

BRF MARIEHÄLL 2

Org nr 769615-2094

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Mariehäll 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 20 november 2007 förvärvat fastigheterna Kryddlandet 101, Kryddörten 4 och Kryddörten 5 i Helsingborgs kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av sju flerbostadshus i två-tre våningar samt fyra småhus i två våningar om totalt 46 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 237 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning som omfattar kvartersgator, gång- och cykelvägar samt ev andra för fastigheten erforderliga anläggningar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Lamaro Fastighetsförvaltning AB om teknisk förvaltning. Avtalet gäller fr o m 1 oktober 2008 och löper ett år. Därefter förlängs avtalet 6 månader åt gången.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning som gäller fram till och med den 31 december 2010.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningen och denna har registrerats av Bolagsverket den 12 december 2007. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 13 december 2007.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

För de lägenheter som upplåtits men ännu inte tillträtts på avräkningsdagen har föreningen byggnadskreditiv motsvarande ej inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Byggnadskreditivet är inlöst i sin helhet den 17 augusti 2009.

Avräkning mot entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2009, då slutbesiktning av sista etappen skedde den 13 januari 2009 och utbetalning av lånen skedde den 30 december 2008. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Särskild överenskommelse har träffats med entreprenören om att öka entreprenadkostnaden med 200 000 kr avseende slut- och garantibesiktningens kostnader.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2009 följande utseende:

Anskaffningsvärde	131 300 000	Lån	38 839 058
Slut- och garantibesiktning	200 000	Byggnadskreditiv	5 793 613
		Insatser	46 011 000
Avskrivning	<u>-26 575</u>	Upplåtelseavgifter	<u>46 624 000</u>
	131 473 425		137 267 671

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 131 500 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Föreningen har per 10 juni 2009 valt starttidpunkt för bindning av subventionsränta.

Föreningens intäkt för räntebidrag uppgick till 143 733 kronor under året. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012. Under 2010 utgår bidrag med 7 procent och under 2011 med 4 procent av bidragsunderlaget.

År 2010 104 207 kronor

År 2011 59 547 kronor


Föreningsfrågor

Föreningen hade 75 (45) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2008 och avslutades under december 2008. JM AB har förvärvat de lägenheter som var osålda vid avräkningsdagen. Två köpare hade ej fullföljt sina åtaganden per avräkningsdagen, men fullföljde senare under våren. Vid 2009 års slut var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under 2009 har 25 (4) överlåtelser skett.

Verksamhet under året

Styrelsen har skapat en hemsida, www.Mariehall2.se. Här kan alla medlemmar läsa information om vad som pågår i föreningen och har också möjlighet att kommunicera med styrelsen via denna sida.

Luftfilter har köpts in centralt och delats ut till medlemmarna. Detta för att säkerställa att luftfilter byts regelbundet. Styrelsen har även hjälpt till med att byta filter, vilket har uppskattats av medlemmarna. 

Gårdsstyrelsen

Skottkärra och stegar har köpts in centralt som medlemmarna kan låna. Teckningslista finns i förrådet.

Tillsammans med Brf Mariehäll 1 har styrelsen lämnat förslag till förbättringar inför färdigställande av gatorna i området till kommunen.

Två av föreningens tre lån har skrivits om, se årsredovisningen. Båda omförhandlingarna har resulterat i lägre räntekostnader, vilket har påverkat ekonomin positivt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2009 haft följande sammansättning:

Anders Wijk	Ledamot	Ordförande
Eva Bergstedt	Ledamot	Vice ordförande
Petra Winberg	Ledamot	Sekreterare
Mats Malmström	Ledamot	
Bengt Arne Persson	Ledamot	
Jonas Johansson	Suppleant	
Christoffer Martinsson	Suppleant	
Anders Santesson	Suppleant	
Bengt Sjöström	Suppleant	utträdde den 15 oktober 2009

Vid föreningsstämman avgick Pehr Bengtsson, Inger Bröchner, Kjell Ekblom och Olle Lindström ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 7 (4) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Björn Bengtsson

Åke Christiansson Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Åsa Sköld Sammankallande
Anders Johansson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2006.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, dvs den 31 mars 2009.

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat	680 440
För år 2009 föreslår styrelsen att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes *	102 443
i ny räkning överföres	<u>577 997</u>
	680 440

* beräknat på tiden från slutbesiktningsdatum, den 13 januari 2009 t.o.m. den 31 december 2009.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. **313**

RESULTATRÄKNING	NOT	090101 -091231	080101 -081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 294 957	0
JM AB enl avtal		524 011	0
Summa intäkter		2 818 968	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-85 205	0
Taxebundna kostnader	2	-262 022	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-23 242	0
Kabel-TV		-53 254	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-423 723	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-5 316	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-20 000	0
Revisionsarvode		-25 625	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-34 875	0
Summa övriga externa kostnader		-85 816	0
Avskrivningar	4	-110 644	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 198 785	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		12 237	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1 491 560	0
Räntekostnader för kreditiv		-179 508	0
Avgår räntebidrag		143 733	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 515 130	0
RESULTAT FÖRE SKATT		683 655	0
Skatt		-3 215	0
ÅRETS RESULTAT		680 440	0

Resultaträkningen speglar perioden från avräkningsdagen och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 april 2009 t.o.m. den 31 december 2009.

