

Årsredovisning

För

Brf Mariehäll 2

Org.nr. 769615-2094

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10
- underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Föreningen

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 m². Bilupställningsplats finns i anslutning till varje bostad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB

Samfällighet

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator, gång och cykelvägar samt eventuellt andra för fastigheterna erforderliga anläggningar.

Teknisk förvaltning

Från den 1 oktober 2008 har föreningen avtal med Lamaro AB. Avtalet förlängs med 6 månader åt gången.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Lamaro AB sedan den 1 januari 2011. Avtalet gäller fram till den 31 december 2013. Avtalet förlängs med två år i taget om det inte skriftligen sägas upp minst 6 månader innan avtalstiden utgång.

Fastighetslån

Fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 6

Under året har föreningen amorterat 1 609 204 kr vilket är 1 505 436 kr utöver ursprunglig amorteringsplan. Detta har gjorts på grund av mycket god likviditet i föreningen.

Slutlig anskaffningskostnad

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift fram till och med 2012. Från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år, därefter med full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit bidrag med 59 548 kronor. Räntebidraget minskas successivt och har nu upphört att komma från Boverket.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2011.

Föreningsfrågor

Under året har 4 (6) stycken bostadsrätter sålts.

Föreningen hade vid årets slut 72 (74) medlemmar.

Verksamhet under året

Styrelsen har fokuserat på arbetet med våra fasader och haft en intensiv dialog med vår advokat som för vår talan. Arbetet har gått framåt och två hus har fått nya fasader under 2011. Kvaliteten i de nya fasaderna är mycket god. Arbetet fortsätter enligt plan under 2012 och framåt. Fortfarande finns det lite justeringar i styrelsens handlingsplan.

Vi har fortsatt med att köpa in luftfilter centralt som vi delar ut till medlemmarna. Hjälp med att byta filter har varit uppskattat av medlemmarna och något vi kommer att fortsätta med om man önskar hjälp. Att tillhandahålla luftfilter är ett sätt att säkerställa en bra inomhusluft i våra hus.

Hemsidan, www.mariehall2.se, är välbesökt. Här kan alla medlemmar läsa information om vad som är på gång och har möjlighet att kommunicera med andra medlemmar och styrelsen.

Två av föreningens lån har skrivits om, se not nummer 6.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter	Eva Bergstedt	Ordförande
	Mats Malmström	Vice ordförande
	Christoffer Martinsson	Sekreterare
	Bengt Persson	Ledamot
	Jonas Christoudis	Ledamot

Suppleanter	Mikael Svärd
	Anders Santesson
	Göran Hassel

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
	Huvudansvarig	Björn Bengtsson
	Suppleant	Åke Christiansson

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen har haft 9 styrelsemöten under 2011.

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma tisdagen den 25 maj 2011.

Valberedning

Yvonne Nyberg
Gull-Maj Nilsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2006. 303

Flerårsjämförelse*

	2009	2010	2011
Resultat efter finansiella poster	680 440	748 223	503 127
Soliditet (%)	70,4 %	70,7 %	71,7 %
Kassalikviditet (%)	201,6 %	390,9 %	182,2 %
Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar			

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står

Balanserad vinst	1 220 295
Årets vinst	<u>503 127</u>
	1 723 422

Styrelsen föreslår att

Till föreningens fond för yttre underhåll överförs	105 925
I ny räkning överförs	<u>1 617 497</u>
	1 723 422

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

33

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 027 239	3 027 239
		3 027 239	3 027 239
Rörelsens kostnader			
Reparationer o löpande underhåll		-9 050	-27 832
Förbrukningsmaterial		-21 208	-2 845
Driftskostnader	1	-685 618	-745 314
Rådgivning advokat		-142 250	0
Arvoden och kostnadsersättning	2	-48 147	-42 432
Avskrivningar		-137 286	-129 607
		-1 043 559	-948 030
Rörelseresultat		1 983 680	2 079 209
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		25 368	5 579
Räntekostnader	3	-1 505 921	-1 336 565
		-1 480 553	-1 330 986
Resultat efter finansiella poster		503 127	748 223
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		503 127	748 223

303

Balansräkning		2011-01-01	2010-01-01
Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	4	114 027 463	114 164 749
Mark	4	17 095 000	17 095 000
		131 122 463	131 259 749

Summa anläggningstillgångar		131 122 463	131 259 749
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgiftsfordringar		0	7 479
Skattefordran		0	0
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	5	31 365	39 608
		31 365	47 087

Kassa och bank		830 221	1 777 270
-----------------------	--	----------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		861 586	1 824 357
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		131 984 049	133 084 106
-------------------------	--	--------------------	--------------------

