

**BRF MARIEHÄLL 2**

**Org nr 769615-2094**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2010**

Styrelsen för Brf Mariehäll 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens femte 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.

På föreningens fastighet finns det sju flerbostadshus i två-tre våningar samt fyra småhus i två våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 4 237 m<sup>2</sup>. Bilupplagningsplats finns i anslutning till varje bostad.

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

Föreningens avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning gäller fram till den och med den 31 december 2010. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2011 är Lamaro Fastighetsförvaltning AB.

### **Föreningens ekonomi**

#### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Under året har föreningen amorterat 103 768 kronor (103 768 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

#### Slutlig anskaffningskostnad

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsattsvärdeår 2008.

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

Föreningens intäkt för räntebidrag uppgick till 104 208 kronor under året. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2011 59 547 kronor.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 74 (75) medlemmar.

Under året har 6 (25) bostadsrätter överlåtit.

### Verksamhet under året

Styrelsearbetet har fokuserats på problemet med våra fasader där vi hoppas på en lösning under våren 2011. Styrelsens arbete kring slutbesiktningen har tagit mycket tid före, under och efter besiktningen.

Hemsidan, [www.Mariehall2.se](http://www.Mariehall2.se), är välbesökt. Här kan alla medlemmar läsa information om vad som är på gång och har också möjlighet att kommunicera med styrelsen.

Luftfilter har köpts in centralt och delats ut till medlemmarna. Hjälp med att byta filter har varit uppskattat av medlemmarna. Att tillhandahålla luftfilter kommer vi att fortsätta med för att säkerställa en bra inomhusluft i våra hus.

Ett av föreningens lån har skrivits om, se not nummer 7.

### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 20 maj 2010 haft följande sammansättning:

Eva Bergstedt	Ledamot	Ordförande
Mats Malmström	Ledamot	Vice ordförande
Jonas Johansson	Ledamot	Sekreterare
Bengt Arne Persson	Ledamot	
Christoffer Martinsson	Ledamot	
Anders Santesson	Suppleant	
Michael Svärd	Suppleant	
Bengt Hassel	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Anders Wijk, Petra Winberg och Bengt Sjöström ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 10 (7) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos 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.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	577 997
årets resultat	<u>748 223</u>
	<b>1 326 220</b>

För år 2010 föreslår styrelsen att	
till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, avsättes	105 925
i ny räkning överföres	<u>1 220 295</u>
	<b>1 326 220</b>

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar.

**13**

		100101	090101
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>-101231</b>	<b>-091231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		3 027 239	2 294 957
JM AB enl avtal		0	524 011
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 027 239</b>	<b>2 818 968</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	1	-139 911	-85 205
Taxebundna kostnader	2	-461 500	-262 022
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-24 806	-23 242
Kabel-TV		-53 556	-53 254
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-679 773</b>	<b>-423 723</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-49 718	-5 316
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	3	-25 182	-20 000
Revisionsarvode		-17 250	-25 625
Arvode för ekonomisk förvaltning		-46 500	-34 875
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-138 650</b>	<b>-85 816</b>
Avskrivningar	4	-129 607	-110 644
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 079 209</b>	<b>2 198 785</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		5 579	12 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-32
Räntekostnader för fastighetslån		-1 440 773	-1 671 068
Avgår räntebidrag		104 208	143 733
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 330 986</b>	<b>-1 515 130</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>748 223</b>	<b>683 655</b>
Skatt		0	-3 215
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>748 223</b>	<b>680 440</b>

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

**BALANSRÄKNING** **NOT** **101231** **091231**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	114 164 749	114 294 356
Mark	4	17 095 000	17 095 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 259 749</b>	<b>131 389 356</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 259 749</b>	<b>131 389 356</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		7 479	2 662
Fordran entreprenör		0	244 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	39 608	60 551
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 087</b>	<b>307 808</b>

Kassa och bank

Bank		1 777 270	849 862
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 824 357</b>	<b>1 157 670</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 084 106</b>	<b>132 547 026</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	6		
---------------------	---	--	--

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll		102 443	0
Inbetalda insatser		46 011 000	46 011 000
Upplåtelseavgifter		46 624 000	46 624 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 737 443</b>	<b>92 635 000</b>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		577 997	0
Årets resultat		748 223	680 440
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 326 220</b>	<b>680 440</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 063 663</b>	<b>93 315 440</b>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Långfristiga skulder</b>	7		
-----------------------------	---	--	--

Fastighetslån		38 553 696	38 657 464
---------------	--	------------	------------

## BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		103 768	103 768
Leverantörsskulder		10 928	115 236
Skatteskulder		0	13 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	352 051	341 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>466 747</b>	<b>574 122</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

133 084 106

132 547 026

### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		38 865 000	38 865 000
------------------------	--	------------	------------

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

33

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

### **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.

### **Resultaträkning**

#### **Intäkter**

Interker som intjänats intäktsredovisas enligt följande;  
Årsavgifter i den period avgiften avser.  
Hyresintäkter i den period uthyrningen avser.  
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

#### **Lånekostnader**

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken den hänför sig.

#### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder-/fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till er erhållas från Skatteverket.

