

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mölndal Dragspelet 1	2008	Mölndal

Fastigheterna är försäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

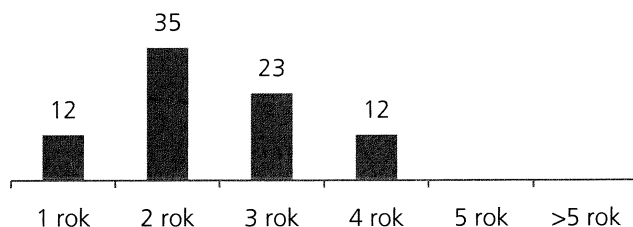
Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 19 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5277 kvadratmeter, varav 5277 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Lövsilar utbytta	2011
Reparation av lekplats	2011
Besiktning av fjärrvärmecentral	2011
Målning av linjer på våra parkeringsplatser	2011
Reparation av rotskadad asfalt	2011
Rensning av dagvattenbrunnar	2011
Tätning av fogar/fönster på våra fastigheter	2011

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Trygghets- och Fastighetsjour	Securitas

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 80 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 17 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christian Heribert Haberler	Ledamot
Gunnar Mathias Röing	Ledamot
Linda Anna Maria Nyberg	Ledamot
Eva Carina Berg	Ledamot
Anette Elisabeth Norberg	Ledamot

Anna Helena Ahokas	Suppleant
Thomas Patrik Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anette Elisabeth Norberg, Linda Anna Maria Nyberg, Thomas Patrik Johansson och Anna Helena Ahokas

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO
----------------	------------------	-----

Valberedning

Peter Broberg	Sammanställande
Richard Karlsson	
Richard Samuelsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Brf Eklanda Rosen sålde lägenheten på Eklanda Bäck 78.

Brf Eklanda Rosen fick 1 350 000 kronor, och därav amorterades 750 000 kronor.

Reparation av rotskadad asfalt

Rensning av dagvattenbrunnar
Tätning av fogar/fönster på våra fastigheter
Målning av linjer på våra parkeringsplatser

Lövsilar utbyta
Reparation av lekplats.

Besiktning av fjärrvärmecentral

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen följer upprättad Underhållsplan.

Övrig information

Styrelsen har förutom 11 st protokollförda möten, även haft 2 st utbildningsdagar med SBC.

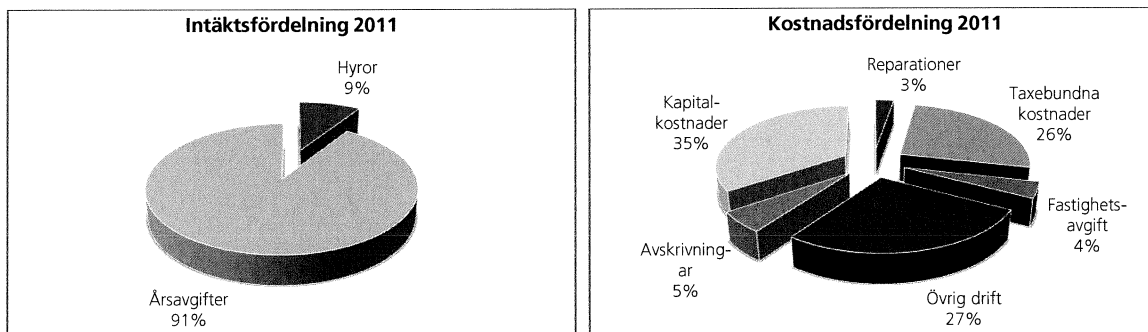
Styrelsen har även haft ett antal arbetsmöten.

Styrelsen har även haft möten med Swedbank, SBC och HSB.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-01-01 med 2,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5277 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	618	611	605	356
Hyror/kvm hyresrättsyta	679	1 132	1 448	671
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 952	5 139	5 178	5 449
Elkostnad/kvm totalyta	23	19	18	12
Värmekostnad/kvm totalyta	104	107	101	59
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	18	39	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	246	221	214	159

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-266 017
Ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-35 354 740
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-198 000
Av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stämmabeslut	355 478
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-35 463 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats, entré trapphus	26 475
att i ny räkning överförs	-35 436 804

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

3 456 592

3 501 793

3 456 592

3 501 793

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-167 139

-219 567

Reparationer

-72 855

-8 957

Periodiskt underhåll

-26 475

-355 478

Taxebundna kostnader

-974 680

-968 412

Övriga driftskostnader

-95 395

-79 417

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-158 360

-102 575

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-675 283

-294 232

Personalkostnader

-85 270

-55 722

Avskrivningar

-205 241

-205 241

-2 460 697

-2 289 600

RÖRELSERESULTAT

995 895

1 212 192

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

34 287

9 611

Räntekostnader

-1 298 368

-1 168 740

Räntebidrag

2 169

36 690

-1 261 912

-1 122 439

ÅRETS RESULTAT

-266 017

89 753

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	56 661 153	56 861 989
Pågående byggnation	Not 4	131 250	0
Maskiner och inventarier	Not 5	28 235	32 640
		56 820 638	56 894 629
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 820 638	56 894 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 899
Övriga fordringar		109 899	56 694
Förutbetalda kostnader	Not 6	10 542	24 119
		120 441	85 712
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 7	100 000	100 000
		100 000	100 000
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 237 764	663 769
SBC klientmedel i SHB		1 029 254	4 175 910
		5 267 018	4 839 679
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 487 459	5 025 391
SUMMA TILLGÅNGAR		62 308 097	61 920 020

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		69 858 121	69 109 848
Upplåtelseavgifter		1 335 099	733 372
Fond för yttre underhåll	Not 9	218 165	375 643
		71 411 385	70 218 863
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-35 197 261	-35 444 493
Årets resultat		-266 017	89 753
		-35 463 279	-35 354 739
SUMMA EGET KAPITAL		35 948 106	34 864 124
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	24 999 997	25 949 997
		24 999 997	25 949 997
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		242 371	132 153
Skatteskulder		263 074	158 362
Upplupna kostnader	Not 11	396 884	357 471
Förutbetalda avgifter och hyror		257 665	257 913
		1 359 994	1 105 899
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		62 308 097	61 920 020
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	27 500 000	27 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Inventarier	10%	10%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgifter och hyror		
Årsavgifter	3 145 858	3 108 422
Hysesintäkter	310 733	393 370
	3 456 591	3 501 792

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	68 618
Fastighetsskötsel enl beställn	19 530	27 612
Fastighetsskötsel gård beställ	0	32 353
Snöröjning/sandning	105 253	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	34 100	75 000
Bevakning	2 893	0
Gemensamma utrymmen	28	11 048
Gård	920	0
Förbrukningsmateriel	4 216	4 936
Fordon	199	0
	167 139	219 567

Reparationer		
Hyseslägenheter	43 440	0
Sophantering/återvinning	0	3 428
Entré/trapphus	0	1 553
Lås	5 714	0
VVS	7 835	2 000
Värmeanläggning/undercentral	2 492	0
Ventilation	1 463	0
Tak	11 911	0
Fönster	0	1 976
	72 855	8 957

Periodiskt underhåll

Entré/trapphus	26 475	0
Huskropp utvändigt	0	126 000
Fasad	0	72 750
Mark/gård/utemiljö	0	95 875
Garage/parkering	0	60 853
	26 475	355 478

Taxebundna kostnader

El	120 499	98 482
Värme	548 723	562 740
Vatten	182 627	94 816
Sophämtning/renhållning	108 479	159 584
Grovsopor	14 352	52 790
	974 680	968 412

Övriga driftskostnader

Försäkring	60 034	45 923
Kabel-TV	35 361	33 494
	95 395	79 417

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

158 360 102 575

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	4 400	750
Tele och datakommunikation	650	0
Hysesförluster	5 095	200
Revisionsarvode extern revisor	9 551	36 226
Föreningskostnader	6 149	0
Styrelseomkostnader	3 353	0
Fritids och Trivselkostnader	876	0
Studieverksamhet	15 625	0
Förvaltningsarvode	254 256	237 176
Förvaltningsarvoden övriga	306 451	5 866
Administration	5 048	4 014
Korttidsinventarier	7 009	0
Konsultarvode	50 500	10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 320	0
	675 283	294 232

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	64 600	42 400
Sociala kostnader	20 670	13 322
	85 270	55 722

Avskrivningar

Byggnad	200 837	200 837
Inventarier	4 404	4 404
	205 241	205 241

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 460 697 2 289 600

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 381 918	57 381 918
Utgående anskaffningsvärde	57 381 918	57 381 918
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-519 929	-319 092
Årets avskrivningar enligt plan	-200 837	-200 837
Utgående avskrivning enligt plan	-720 765	-519 929
Planenligt restvärde vid årets slut	56 661 153	56 861 989
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	17 214 575	17 214 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
	66 000 000	66 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad, fogning o tvättning	131 250	0
	131 250	0
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	44 041	44 041
Utgående anskaffningsvärde	44 041	44 041
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 401	-6 997
Årets avskrivningar enligt plan	-4 404	-4 404
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 805	-11 401
Redovisat restvärde vid årets slut	28 236	32 640
Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	1 539	15 555
Kabeltv	9 003	8 564
	10 542	24 119

Not 7	Nominellt värde	Bokfört värde 2011-12-31	Verkligt värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
100% av aktierna i db Fastighets AB	0	100 000	0	100 000
Dragspelet i likvidation		100 000	0	100 000

Not 8
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	69 858 121	748 273	0	69 109 848
Upplåtelseavgifter	1 335 099	601 727	0	733 372
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	218 165	198 000	-355 478	375 643
Summa bundet eget kapital	71 411 385	1 548 000	-355 478	70 218 863
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-35 197 261	-198 000	445 231	-35 444 493
Årets resultat	-266 017	-266 017	-89 753	89 753
Summa ansamlad förlust	-35 463 279	-464 017	355 478	-35 354 739
Summa eget kapital	35 948 106	1 083 983	0	34 864 124

Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	375 643	177 643
Reservering enligt stadgar	198 000	198 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-355 478	0
Vid årets slut	218 165	375 643

Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	4,550 %	7 199 997	8 149 997	Rörligt
Swedbank Hypotek	4,920 %	9 000 000	9 000 000	2016-01-12
Swedbank Hypotek	5,510 %	9 000 000	9 000 000	2013-03-26
Summa skulder till kreditinstitut		25 199 997	26 149 997	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		24 999 997	25 949 997	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	12 983	7 808
Värme	67 790	94 941
Extern revisor	12 300	15 000
Arvoden	64 200	42 400
Sociala avgifter	20 544	13 322
Ränta	210 236	184 000
Swepro besiktning	8 831	0
	396 884	357 471

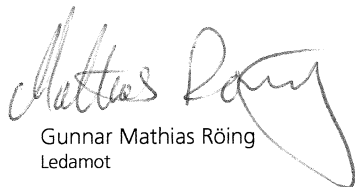
MÖLNDAL den 8 / 5 2012


Eva Carina Berg
Ledamot


Christian Heribert Haberler
Ledamot


Anette Elisabeth Norberg
Ledamot

Linda Anna Maria Nyberg
Ledamot


Gunnar Mathias Röing
Ledamot


Linda Anna Maria Nyberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2012


Chris Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Eklanda Rosen
Org.nr. 769616-2861

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Eklanda Rosen 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2010 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 4 maj 2011 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Eklanda Rosen 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10 maj 2012



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Motion angående vindarna

Bakgrund:

Styrelsen har utrett möjligheterna till att förstärka takstolarnas och bjälklagens befintliga konstruktion, så att förrådsupplåtelse åter kan ske.

Den första utredningen som jag har tagit del av SBC visar:

- ☐ Framtagande av konstruktionsritningar ca 100 000 kr
- ☐ Entreprenadkostnaden har ej fullt ut beräknats, men med beaktande av tillgänglighet, införsel material, arbetsmiljöaspekter då ytan är isolerad med lösull m m har en kostnadsindikation från ett par olika sakkunniga nämnts, och ligger i intervallet 1,5-2 miljoner kr ex moms.
- ☐ Ev. tillkommande kostnader för ännu ej utredda myndighetskrav ingår inte.

Förslag till stämman:

Att föreningen avslutar ytterligare utredning av förstärknings- och ombyggnadsåtgärder av föreningens vindsutrymmen.

Att föreningen bekostar återställning av berörda lägenheter för att säkerställa att arbetet blir utfört, på rekommendation av SBC.

Att föreningen beslutar om att ge i uppdrag till styrelsen att se över möjligheten att inreda ett av cykelrummen till källarförvaring.

Möln dal 2012-04-21



Christian Haberler

Eklanda Lund 53