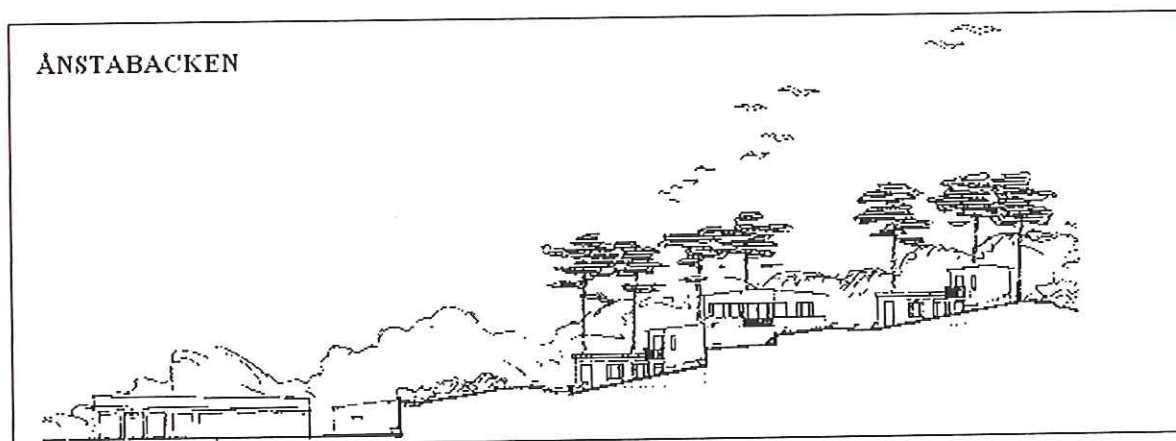


Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ånstabacken

1 januari 2011 – 31 december 2011



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ånstabacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 1992-06-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅNSTALUNDEN 9	1992	Örebro

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

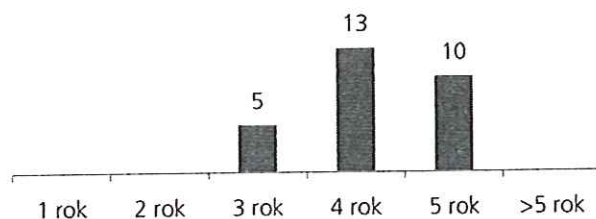
Fastigheten bebyggdes 1992 - 1993 och består av 11 småhus.
Fastighetens värdeår är 1993.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 864 kvadratmeter, varav 3164 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingrid Jakobsson	Ordförande
Tord Andersson	Ledamot
Elisabet Brynge	Ledamot
Bengt Nygren	Ledamot
Monica Larsson	Ledamot

Annbritt Petersson	Suppleant
Peter Karlsson	Suppleant
Carina Lahall	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tord Andersson, Elisabet Brynge och Annbritt Petersson

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gert Ove Levinsson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Jessica Edetun

Dag Olov Carlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

En trädgårdsgrupp bildades under året med uppdrag att planera och leda arbetet med att förbättra vår utomhusmiljö. Gruppens arbete har bl a resulterat i att belysning har installerats i södra trappan och att en dialog har inletts med föreningens granne angående uppröjning i tomtgränsen vid nedre gatan. Klippningen av föreningens gräsytor har även detta år varit utlagd på entreprenad. Två fixardagar har genomförts med god uppslutning.

Under året har vi också haft grillfest med tema "Spansk aften", kräftskiva samt adventsglögg.

Det största underhållsarbetet under året har varit inglasning av altanerna på övre gatan. Detta för att komma tillrätta med fuktproblemen i krypgrunderna mellan 3:orna och 5:orna. Taken har återigen inspekterats och funnits vara i gott skick. Arbetet med att ta fram en underhållsplan har påbörjats och ska vara klart våren 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

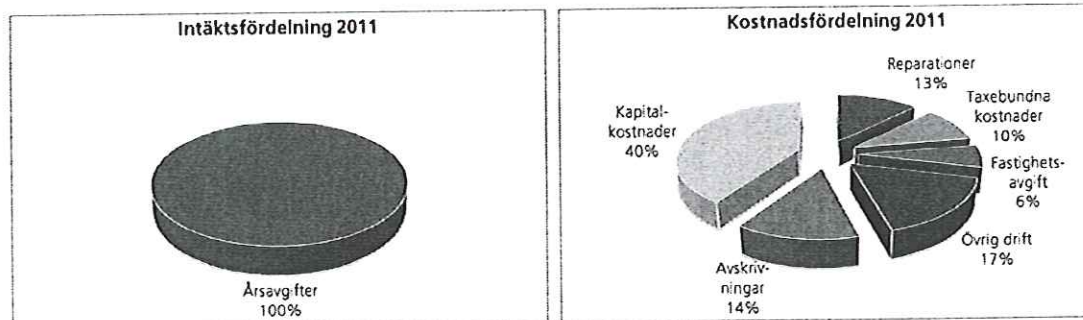
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

Föreningen har skött den tekniska förvaltningen genom Ralph Melén, Tord Andersson och Peter Karlsson. Under året har Göran Dolff, Anders Forss, Ralph Melén, Bo Löfstedt och Jan Hagström avgått ur styrelsen. Tord Andersson, Elisabeth Brynge, Carina Lahall, Peter Karlsson och Annbritt Petersson har tillkommit.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3164 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	654	668	668	668
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 495	7 495	7 535	7 639
Elkostnad/kvm totalyta	28	26	26	24
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	17	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	277	191	230	296

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-81 405
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-331 270
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 967
summa ansamlad förlust	-524 642

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-524 642**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 069 004	2 114 412
Övriga rörelseintäkter		0	0
		2 069 004	2 114 412
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-93 142	-145 727
Reparationer		-279 294	-92 821
Periodiskt underhåll		0	-456 729
Taxebundna kostnader		-214 883	-203 930
Övriga driftskostnader		-110 125	-103 676
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-134 655	-134 655
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-140 542	-108 094
Personalkostnader		-23 568	-29 186
Avskrivningar		-297 424	-271 932
		-1 293 633	-1 546 750
RÖRELSERESULTAT		775 371	567 662
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		20 621	4 217
Räntekostnader		-877 398	-605 036
		-856 777	-600 819
ÅRETS RESULTAT		-81 405	-33 157

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	26 059 316	25 942 650
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	26 059 316	25 942 650
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 062 116	25 945 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	1 118	0
Övriga fordringar	8 008	141
Förutbetalda kostnader Not 5	136 546	165 389
	145 672	165 530
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 137 091	1 662 855
SBC klientmedel i SHB	438 867	4 345
	1 575 958	1 667 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 721 630	1 832 730
SUMMA TILLGÅNGAR	27 783 746	27 778 179

h

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 600 000	2 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 450 600	1 597 633
		4 050 600	4 197 633
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-443 236	-557 113
Årets resultat		-81 405	-33 157
		-524 642	-590 269
SUMMA EGET KAPITAL		3 525 958	3 607 364
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	23 714 558	23 714 558
		23 714 558	23 714 558
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		171 726	82 222
Skatteskulder		6 849	25 510
Övriga kortfristiga skulder		0	9 384
Upplupna kostnader	Not 9	181 240	162 836
Förutbetalda avgifter och hyror		183 415	176 306
		543 230	456 258
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		27 783 746	27 778 179
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	37 263 000	37 263 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas. Byggnaderna avskrives från och med 1998 enligt en 60-årig annuitetsplan med 3% ränta.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,73 %	0,70 %
Yttre anläggningar	2,00 %	2,00 %
Garage/parkering	2,00 %	2,00 %
Inglasning altan	10 %	--
Inventarier	Fullt avskriven	20,00 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 069 004	2 114 412
	2 069 004	2 114 412

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 941	65 258
Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 669
Snöröjning/sandning	24 538	66 763
Bevakning	2 580	4 635
Gård	10 530	792
Förbrukningsmateriel	4 553	3 391
Fordon	0	219
	93 142	145 727

Reparationer		
Fastighet förbättringar	8 442	0
Lås	1 035	222
VVS	17 794	19 779
Värmeanläggning/undercentral	34 683	35 846
Ventilation	10 914	0
Tak	4 281	0
Fasad	1 514	0
Mark/gård/utemiljö	19 630	12 029
Garage/parkering	6 950	24 945
Vattenskada	174 051	0
	279 294	92 821

Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	13 795
Värmeanläggning	0	81 000
Ventilation	0	40 000
Balkonger/altaner	0	118 184
Mark/gård/utemiljö	0	203 750
	0	456 729
Taxebundna kostnader		
El	87 253	81 087
Vatten	53 604	53 662
Sophämtning/renhållning	74 026	17 132
Grovsopor	0	52 049
	214 883	203 930
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 550	33 777
Kabel-TV	73 575	69 899
	110 125	103 676
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 655	134 655
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 025	3 500
Revisionsarvode extern revisor	15 350	6 600
Föreningskostnader	1 500	9 410
Styrelseomkostnader	3 414	12 016
Fritids och Trivselkostnader	19 732	0
Förvaltningsarvode	35 887	34 936
Förvaltningsarvoden övriga	49 485	18 126
Administration	7 234	14 971
Korttidsinventarier	0	4 185
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
Övriga driftskostnader	565	0
	140 542	108 094
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	39 189	23 220
Löner	2 500	0
Sociala kostnader	-18 121	5 966
	23 568	29 186
Avskrivningar		
Byggnad	270 897	263 007
Förbättringar	26 527	5 928
Inventarier	0	2 997
	297 424	271 932
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 293 633	1 546 750

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	39 213 499	39 213 499
Nyanskaffningar	414 090	0
Utgående anskaffningsvärde	39 627 589	39 213 499
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 515 969	-3 247 034
Årets avskrivningar enligt plan	-297 424	-268 935
Utgående avskrivning enligt plan	-3 813 393	-3 515 969
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-9 754 880	-9 754 880
Utgående nedskrivning	-9 754 880	-9 754 880
Planenligt restvärde vid årets slut	26 059 316	25 942 650
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 600 000	1 600 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 674 000	12 674 000
Taxeringsvärde mark	5 280 000	5 280 000
	17 954 000	17 954 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	17 954 000	17 954 000
	17 954 000	17 954 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	85 437	85 437
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	85 437	85 437
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-85 437	-82 440
Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 997
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-85 437	-85 437
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	12 455	11 640
Kabel TV	18 741	18 299
Swedbank räntetak tom 2015	105 350	135 450
	136 546	165 389

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 600 000	0	0	2 600 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 450 600	111 967	-259 000	1 597 633
Summa bundet eget kapital	4 050 600	111 967	-259 000	4 197 633
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-443 236	-111 967	225 843	-557 113
Årets resultat	-81 405	-81 405	33 157	-33 157
Summa ansamlad förlust	-524 642	-193 372	259 000	-590 269
Summa eget kapital	3 525 958	-81 405	0	3 607 364

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	1 597 633	1 485 666
Reservering enligt stadgar	111 967	111 967
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-259 000	0
Vid årets slut	1 450 600	1 597 633

Not 8

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Swedbank Hypotek AB	3,410 %	9 264 371	9 264 371	2015-05-25
Swedbank Hypotek AB	3,410 %	2 450 187	2 450 187	2015-05-25
Swedbank Hypotek AB	3,110 %	4 000 000	4 000 000	2013-05-04
Swedbank Hypotek AB	3,600 %	4 000 000	4 000 000	2014-05-04
Swedbank Hypotek AB	4,000 %	4 000 000	4 000 000	2015-05-04
Summa skulder till kreditinstitut		23 714 558	23 714 558	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		23 714 558	23 714 558	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 714 558 Kr.

L

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	9 623	8 569
Sophämtning	4 466	5 815
Extern revisor	25 000	9 650
Arvoden	39 189	23 220
Sociala avgifter	12 463	27 166
Ränta	83 974	81 473
Snöröjning/sandning	4 025	6 943
Lön	2 500	0
	181 240	162 836

ÖREBRO den 18 13 2012


Ingrid Jakobsson
Ordförande


Tord Andersson
Ledamot


Elisabet Brynge
Ledamot


Monica Larsson
Ledamot


Bengt Nygren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 14 - 2012


Gert Ove Levinsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ånstabacken,
org. nr 716453-1878

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ånstabacken 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 [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 Ånstabacken 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro 10 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gert-Ove Levinsson
Auktoriserad revisor