

HSB Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal
Org nr 752000-0014

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Abborren 2. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1945

Föreningens byggnad består av 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 328 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen vart annat år. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (131,77 kr/kvm lägenhetsyta).

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 2,5 miljoner kr för den närmaste 20-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel. 

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-19.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2011-05-18. Vid stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	24
Samägare	7
HSB Mölndal	1

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 440 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Abborren 2 är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser samt ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi. ↵

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Solveig Nordin	Ledamot	Ordförande
Johan Rubensson	Ledamot	Sekreterare
Mattias Herner	Ledamot	Vice Ordförande
Ann Severinsson	Ledamot	
Lars Hellberg	Ledamot	
Jessica Johansson	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Solveig Nordin, Johan Rubensson och Ann Severinsson.
- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 39 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom den kontaktlista som finns anslagen i båda entréerna.

Revisorer

Revisorer har varit Heidi Gustafsson samt Sophie Adolfsson som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Solveig Nordin med Mattias Herner som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Kurt Jakobsen och Anette Lindskog valda av stämman. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid sidan av normalt underhållsarbete på fastigheten genomfördes inga stora arbeten under året.

Bygglovsansökan för sophusen godkändes och arbetet för att få dessa på plats kommer att slutföras under våren 2012.

Entréerna har fått sig en försköning i form av blomkrukor och det har planterats lökar i rabatten. Till våren kommer kastanjeträdet att beskäras och idegranen att avlägsnas.

Det gamla pannrummet har fått armaturen utbytt och det finns även planer på att rusta upp ytskiktet i lokalen och att inhandla verktyg.

En brandorientering genomfördes av Räddningstjänsten utan anmärkning.

Med hjälp av dosor som under en vecka kontinuerligt samlade in data genomfördes i början av 2011 en temperaturmätning i fastigheten. Resultatet uppvisade påtagliga avvikelser från normalvärden och ett prioriterat arbete framöver är att byta ut de gamla radiatortermostaterna mot nya samt att se över och vid behov justera in värmeflödena. Detta kommer att ha en positiv effekt på både boendemiljön och värmekostnaderna.

Vi kommer under våren 2012 att ansluta oss till underhållsplan online och i samband med detta uppdatera underhållsplanen. Då har vi en tydligare bild av arbeten som kommer att behöva genomföras de kommande åren samt lättare att testköra olika scenarion för att se hur föreningens ekonomi påverkas.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och årsavgifterna lämnades oförändrade. Det största lånet på 1,5 milj bands om på 4 år och det näst största lånet på 0,7 milj bands på 2 år efter att det hade legat rörligt under en period till följd av det gynnsamma ränteläget. Det minsta lånet på 0,45 milj förblir rörligt.

Årsavgifter

Avgifterna för 2012 kommer att vara oförändrade.

Årsavgift 2011: 722,3 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 302 kr/lgh och blir totalt 31 248 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 533 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 175 000 kr. 

Flerårsjämförelse

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning	kr	944 248	940 924	940 822	956 289	878 549
Resultat efter finansiella poster	kr	307 004	236 516	-7 250	144 974	-351 378
Kassalikviditet	%	173	108	68	87	82
Fond för yttre underhåll	kr	356 790	200 075	284 775	109 775	525 953
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	722,3	722,3	722,3	687,9	674,4
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 974,2	2 048,3	2 132,5	2 203,9	2 289,0
Genomsnittlig skuldränta	%	3,8	4,0	3,7	4,7	4,0
Fastighetens belåningsgrad	%	19,3	20,1	25,4	26,3	27,3
Taxeringsvärde	tkr	13 562	13 562	11 142	11 142	11 142

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	307 004
Balanserat resultat	315 107
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>622 111</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	175 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-8 715
att i ny räkning överförs	455 826
	<u>622 111</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		964 248	959 244
- varav inbetalning till fond för inre underhåll		-20 000	-20 000
Övriga intakter		0	1 679
Summa nettoomsättning		944 248	940 923
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-8 715	-18 285
Driftskostnader	2	-337 210	-362 108
Administrationsomkostnader	3	-136 713	-161 721
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-482 638	-542 114
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-55 894	-54 000
Resultat före finansiella poster		405 716	344 809
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 805	846
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-100 517	-109 139
Summa resultat från finansiella investeringar		-98 712	-108 293
Resultat efter finansiella poster		307 004	236 516
Årets vinst		307 004	236 516
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		307 004	236 516
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		8 715	18 285
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-175 000	-175 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		140 719	79 801

kt

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	3 218 201	3 272 201
Inventarier	5	17 045	0
		3 235 246	3 272 201
Summa anläggningstillgångar		3 235 246	3 272 201
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto HSB	6	688 473	454 633
Övriga kortfristiga fordringar		4 760	4 000
		693 233	458 633
Summa omsättningstillgångar		693 233	458 633
Summa tillgångar		3 928 479	3 730 834

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		25 285	25 285
Fond för yttre underhåll		356 790	200 075
		<u>382 075</u>	<u>225 360</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		315 107	235 306
Årets vinst		307 004	236 516
		<u>1 004 186</u>	<u>697 182</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 523 234	2 608 384
		<u>2 523 234</u>	<u>2 608 384</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	98 460	111 771
Leverantörsskulder		43 985	93 767
Skatteskulder		878	4 668
Fond för inre underhåll		120 772	126 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	136 964	88 369
		<u>401 059</u>	<u>425 268</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>3 928 479</u>	<u>3 730 834</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		4 329 000	4 329 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga _{kr}

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

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.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Avskrivning har tidigare skett i enligt amorteringsprincipen, men man har valt att fr o m 2006 gå över till en rak avskrivningsplan på 75 år från 1997.

Installationer

10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel och städ	74 953	72 181
Reparationer	5 146	11 738
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	23 566	23 251
-Uppvärmning	137 661	145 883
-Vatten	23 497	28 503
-Sophämtning	13 303	15 477
Fastighetsavgift	31 248	30 649
Försäkring	10 439	9 445
Kabel TV	17 398	24 981
Summa	<u>337 211</u>	<u>362 108</u>

Not 3 Administration

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	69 743	67 952
Medlemsavgifter HSB	12 500	12 250
Arvoden och sociala avgifter	33 283	45 402
Studier och fritidsverksamhet	0	625
Övrigt	21 188	35 492
	136 714	161 721

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 471 181	4 444 000
Inköp/Aktiveringar	0	27 181
	4 471 181	4 471 181
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 198 980	-1 144 980
Årets avskrivningar	-54 000	-54 000
	-1 252 980	-1 198 980
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 218 201</u>	<u>3 272 201</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	23 100	23 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	4 762 000	4 762 000
	13 562 000	13 562 000 _u

Not 5 Inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
-Inköp	18 939	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 939	0
-Avskrivningar	-1 894	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 894	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 045</u>	<u>0</u>

Not 6 Avräkningskonto HSB Mölndal

Posten avser en fordran på HSB Mölndal avseende likvida medel. I föregående år årsredovisning redovisades detta som kassa och bankmedel men omklassificering har skett i årets årsredovisning. *ke*

Not 7 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2009-12-31	25 285	284 775	157 856	-7 250
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	175 000	-175 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-259 700	259 700	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-7 250	7 250
Årets resultat	-	-	-	<u>236 516</u>
Eget kapital 2010-12-31	25 285	200 075	235 306	236 516
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	175 000	-175 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-18 285	18 285	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	236 516	-236 516
Årets resultat	-	-	-	<u>307 004</u>
Eget kapital 2011-12-31	25 285	356 790	315 107	307 004

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	4,55	2015-03-30	47 030 kr	1 481 897 kr
SBAB	3,78	2012-01-17	12 000 kr	425 596 kr
SBAB	3,17	2013-12-04	39 430 kr	714 202 kr
Totalt			98 460 kr	2 621 695 kr

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 98 460 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 2 129 395 kr senare än 5 år efter balansdagen. 

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	74 026	75 158
Revisionsarvoden	7 900	7 300
Upplupen ränta	10 038	5 911
Styrelsearvode	39 000	0
Sociala avgifter	6 000	0
Summa	<u>136 964</u>	<u>88 369</u>

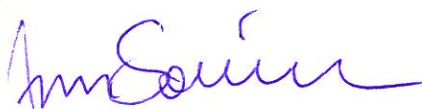
Mölndal 2012 - 03 - 21

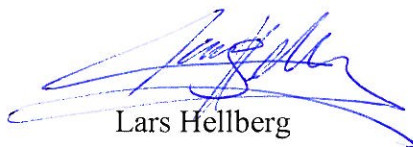

Solveig Nordin


Jessica Johansson


Mattias Herner


Johan Rubensson


Ann Severinsson


Lars Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012 - 03 - 22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Inger Kollberg
Auktoriserad revisor


Heidi Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Abborren 2, org. nr 752000-0014

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Abborren 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 ~~[och kassaflöden]~~ 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 Abborren 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.

Revisorns 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 (behandlar) vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möldal den 22 mars 2012

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg

Inger Kollberg

Auktoriserad revisor

Heidi Gustafsson

Heidi Gustafsson

Av föreningen vald revisor