BALANSRÄKNING	NOT	091231	081231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	114 294 356	106 125 206
Mark	5	17 095 000	25 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		131 389 356	131 325 206
Summa anläggningstillgångar		131 389 356	131 325 206
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		2 662	0
Fordran JM AB		244 595	716 941
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	60 551	15 431
Summa kortfristiga fordringar		307 808	732 373
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		849 862	7 728 448
Summa omsättningstillgångar		1 157 670	8 460 821
SUMMA TILLGÅNGAR		132 547 026	139 786 027
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		92 635 000	39 780 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		680 440	0
Summa eget kapital		93 315 440	39 780 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	61 093 007
Fastighetslån	8	38 657 464	38 761 232
Summa långfristiga skulder		38 657 464	99 854 239

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		103 768	103 768
Leverantörsskulder		115 236	0
Skatteskulder		3 216	42 273
Övriga kortfristiga skulder		6 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	345 902	5 746
Summa kortfristiga skulder		574 122	151 787

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

132 547 026

139 786 027

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar

38 865 000

38 865 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

33

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar görs från och med månaden efter det slutbesiktning av föreningens fastighet skett och slutfinansiering skett. Slutbesiktning har skett den 13 januari 2009. Årets avskrivningar uppgår till 110 644 kronor (0 kronor). Planerad avskrivning för byggnad för 2010 uppgår till 124 846 kronor.

Föreningens fastighet har under året åsatts värdeår 2008 och därmed erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Fastighetsskötsel	2009	2008
Fastighetsskötsel	48 163	0
Snöröjning	10 082	0
Mindre reparationer och underhåll	23 538	0
Materialinköp	3 422	0
	85 205	0
2 Taxebundna kostnader	2009	2008
El	19 474	0
Uppvärmning	153 340	0
Vatten	52 547	0
Sophämtning	36 661	0
	262 022	0

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar **2009** **2008**

Styrelsearvode	15 959	0
Sociala kostnader	4 041	0
	20 000	0

4 Byggnader **2009** **2008**

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader

Ingående anskaffningsvärde	106 125 206	0
Inköp	174 794	106 125 206
Omklassificeringar	8 105 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	114 405 000	106 125 206

Ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar	-110 644	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 644	0

Bokfört värde byggnader och mark **114 294 356** **106 125 206**

5 Mark **091231** **081231**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	25 200 000	25 200 000
Omklassificeringar	-8 105 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 095 000	25 200 000

Utgående bokfört värde **17 095 000** **25 200 000**

Taxeringsvärden byggnader	34 200 000	0
Taxeringsvärden mark	5 097 000	4 855 000
	39 297 000	4 855 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **091231** **081231**

Förutbetalda försäkringspremier	16 148	15 431
Förutbetald kabel-TV	13 389	0
Upplupna räntebidrag	31 014	0
	60 551	15 431

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	39 780 000		
Ökning av insatskapital	6 231 000	46 624 000	680 440
Belopp vid årets utgång	46 011 000	46 624 000	680 440

8 Långfristiga skulder	091231	081231
1. Stadshypotek, ränta 2,82%, bundet till 2009-03-30	0	16 000 000
1. Stadshypotek, ränta 1,70%, bundet till 2010-06-30	7 978 640	0
2. Stadshypotek, ränta 5,24%, bundet till 2009-12-30	11 401 976	11 432 500
3. Stadshypotek, ränta 5,35%, bundet till 2011-12-30	11 401 976	11 432 500
4. Stadshypotek, ränta 2,45%, bundet till 2011-06-30	7 978 640	0
Avgår: Kortfristig del av långfristig skuld	-103 768	-103 768
	38 657 464	38 761 232

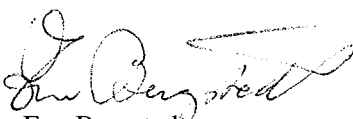
1. Ursprungligt lånebelopp 16 000 000 kr, utbetalt 2008-12-30 och förföll 2009-03-30.
Nytt lån togs på 15 989 320 kr, ränta 1,59%, utbetalt 2009-03-30 och förföll 2009-06-30.
Detta lån delades i två lån och utbetalts 2009-06-30 om vardera 7 989 320 kr (lån 1 och lån 4),
ränta 1,70% (lån 1) och 2,45% (lån 4). Lån 1 förfaller 2010-06-30 och lån 4 förfaller
2011-06-30.
2. Ursprungligt lånebelopp 11 432 500 kr, utbetalt 2008-12-30, nytt lån fr o m 2009-12-30, ränta 3,79%.
3. Ursprungligt lånebelopp 11 432 500 kr, utbetalt 2008-12-30.

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	091231	081231
Upplupna revisionsarvoden	25 625	0
Upplupna arvoden	1 268	0
Upplupna sociala avgifter	4 041	0
Förskottsbetalade månadsavgifter och hyror	314 968	5 746
	345 902	5 746

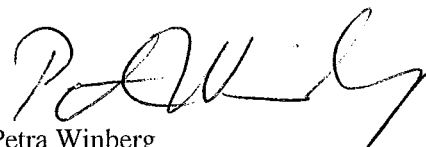
Helsingborg den 22 april 2010
Brf Mariehäll 2



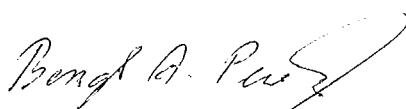
Anders Wijk
Ordförande



Eva Bergstedt
Vice ordförande



Petra Winberg
Sekreterare

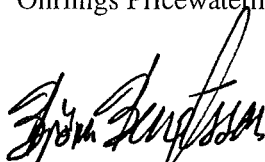


Bengt Arne Persson
Ledamot




Mats Malmström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 april 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2

Org nr 769615-2094

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

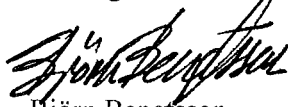
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 27 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor