

**BRF MARIEHÄLL 2**

**Org nr 769615-2094**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2008**

Styrelsen för Brf Mariehäll 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens tredje 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 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 m<sup>2</sup>.

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 fastighetsskötsel. Avtalet gäller fr.o.m 1 oktober 2008 och löper ett år.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 1 april 2009 - 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 behåller föreningen byggnadskreditiv motsvarande ej inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Föreningen innehar per den 31 december 2008 byggnadskreditiv om 73 035 000 kr i Handelsbanken, varav utnyttjad del är 61 093 007 kr. Denna kreditivränta betalas av entreprenören.

#### Avräkning mot entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2009. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Entreprenören har under året förvärvat sex lägenheter i enlighet med entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser. Under året har entreprenören överlåtit fyra lägenheter.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans kommer troligen att vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2009 att ha följande utseende:

Anskaffningsvärde	131 300 000	Lån	38 865 000
Slut- och garantibesiktning	200 000	Insatser	46 011 000
		Upplåtelseavgifter	46 624 000
	<u>131 500 000</u>		131 500 000

#### Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och kommer att deklarerars som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret.

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

#### Räntebidrag

Föreningen kommer att ansöka om omprövning samt utbetalning av räntebidrag. Tidigare har Länsstyrelsen 24 april 2007 beviljat räntebidrag efter ansökan av JM AB.

Räntebidrag har lämnats med 14 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 37 688 000 kr multiplicerat med fastställd subventionsränta under 2008. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent därefter 7 procent under 2010 och med 4 procent under 2011 av bidragsunderlaget.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade 45 (4) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2008 och avslutades under december 2008. Vid årets slut var 24 lägenheter i föreningen upplåtna. Under året har 4 (0) överlåtelser skett.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2008 haft följande sammansättning :

Birger Nilsson	Ledamot	Ordförande, avgick 2009-01-21
Pehr Bengtsson	Ledamot	Ordförande from 2009-01-21
Anders Wijk	Ledamot	avgick 2008-10-15
Inger Bröchner	Ledamot	
Kjell Ekblom	Ledamot	
Olle Lindström	Ledamot	from 2009-01-21
Jonas Johansson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 4 (1) 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**

Karina Andersén  
Mats Malmström

Sammanställande

**Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2006.

**Avsättning till yttre fond**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år med minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Under 2008 sker ingen avsättning eftersom slutbesiktning skett 13 januari 2009.

**Resultatdisposition**

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att ta ställning till.

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med noter.

3/8

## BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1	106 125 206	0
Mark	2	25 200 000	25 200 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 325 206</b>	<b>25 200 000</b>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB		716 941	38 281
Förutbetalad försäkring		15 431	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>732 372</b>	<b>38 281</b>

##### Kassa och bank

Bank		7 728 448	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 460 820</b>	<b>38 281</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**139 786 026**      **25 238 281**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

3

##### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		39 780 000	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 780 000</b>	<b>0</b>

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv		61 093 007	25 237 674
Fastighetslån	4	38 761 232	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>99 854 239</b>	<b>25 237 674</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		103 768	0
Skatteskulder		42 273	607
Förutbetalad avgift		5 746	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>151 787</b>	<b>607</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**139 786 026**      **25 238 281**

#### 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 13 januari 2009.

I balansräkningen har värde på byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2009 utifrån erhållet taxeringsvärde.

#### Fordringar

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

## NOTER

<b>Antalet anställda</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
--------------------------	-------------	-------------

Under året har föreningen inte haft några anställda.

<b>1 Byggnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
--------------------	-------------	-------------

**Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader**

Inköp	106 125 206	0
-------	-------------	---

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>106 125 206</b>	<b>0</b>
---	--------------------	----------

<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>106 125 206</b>	<b>0</b>
--------------------------------	--------------------	----------

<b>2 Mark</b>	<b>081231</b>	<b>071231</b>
---------------	---------------	---------------

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	25 200 000	0
----------------------------	------------	---

Inköp	0	25 200 000
-------	---	------------

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 200 000</b>	<b>25 200 000</b>
---	-------------------	-------------------

<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>25 200 000</b>	<b>25 200 000</b>
------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden mark	4 855 000	1 990 000
----------------------	-----------	-----------

**3 Eget kapital**

**Inbetalda  
insatser**

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

39 780 000

Belopp vid årets utgång

**39 780 000**

**4 Långfristiga skulder**

**081231**

**071231**

1. Stadshypotek, ränta 2,82 %, bundet till 2009-03-30
  2. Stadshypotek, ränta 5,24 %, bundet till 2009-12-30
  3. Stadshypotek, ränta 5,35 %, bundet till 2011-12-30
- Avgår: kortfristig del av långfristig skuld

16 000 000	0
11 432 500	0
11 432 500	0
-103 768	0
<b>38 761 232</b>	<b>0</b>

1. Ursprungligt lånebelopp 16 000 000 kr, utbetalt 2008-12-30
2. Ursprungligt lånebelopp 11 432 500 kr, utbetalt 2008-12-30
3. Ursprungligt lånebelopp 11 432 500 kr, utbetalt 2008-12-30

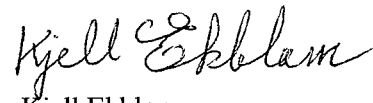
Helsingborg den 28/4 2009  
Brf Mariehäll 2



Pehr Bengtsson  
Ordförande



Inger Bröchner  
Ledamot

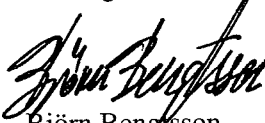


Kjell Ekblom  
Ledamot



Olle Lindström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7/5 2009  
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 2008. 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.

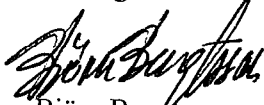
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 7 maj 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor