



ÅRSREDOVISNING

BRF BANDLANDET

för verksamhetsåret 2011



bandlandet@gmail.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

• Kallelse och Dagordning till årsmötet 2012	3
Årsmötet äger rum onsdagen den 28 mars klockan 19:00 i fritidsrummet på Långängen 41.	
• Förvaltningsberättelse 2011	4
• Resultatrapport	7
• Balansrapport	8
• Revisionsberättelse	13
• Budget 2012	14

Kallelse till årsmötet 2012

Tid: onsdag 28 mars, klockan 19:00
Plats: fritidsrummet Långängen

Dagordning vid årsmötet 2012

1. Mötet öppnas
2. Parentation
3. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
4. Val av ordförande för mötet
5. Val av sekreterare för mötet
6. Val av två personer att justera årsmötets protokoll
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning
11. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer
15. Val av valberedning
16. Förslag till budget för 2012
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av
föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning
inkomna ärenden
18. Avslutning

Välkomna!

Förvaltningsberättelse 2011

Styrelse och revisorer för verksamhetsåret 2011 har varit:

Styrelseledamöter

Fredrik Johansson	Ordförande
Jonas Paija	Kassör
Magnus Nilsson	Sekreterare
Birger Hanning	Suppleant
Greger Johansson	Suppleant
Sabina Bratt	Suppleant

Revisorer

Göte Kjellström
Ulla Ugolini

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande årsmöte:

Fredrik Johansson
Magnus Nilsson
Birger Hanning
Greger Johansson
Sabina Bratt

Under året har styrelsen hållit 8 stycken protokollförda styrelse sammanträden samt 1 stadgemöte. För alla medlemmar har hållits 1 årsstämma samt 2 extra medlemsmöten angående stadgeförändringar. På det senare mötet antogs de nya stadgar som styrelsen arbetat fram.

Firmateckning

Firmatecknare har varit Fredrik Johansson, Jonas Paija och Magnus Nilsson, två i förening.

Fastighetsuppgifter

BRF bandlandet innehar äganderätten till fastigheterna kvarteret Dillen 10:7 i stadsdelen Kvillebäcken, med adresserna Långängen 41a-c och Kabbeleksgatan 2a-c.

På fastigheterna uppfördes år 1952 2 stycken byggnader som idag innehåller 46 lägenheter med en lägenhetsyta av 2384 kvm. Därutöver har föreningen 2 hyreslokaler med en yta av 123 kvm, 8 stycken garage och 18 stycken parkeringsplatser.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

Lägenhetstyp	Antal
1 rum och kokvrå	4
1 rum och kök	6
2 rum och kök	30
3 rum och kök	6

Tre stycken lägenheter har överlåtits under 2011, vilket motsvarar 6,5% av lägenhetsbeståndet.

<u>Datum</u>	<u>Läg. Nr</u>	<u>Kvm</u>	<u>Rum</u>
110503	13	54	2
110604	46	35,4	1
111216	45	39,2	1

Föreningens två hyreslokaler har varit uthyrda under hela året. Ena lokalen är uthyrd till en hyresgäst och den andra lokalen är uthyrd till ägaren av Salong Victoria.

Fastigheterna var till fullvärde försäkrade hos Länsförsäkringar fram till 2011-09-30.

Från 2011-10-01 är fastigheterna till fullvärde försäkrade hos IF.

Försäkringen täcker numer värdet av standardhöjningar som skett i enskilda lägenheter, bostadsrättstillägget ingår. Det innebär att medlemmar boende i någon av fastigheterna numer inte behöver ha en extra försäkring för bostadsrätt. Därutöver har föreningen tecknat avtal med Anticimex fullserviceavtal samt Anticimex trygghetspaket.

Föreningens fastigheter blev energideklarerade 2009.

Förvaltning/organisationsanslutning

Brf Bandlandet är ansluten till SBC.

Utfört underhåll och framtida underhållsbehov

Verksamhetsåret 2011 har löpande underhåll skötts. Det största arbetet under året var det om balkongerna. De gamla balkongerna revs och nya fick gjutas. Arbetet utfördes av PSAB. För projektet anlätade föreningen också en byggledare från Grimbo Bygg & Projekt som hjälpte oss med arbetet.

Torkrummet på Kabbelekgatan fick en ny och effektivare avfuktare så det går fortare att torka sin tvätt. Om den också i praktiken visar sig energieffektivare är planen att sådan också skall monteras upp på Långängen.

