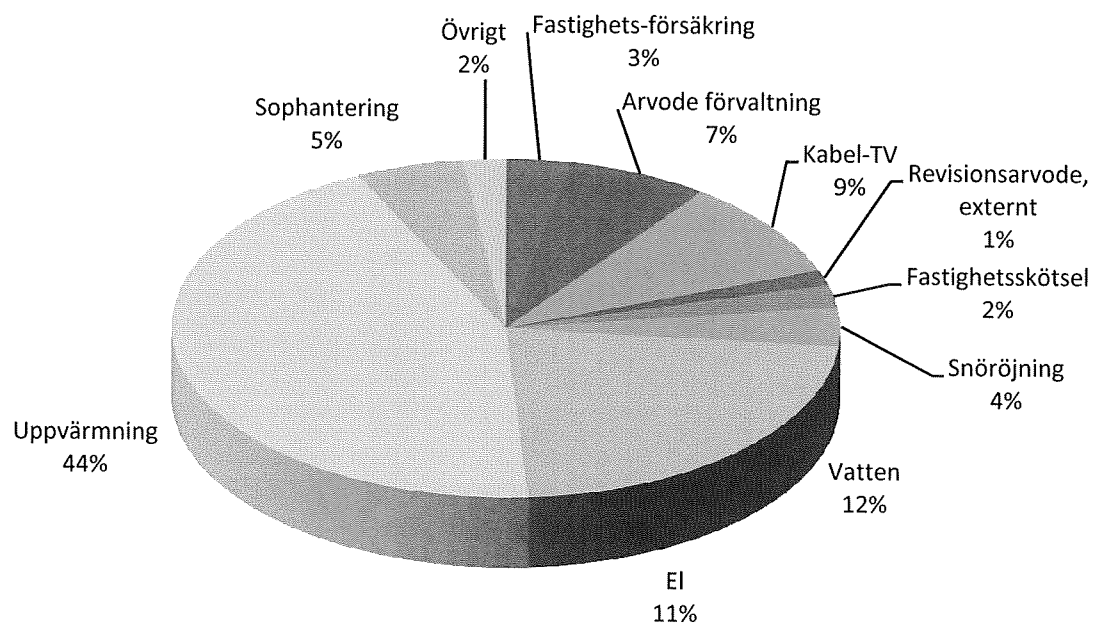
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	67 844	105 998
Planerat underhåll	7 874 954	69 250
Fastighetsavgift/skatt	178 374	174 949
Driftskostnader	1 633 692	1 737 067
Övriga kostnader	47 966	162 050
Personalkostnader	254 309	243 537
Avskrivning av anläggningstillgångar	737 546	572 109
Finansiella poster	501 437	186 410
Summa kostnader	11 296 122	3 251 370



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	50 604	49 064
Arvode förvaltning	111 436	109 211
Kabel-TV	152 704	144 957
Inkassokostnader	9 339	975
Revisionsarvode, externt	23 500	31 000
Fastighetsskötsel	35 384	35 384
Obligatorisk ventilationskontroll	0	34 567
Bevakningskostnader	15 360	14 444
Snöröjning	59 302	57 562
Förbrukningsmateriel	2 911	2 756
Inventerier och verktyg	6 115	35 002
Vatten	188 769	186 075
El	177 301	192 205
Uppvärmning	715 490	758 255
Sophantering	85 477	85 611
Summa driftskostnader	1 633 692	1 737 067



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	6632	6632
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	17	16
Kabel-TV	23	22
Inkassokostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	4	5
Fastighetsskötsel	5	5
Obligatorisk ventilationskontroll	0	5
Bevakningskostnader	2	2
Snöröjning	9	9
Inventerier och verktyg	1	5
Vatten	28	28
El	27	29
Uppvärmning	108	114
Sophantering	13	13
Summa driftskostnader	246	262

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

STANDARDFÖRBÄTTING

Investering i fastigheten som bedöms innebära en förbättring. Bokförs som anläggningstillgång och skrivs av under bedömd livslängd.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.