

Årsredovisning

för

Brf Tennfatet

769608-6516

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Tennfatet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Entreprenadkontrakt

I enlighet med stämmobeslut undertecknade styrelsen 2010-05-27 ett entreprenadkontrakt med Hemgården Byggnadsaktiebolag att på totalentreprenad uppföra 72 bostadslägenheter i fem flerfamiljshus om en total BRA om ca 5030 m², två miljöhus, ett hus för bergvärmeanläggning samt ett förrådshus. Åtagandet omfattar även komplett markplanering och grundläggning inklusive utförande av 22 carportar, 61 bilplatser, varav 5 handikappplatser samt en lekplats. Kontraktssumman uppgick till 125 000 000 kronor inklusive mervärdesskatt.

I enlighet med stämmans beslut undertecknade styrelsen 2011-03-18 ett nytt entreprenadkontrakt med Hemgården Byggnadsaktiebolag som ersatte det kontrakt som tecknades 2010-05-27. I det nya kontraktet garanterar entreprenören föreningens slutliga anskaffningskostnad samt föreningens resultat per slutavräkningsdagen. Kontraktssumman är oförändrad, dvs 125 000 000 kronor.

Fastighetsförvärv genom s.k. "fastighetspaketering"

I enlighet med stämmobeslut förvärvade föreningen 2010-05-05 insatsandelarna i Timmerstugan nr 100 i Stockholm Ekonomisk Förening, vars enda tillgång var fastigheten Salem Trädgårdsmästaren 1. Denna typ av förvärv av fastigheter i bolag brukar benämnas "fastighetspaketering". I enlighet med stämmobeslut tecknade styrelsen 2010-08-15 köpekontrakt avseende förvärv av fastigheten Salem Trädgårdsmästaren 1 från Timmerstugan nr 100 i Stockholm ekonomisk förening för bokfört värde, varefter föreningen beslutade att sätta Timmerstugan nr 100 i Stockholm Ekonomisk Förening i frivillig likvidation. Resultatet av denna fastighetspaketering är att föreningen totalt har betalat 27 464 000 kronor för fastigheten Salem Trädgårdsmästaren 1.

Ekonomisk Plan

I enlighet med stämmobeslut upprättade styrelsen 2011-03-21 en ekonomisk plan över föreningens verksamhet med följande huvudsakliga innehåll:

- Anskaffningskostnad för föreningens fastighet och byggnad, 152 464 000
- Likviditetsreserv, 200 000
- Lån, 80 000 000
- Insatser, 72664 000
- Årsavgift år 1, 658 kronor/m² och år
- Årshyra bostäder, 1 360 kronor/m² och år.
- Månadshyra bilplatser, 300 kronor
- Månadshyra Carports, 500 kronor

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2011-03-25.

Som konstaterats ovan har föreningen betalat 152 464 000 (dvs 125 000 000 + 27 464 000) kronor för fastighet och byggnad, vilket stämmer överens med den ekonomiska planen såväl som med den i ett tidigt skede upprättade kostnadskalkylen.

Byggnation

Huvuddel 1 och 2 godkändes av besiktningsmannen på slutsammanträdet 2011-03-30.

Huvuddel 3 godkändes av besiktningsmannen på slutsammanträdet 2011-04-27.

Huvuddel 4 godkändes av besiktningsmannen på slutsammanträdet 2011-06-01.

Huvuddel 5 godkändes av besiktningsmannen på slutsammanträdet 2011-06-29.

Huvuddel 6 godkändes av besiktningsmannen på slutsammanträdet 2011-08-24.

Den del av entreprenaden som avser markarbeten (huvuddel 7) godkändes av besiktningsmannen 2011-09-14. Detta innebär att hela entreprenaden var godkänd detta datum.

Slutavräkning med entreprenören

Slutavräkningsdag mellan föreningen och Hemgården Byggnads AB infaller fem månader efter att hela entreprenaden godkänts vid slutbesiktning. Eftersom hela entreprenaden var godkänd 2011-09-04 infaller slutavräkningsdagen 2012-02-14. Fram till och med slutavräkningsdagen svarar entreprenören för föreningens intäkter och kostnader. Således bokförs ingenting över föreningens resultaträkning under 2011. När slutavräkning skett ska föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark stämma överens med föreningens ekonomiska plan. Efter slutavräkningsdagen kommer föreningen svara för intäkter och kostnader, vilka då kommer att bokföras över resultaträkningen.

Drifts- och förvaltningsavtal

Föreningen tecknade 2010-12-10 avtal med Telia avseende fiberanslutning. I avtalet ingår kollektivt bredband, kollektiv bredbandstelefon samt kollektiv digital-TV "Lagom".

Föreningen tecknade 2011-05-06 avtal med Driftia Förvaltning AB avseende Teknisk förvaltning.

Föreningen tecknade 2011-09-29 avtal med SRV avseende sophämtning.

Föreningen tecknade 2011-11-03 tecknat avtal om parkeringsbevakning med Länsparakerings Bevakning med s.k. nollavtalsvillkor.

Föreningen tecknade 2011-12-15 avtal med Hemgården Byggnads AB avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen tecknade 2011-12-22 avtal Med Vivaldi AB avseende vinterunderhåll.

Elleverentör är Vattenfall och vattenleverantör är Salems kommun.

Försäkringar

2010-08-30 erhöll föreningen försäkringsbrev från GAR-BO Försäkring AB avseende 10-årig byggfelsförsäkring.

Föreningen har gällande fastighetsförsäkring med fullvärde i Trygg-Hansa. Även rättsskydd, fastighetsägaransvar, styrelseansvar och bostadsrättsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen.

Försäljning och uthyrning

Per 2011-12-31 var samtliga bostadsrättslägenheter upplåtna med bostadsrätt och samtliga hyreslägenheter var upplåtna med hyresrätt.

Slutlig finansiering

Föreningen slutplacerade 2011-09-12 sina lån i Swedbank enligt följande:

*27 000 000, bundet tom 2016-06-27, ränta 3,530%

*26 000 000, bundet tom 2014-06-25, ränta 3,310%

*27 000 000, bundet tom 2014-06-25, ränta 3,310%

Genomsnittlig räntesats blev 3,38% vilket kan jämföras med 4,23% som hade antagits i den ekonomiska planen.

7

Resultatdisposition

Eftersom det inte finns någon resultat att disponera över lämnas inget förslag till resultatdisposition.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Slutavräkning har skett mellan föreningen och Hemgården Byggnads AB 2012-02-14.

Föreningen erhöll kommunalt slutbevis 2012-04-24. Det betyder att projektet är slutfört i enlighet med bygglov och kontrollplan PBL.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

a/

Resultaträkning

Not

2011-01-01
-2011-12-31

2010-01-01
-2010-12-31



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	152 464 000	28 191 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 200	0
Övriga fordringar	2	63 738	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	574 450	0
		646 388	0
<i>Kassa och bank</i>		120 077	3 120 000
Summa omsättningstillgångar		766 465	3 120 000
SUMMA TILLGÅNGAR		153 230 465	31 311 978



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		72 664 000	0
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		80 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	6 420 000
Leverantörsskulder		119 080	244 186
Övriga skulder		33 194	24 647 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	414 191	0
Summa kortfristiga skulder		566 465	31 311 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 230 465	31 311 978
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		80 000 000	
		80 000 000	
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivning sker på byggnadens bokförda anskaffningsvärde med minst 0,1% senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.



Noter

Not Styrelsemöten

Under året har 8 protokollförda styrelsemöten hållits.

Not Styrelse

Ingvar Gustafsson, ledamot
Marcus Halvorsen, ledamot
Marcus Lindblom, ledamot
Marita Lindblom, suppleant

Not Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-02-28. Extra föreningsstämma hölls 2011-03-17.

Not Medlemmar

Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 83 st som beviljats inträde i föreningen och antalet upplåtna lägenheter med bostadsrätt 56 st.

Not 1 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 191 978	527 253
Inköp	124 272 022	27 664 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 464 000	28 191 978
Utgående redovisat värde	152 464 000	28 191 978
Taxeringsvärden mark	7 400 000	0

Not 2 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Fordran entreprenören	63 738	0
	63 738	0

/

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	63 587	0
Upplupen slutavräkning med entreprenören	467 224	
Förutbetald kvartalsavgift avseende Telia Fiberanslutning	43 639	
	574 450	0

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser
Ökning av insatskapital	72 664 000
Belopp vid årets utgång	72 664 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Swedbank Hypotek, bundet tom 2016-06-27, ränta 3,530%	27 000 000	
Swedbank Hypotek, bundet tom 2014-06-25, ränta 3,310%	27 000 000	
Swedbank Hypotek, bundet tom 2014-06-25, ränta 3,310%	26 000 000	
	80 000 000	

o/

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	-213 354	0
Förutbetalda hyresintäkter	-111 317	0
Övr interimsskulder	-71 519	0
Beräknat arvode för revision	-18 000	0
Öresavrundning	-1	
	-414 191	0

Stockholm den 24 april 2012



Marcus Halvorsen

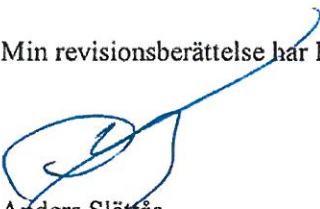


Ingvar Gustafsson



Marcus Lindblom

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2012.



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tennfatet

Org.nr 769608-6516

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tennfatet 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Tennfatet för 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-04-26



Anders Slättås
Auktoriserad revisor