38

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	46 011 000	46 011 000
Upplåtelseavgifter	46 624 000	46 624 000
Föreningens fond för yttre underhåll	208 368	102 443
	92 843 368	92 737 443
Fritt eget kapital		
Årets resultat	503 127	748 223
Balanserat resultat	1 220 295	577 997
	1 723 422	1 326 220
Summa eget kapital	94 566 790	94 063 663
Långfristiga skulder	6	
Skulder till kreditinstitut	36 944 492	38 553 696
Summa långfristiga skulder	36 944 492	38 553 696
Kortfristiga skulder		
Förskott avgifter	216 994	236 299
Leverantörsskulder	44 344	10 928
Kortfristig del av fastighetslån	6 107 884	103 768
Personalens skatter o avgifter	11 499	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 92 046	115 752
Summa kortfristiga skulder	472 767	466 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	131 984 049	133 084 106

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

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

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

303

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Avskrivningstider för byggnader är 100 år och för inventarier 5 år. Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar har efter individuell bedömning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Föreningen använder sig av progressiv avskrivning vilket innebär att avskrivningar ökar efter hand.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska minst 25 kr per m² och år avsättas till fonden för yttre underhåll.

Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet = Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Personal

Ingen personal finns.

3B

Not 1	Driftskostnader	2011-12-31	2010-12-31
	Teknisk förvaltning	0	56 619
	Fastighetsskötsel Lamaro	71 253	0
	Snö och halkbekämpning	13 328	52 432
	Trädgårdsavfall	0	183
	El	33 510	31 492
	Fjärrvärme	277 628	304 071
	Vatten	78 719	80 531
	Renhållning	45 218	45 406
	Försäkring	27 377	24 806
	Kabel-TV	65 495	53 556
	Adm kostnader	6 614	49 718
	Övriga förvaltningskostnader	14 361	0
	Övrig teknisk förvaltning	6 675	0
	Ekonomisk förvaltning	45 440	46 500
		685 618	745 314

Not 2	Arvode och kostnadsersättning	2011-12-31	2010-12-31
	Arvode inkl soc avgifter	27 147	25 182
	Revisionsarvode	21 000	17 250
		48 147	42 432

Not 3	Räntekostnader o liknande resultatposter	2011-12-31	2010-12-31
	Avgår räntebidrag	-59 548	-104 208
	Totalt inbetald ränta Handelsbanken	1 565 469	1 440 773
		1 505 921	1 336 565

Not 4	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående värde byggnad	114 405 000	114 405 000
	Årets avskrivningar byggnad	-137 286	-129 607
	Ack avskrivningar	-377 537	-240 251
	Bokfört värde byggnad	114 027 463	114 164 749
	Bokfört värde mark	17 095 000	17 095 000

BB

Not 5	Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	18 959	17 898
	Räntebidrag	12 406	21 710
		31 365	39 608

Not 6	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
	Amortering inom ett år	-107 884	-103 768
	Övrig långfristig bankskuld	37 052 376	38 553 696
		36 944 492	38 449 928

Lån Stadshypotek

Lån	Skuld 31 dec	Ränta	Villkorsändringsdag
1	7 935 920	3,43%	2015-06-01
2	11 340 928	3,79%	2014-12-30
3	10 340 928	3,78%	2013-12-01
4	7 434 600	4,22%	2016-06-01

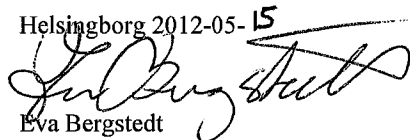
Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Upplupna styrelsearvodet	0	20 000
	Upplupna soc avgifter	0	3 850
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	91 902
	Luterkort advokater	24 750	0
	Öresundskraft el	3 480	0
	Öresundskraft fjärrvärme	35 318	0
	Öresundskraft vatten	6 836	0
	Öresundskraft renhållning	4 162	0
	Revision	17 500	0
		92 046	115 752

33

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 011 000	46 624 000			
Disposition enl stämmobeslut			208 368	1 220 295	
Årets resultat					503 127
Belopp vid årets utgång	46 011 000	46 624 000	208 368	1 220 295	503 127

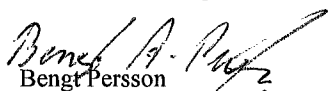
Helsingborg 2012-05-15



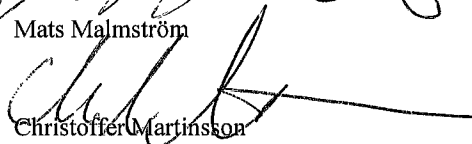
Eva Bergstedt



Mats Malmström



Bengt Persson



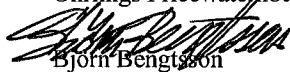
Christoffer Martinsson



Jonas Christoudis Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-05-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2, org. nr 769615-2094

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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 Mariehäll 2 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.

Revisorernas 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.

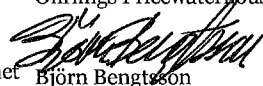
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 22 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson

Auktoriserad revisor