Vi har även haft ett läckage på ett elementrör i en lägenhet. Tumblehedsbygg AB fick åtgärda problemet

Safe team har varit här några gånger under året. De har monterat upp säkerhetslister in till källaren på Långängen så det skall bli svårare att bryta sig in där. Därutöver har de även bytt kodlåsmodul och gjort sin årliga servicerunda.

Vi bytte även TV-leverantör i början av året från COM HEM till TELE 2. För vissa medlemmar uppstod till en början problem med att få in de nya kanalerna. Efter hjälp från Tele 2 skall det dock vara avhjälpt. Kostnaden blir lägre för föreningen och grundutbudet är digitalt jämfört mot Com Hem som sände analogt.

Stadgarna uppdaterades också efter två stycken extra stämmor första den 20 januari och andra den 13 december.

Trädgården har kanske inte blivit skött till en nivå som medlemmarna önskar detta beror på att trädgården kommer att göras om under 2012 samtligt som vi skall göra dränering runt husen. Även sopskjulen kommer att byggas om och utökas. Som Göteborgsstad har infört viktvägning på soppor. Detta kommer att medför att vi kommer sortera ut matavfall till separat soptunna som kommunen hämtar detta gratis. Bra för miljön och vi får ner kostnaden. Mattställningen mellan husen försvinner och en ny ytterplats kommer att skapas. Det kommer även byggas en avlastningszon in till Långängen om det inte är bygglov på detta. För det kostar för mycket och handläggningstiden på Göteborgskommun är för lång.

Ekonomi

Till den kostsamma rivningen och uppbyggnaden av nya balkonger använde sig föreningen av sitt egna kapital. Hela kostnaden på 1 250 000 belastar 2011 vilket innebär att resultatet för året blev kraftigt negativt (- 696 000). Som framgår av nyckeltalstabellen som följer har föreningen åren närmast före 2011 haft en mycket god ekonomisk utveckling.

Resultat och ställning senaste fem åren, kkr

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	1 333	1 352	1 333	1 332	1 389
Årets resultat, tkr	- 696	541	534	779	302
Årsavgiftsnivå, kr/kvm	512	512	512	512	512
Bostadsyta kvm	2 384	2 384	2 384	2 384	2 384
Lån, kr/kvm bostadsyta	0	0	180	671	741
Soliditet(eget kap./tot kap.)	95 %	97 %	90 %	66 %	61 %

Avgifter och hyror

Under 2011 låg avgifterna för lägenheterna stilla. Senast avgifterna ändrades var i början av 2007 då de sänktes med 20 procent. Avgiften per kvadratmeter och månad uppgår till 42,65 kronor med 50 kronor tillägg för balkong. Hyran på parkeringsplatser höjdes senast i februari 2008 från 100 kronor till 150 kr samtidigt som hyran för varmgaragen höjdes från 200- 300 kronor. Vid tilldelning av garage har de boende som bott längst i föreningen företrädesrätt. Kravet är också att man äger bil och att man använder garaget för dess rätta ändamål. För ett garage med svår lutning är hyran på 200 kronor. Resultatet för föreningens verksamhet under 2011 framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Disposition av årets resultat

Årets resultat på - 695 907 kronor föreslås bli överfört till balanserad vinst/förlust i eget kapital.

Resultatrapport

2011

2010

Intäkter			
Avgifter		1 181 651	1 198 933
Hyror, p-platser garage		56 520	56 480
Hyror, Lokaler		94 380	94 380
Summa Intäkter		1 332 551	1 349 793
Kostnader			
Driftskostnader	Not 1		
El		41 729	46 308
Fastighetsskatt	Not 2	65 524	62 558
Fjärrvärme		314 813	358 682
Vatten och avlopp		67 170	66 458
Försäkringar	Not 3	35 298	29 779
Kabel TV		43 746	36 083
Pappersåtervinning		5 511	10 516
Renhållning		45 460	45 669
Diverse omkostnader	Not 4	29 753	20 666
Moms avdrag		-9 779	-2596
Summa Driftskostnader		639 225	676 719
Personalkostnader			
Arbetsgivaravgifter		13 607	14 356
Revisionsarvoden	Not 5	1 596	1 562
Styrelsearvoden	Not 6	36 773	36 518
Löner	Not 7	5 970	9 173
Summa Personalkostnader		57 946	61 609
Summa Reparation och underhåll	Not 8	1 345 769	76 303
Summa Kostnader		2 042 940	814 631
Resultat före finansiella poster		-710 389	537 758
Summa finansiella poster	Not 9	14 482	3 876
Redovisat Resultat		- 695 907	541 634

Balansrapport

2011

2010

<u>Tillgångar</u>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Fastighet		1 612 400	1 612 400
Reparation och Tillbyggnader		4 587 369	4 587 369
Fjärrvärmeanläggning		253 600	253 600
Ackumulerad Avskrivning		-2 627 285	-2 627 285
<u>Summa Anläggningstillgångar</u>		<u>3 826 084</u>	<u>3 826 084</u>
<i>Omättningstillgångar 1</i>			
Bankgiro SEB		100 012	84 736
Företagskonto FSB		30 774	53 664
Penningmarknadsfond SEB		450 000	0
SEB 3-månaders fasträntekonto		0	1 100 000
Skattekonto		14 670	11 973
<u>Summa Omsättningstillgångar 1</u>		<u>597 132</u>	<u>1 250 372</u>
<i>Omsättningstillgångar 2</i>			
Medlemsfordringar		20 572	18 673
<u>Summa Omsättningstillgångar 2</u>		<u>20 572</u>	<u>18 673</u>
<u>Summa Tillgångar</u>		<u>4 443 788</u>	<u>5 095 129</u>
<u>Skulder och Eget Kapital</u>			
<u>Skulder</u>			
<i>Summa Kortfristiga Skulder</i>	Not 10	206 098	161 365
<u>Summa Skulder</u>		<u>206 098</u>	<u>161 365</u>
<u>Eget Kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust		361 145	541 634
Eget Kapital		3 876 545	4 392 130
<u>Summa Eget Kapital</u>		<u>4 237 690</u>	<u>4 933 764</u>
<u>Summa skulder och Eget kap.</u>		<u>4 443 788</u>	<u>5 095 129</u>

Not 1

Diagram 1. Total Kostnadsfördelning i kronor och procent

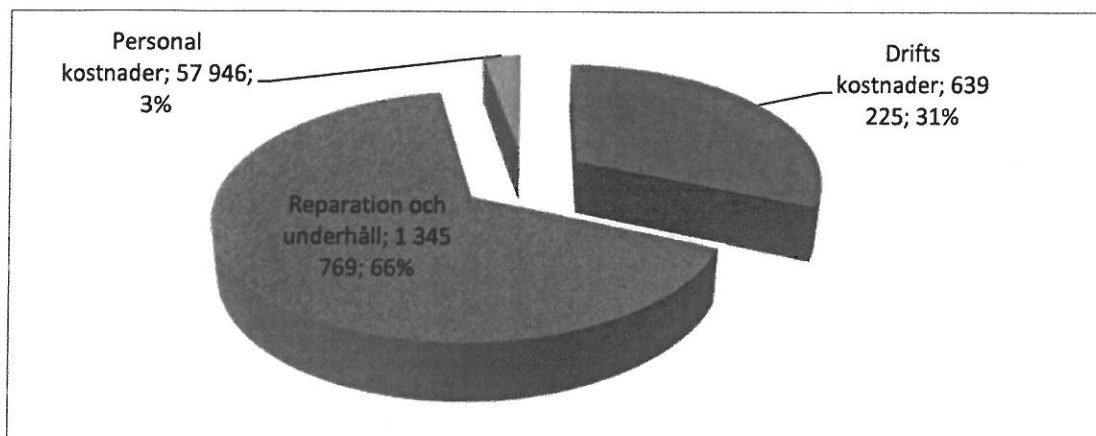
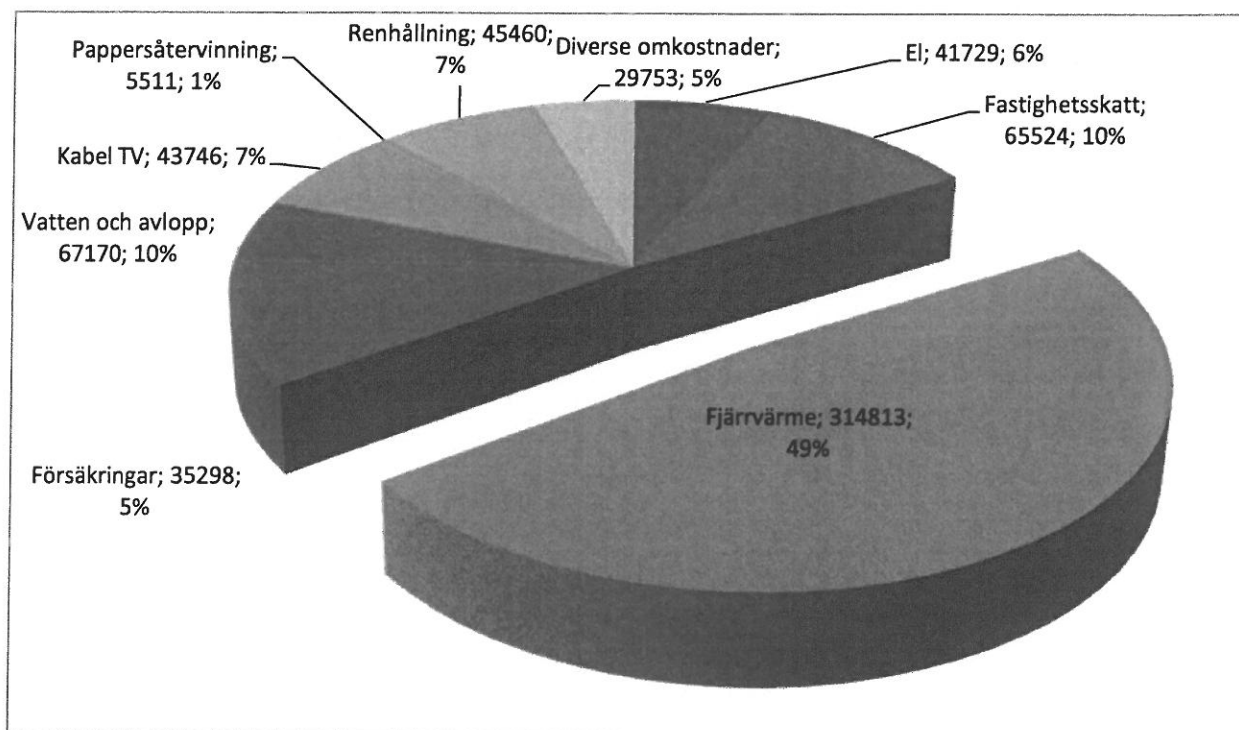


Diagram 2. Driftskostnadsfördelning i kronor



Not 2

Fastighetsskatt	2011
Underlag för fastighetsavgift 0,4%	14 973 000
Underlag för lokaler 1%	438 000
Totalt bokförd fastighetsskatt för 2011	65 524

Not 3 Försäkringar

Fastigheten kvillebäcken 10:7 var till fullvärde försäkrade hos Länsförsäkringar fram till 2011-09-30. Från 2011-10-01 är fastigheterna till fullvärde försäkrade hos IF.

Försäkringen täcker numer värdet av standardhöjningar som skett i enskilda lägenheter, bostadsrättstillägget ingår. Det innebär att medlemmar boende i någon av fastigheterna numer inte behöver ha en extra försäkring för bostadsrätt. Därutöver har föreningen tecknat avtal med Anticimex fullserviceavtal samt Anticimex trygghetspaket.

Not 4

Diverse omkostnader	2011	2010
Snöröjning, krontjänst	6 105	0
SBC	5210	5 210
Snöslunga	4 495	0
Snöraka, snösmältningsmedel, swedol	1 558	0
Förbrukningskostnader för trädgården, plantagen, perssons torghandel, Möbelskavanken, Hornbach mm.	1 500	6 124
Kopiering, Spectra årsredovisningar samt stadgar	1 500	0
Hyra av bil och släpvagn	2 000	0
Lampor, säkringar	300	909
Bankkostnader	2 100	3 222
Kontorsmaterial	700	599
Fika, representation	2 100	1 729
Patent och registreringsbevis	206	
Övriga diverse omkostnader	1 979	2 873
Summa	29 753	20 666

Not 5 Revisionsarvoden

Två revisionsarvoden á 798 kronor brutto.

Not 6 Styrelsearvoden

Uppdrag	Brutto
Kassör	19 156
Ordförande	11 705
Sekreterare	2 750

Övriga ledamöter och suppleanter har fått ersättning med 158 kronor brutto per styrelsemöte vilket blev totalt 3 163 kronor brutto.