### **Anläggningstillgångar**

#### **Materiella 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.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2008 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

#### **Avskrivningsprincip**

Byggnaderna 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. Avskrivning påbörjas from den period då avräkning skett.

Årets avskrivningar uppgår till 129 607 kronor (110 664 kronor). Planerad avskrivning för 2011 uppgår till 137 286 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### **Omsättningstillgångar**

#### **Kortfristiga placeringar**

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### **Fordringar**

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



### **Övrigt**

#### **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 i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

**33**

## NOTER

<b>1 Fastighetsskötsel</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Teknisk förvaltning	56 619	48 163
Inköp av material och varor	2 845	3 422
Snöröjning	52 432	10 082
Trädgård	183	0
Mindre reparationer, soprum mm	27 832	23 538
	<b>139 911</b>	<b>85 205</b>
<b>2 Taxebundna kostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
El	31 492	19 474
Uppvärmning	304 071	153 340
Vatten	80 531	52 547
Sophämtning	45 406	36 661
	<b>461 500</b>	<b>262 022</b>
<b>3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelsearvode	21 020	15 959
Sociala kostnader	4 162	4 041
	<b>25 182</b>	<b>20 000</b>
<b>4 Byggnader och mark</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 405 000	106 125 206
Inköp/Aktivering	0	174 794
Omklassificeringar	0	8 105 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 405 000</b>	<b>114 405 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 644	0
Årets avskrivningar	-129 607	-110 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-240 251</b>	<b>-110 644</b>
<b>Ackumulerad anskaffningsvärde mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 095 000	25 200 000
Omklassificeringar	0	-8 105 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 095 000</b>	<b>17 095 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>131 259 749</b>	<b>131 389 356</b>
<b>5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>101231</b>	<b>091231</b>
Förutbetalda försäkringspremier	17 898	16 148
Upplupna räntebidrag	21 710	31 014
Förutbetald Kabel-TV	0	13 389
	<b>39 608</b>	<b>60 551</b>

<b>6 Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Utgående resultat</b>
Belopp vid årets ingång	46 011 000	46 624 000			680 440
Disposition av föregående års resultat			102 443	577 997	-680 440
Årets resultat					748 223
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 011 000</b>	<b>46 624 000</b>	<b>102 443</b>	<b>577 997</b>	<b>748 223</b>

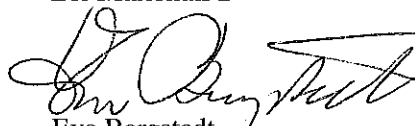
<b>7 Långfristiga skulder</b>	<b>101231</b>	<b>091231</b>
1. Stadshypotek, ränta 1,70%, bundet till 2010-06-30	0	7 978 640
1. Stadshypotek, ränta 3,43%, bundet till 2015-06-01	7 935 920	0
2. Stadshypotek, ränta 5,24%, bundet till 2009-12-30	0	11 401 976
2. Stadshypotek, ränta 3,79%, bundet till 2014-12-30	11 340 928	0
3. Stadshypotek, ränta 5,35%, bundet till 2011-12-30	11 340 928	11 401 976
4. Stadshypotek, ränta 2,45%, bundet till 2011-06-30	7 935 920	7 978 640
Avgår: Kortfristig del av långfristig skuld	-103 768	-103 768
	<b>38 449 928</b>	<b>38 657 464</b>

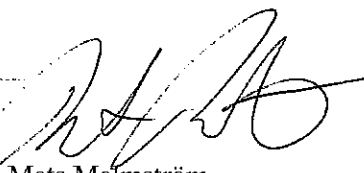
1. Lån 1 med ursprungligt lånebelopp om 7 989 320 kr, ränta 1,70%, förföll 2010-06-30. Detta lån har per 2010-06-30 satts om med en ny räntesats på 3,43%.

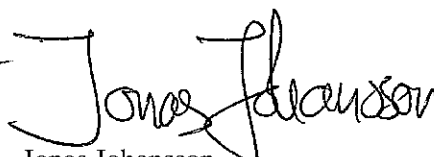
2. Lån 2 med ursprungligt lånebelopp 11 432 500 kr, ränta 5,24%, förföll 2009-12-30. Detta lån har per 2009-12-30 satts om med en räntesats om 3,79%.

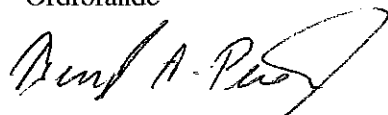
<b>8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>101231</b>	<b>091231</b>
Upplupna styrelsearvoden	20 000	1 268
Upplupna sociala avgifter	3 850	4041
Förskottsbetalade månadsavgifter och hyror	236 299	314 968
Övriga uppl kostnad förutbetalad intäkt	91 902	25 625
	<b>352 051</b>	<b>345 902</b>


Helsingborg den 30/3 2011  
Brf Mariehäll 2

  
Eva Bergstedt  
Ordförande

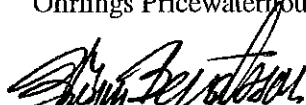
  
Mats Malmström  
Ledamot

  
Jonas Johansson  
Ledamot

  
Bengt Arne Persson  
Ledamot

  
Christoffer Martinsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 8 april 2011*  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor



## 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 2010. 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 ersättningskyldig 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 8 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor