

Brf Rödlöken
Org.nr. 769615-2466

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2011-01-01--2011-12-31

<i>Sid 1-4</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 5</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 6-7</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 8-10</i>	<i>Tilläggsupplysningar /noter</i>
<i>Sid 11</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Rödlöken får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2006-10-20 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-21.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2006-10-20.

Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2011-05-18 haft följande sammansättning:

Petra Thordson	<i>ledamot, ordförande</i>
Pär Bergström	<i>ledamot, kassör</i>
Jan-Erik Wäne	<i>ledamot, sekreterare</i>
Tomas Roos	<i>ledamot</i>
Dennis Novotny	<i>suppleant</i>
Kenneth Jönsson	<i>suppleant</i>

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2011-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Linus Rosengren	<i>ledamot, ordförande</i>
Dennis Novotny	<i>ledamot, kassör</i>
Kenneth Jönsson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Petra Thordson	<i>ledamot</i>
Mehran Eisazadeh	<i>ledamot</i>
Markus Tomperi	<i>suppleant</i>
Jan Palosaari	<i>suppleant</i>

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

Föreningens styrelse har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Under verksamhetsåret har ett medlemsmöte hållits.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknat hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

LL

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Huvudansvarig Sune Edvardsson

Valberedning

Pär Bergström

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2006-12-14 fastigheterna Tuve 15:202 och 15:207 i Göteborgs kommun. Föreningen har 2007-11-08 blivit lagfaren ägare till fastigheterna.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus.

Föreningens fastighet består av 34 en- och tvåplans kedjehus med totalt 34 lägenheter. Den totala boytan är ca 4 067m². Till varje bostadsrätt hör en carport samt en biluppställningsplats vid varje hus. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>storlek</u>	<u>antal</u>
	3 rok	7
	4 rok	10
	5 rok	17

Under verksamhetsåret har 3 st medlemslägenheter överlåtit.

Verksamhet under året som gått

- Under verksamhetsåret har frågan om slutbesiktningen bevakats och sänts tillbaka p.g.a. att styrelsen fortfarande har anmärkningar som inte är åtgärdade.
- Stadgarna omarbetades i samråd med advokatbyrå för att anpassas till differentierat kapitaltillskott/insatshöjning samt tydliggöra gränsdragningen mellan brf och brh.
- Årsmötet 2011 uppdrog styrelsen att utreda och ta fram underlag till beslut till differentierat kapitaltillskott på årsmötet 2012. Detta har utretts med hjälp advokat och kontakt med andra brf som har genomfört kapitaltillskott. 1) Styrelsen avvaktar Bostadsrätternas svar angående ett alternativ till kapitaltillskott/insatshöjning. Dom från Förvaltningsrätten i Göteborg (mål nummer 1654-1655-11) kommer sannolikt att överklagas av Skatteverket till Högsta förvaltningsdomstolen. Skatteverket har beviljats anstånd med inlämning av handlingar i ärendet. Förvaltningsrätten konstaterar att räntan är personligen avdragsgill på det lån som medlemmen har tagit av sin bostadsrättsförening. 2) Vid sista omsättningen av ett av lånen erhöles en ränterabatt på ca 1% (jämfört med listräntan). Detta motsvarar ca 25 % minskad ränta för medlemmarna. För privatperson erhålls 30 % ränteavdrag. Dessa två effekter tillsammans ger en minimal "vinst" vid införandet av kapitaltillskott. Av ovan anledningar har inte styrelsen framtagit underlag till beslut inför årsmötet 2012.

h

- Arbete med teknisk förvaltare och underhållsplan har skett vilket renderade i avtalstecknande med Bostadsrätterna (fd SBC) om teknisk förvaltning samt underlag för upprättande av underhållsplan.
- Gransamverkan har fortgått och samverkan har skett med närliggande brf.
- Yttre miljö: sanden har bytts i sandlådan och mindre markarbete har skett runt träden på gångvägen mellan Rödlöksvägen och Gulmårevägen.
- Trivselkommitté har bildats som har anordnat trivselträff med korvgrillning och tipspromenad samt adventsgrillning.
- Översyn av föreningens fastighetsförsäkring har påbörjats för att försöka hitta försäkring med bättre villkor gällande avgifter och innehåll.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2011.

Den genomsnittliga årsavgiften utgjorde 619 kr/m² vid verksamhetsårets slut.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem (5) år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex (6) – tio (10). Efter år 10 utgår full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Räntebidrag erhålls med en procentuell andel av ett beräknat räntebelopp. Räntebelopp utgörs av ett fastställt bidragsunderlag multiplicerat med en räntesats (subventionsränta).

Bidragsunderlaget är fastställt till 31 698 000 kr.

2011 sänktes bidragsandelen från 7% till 4%. Från och med 1 januari 2012 utgår inget räntebidrag.

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	26 933	26 958	26 980
Lån per kvm bostadsyta kr	10 096	10 177	10 238
Genomsnittlig skuldränta %	4,00	3,85	4,18
Fastighetens belåningsgrad %	37	38	38

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har sedan årsskiftet 2010 anlitat Revisorsringen Sverige AB som ekonomisk förvaltare. Nytt avtal med Bostadsrätterna (tidigare SBC) har tecknats avseende teknisk förvaltning.

HL

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	1 349 877 kr
Årets resultat	<u>577 152 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	1 927 029 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	123 000 kr
Balanseras i ny räkning	1 804 029 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

hc

	2011-01-01	2010-01-01
RESULTATRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter	2 515 506	2 515 506
Vattenavgifter	72 582	56 386
	<u>2 588 088</u>	<u>2 571 892</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i> -876	-4 815
Fastighetsavgift	0	0
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 2</i> -75 820	-66 905
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i> -259 370	-140 753
Avskrivningar	<i>Not 5</i> -100 576	-92 194
	<u>-436 642</u>	<u>-304 667</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>2 151 446</u>	<u>2 267 225</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	12 296	599
Räntebidrag	59 085	103 400
Räntekostnader	-1 643 846	-1 591 775
Övriga finansiella kostnader	-1 829	-1 693
	<u>-1 574 294</u>	<u>-1 489 469</u>
Skatt		
Inkomstskatt	0	614
	<u>0</u>	<u>614</u>
REDOVISAT RESULTAT	<u>577 152</u>	<u>778 370</u>

fe

BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	83 536 417	83 636 993
Mark		26 000 000	26 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		109 536 417	109 636 993

Summa anläggningstillgångar

109 536 417 **109 636 993**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	25 521	31 791
Summa kortfristiga fordringar		25 523	31 793

Kassa och bank

Kassa		3 234	5 000
Bank		1 345 892	832 763
Summa kassa och bank		1 349 126	837 763

Summa omsättningstillgångar

1 374 649 **869 556**

SUMMA TILLGÅNGAR

110 911 066 **110 506 549**

sc

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		56 005 000	56 005 000
Upplåtelseavgifter		11 105 000	11 105 000
Underhållsfond		308 000	185 000
Summa bundet eget kapital		67 418 000	67 295 000
Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		1 349 877	694 507
Årets resultat		577 152	778 370
Summa fritt eget kapital		1 927 029	1 472 877
Summa eget kapital		69 345 029	68 767 877
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	40 951 953	41 061 741
Summa långfristiga skulder		40 951 953	41 061 741
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		454	29 663
Skatteskulder		0	284
Kortfristig del av fastighetslån	<i>Not 9</i>	109 764	327 239
Övriga kortfristiga skulder			0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	503 866	319 745
Summa kortfristiga skulder		614 084	676 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 911 066	110 506 549
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån		42 703 000	42 703 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

hc

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Byggnaderna avskrivs enligt progressiv plan på 100 år med 0,12% på anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna med 30 kr/m² lägenhetsyta.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<u>Not 1 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	876	4 815
Periodiskt underhåll	-	-
	<u>876</u>	<u>4 815</u>
<u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	3 655	3 116
Vatten/Avlopp	72 165	63 789
	<u>75 820</u>	<u>66 905</u>

fe

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Arvoden och ersättningar inkl sociala avgifter	95 484	-
Försäkringar	37 016	36 375
Revisionsarvode	10 000	19 250
Ekonomisk förvaltning	36 719	38 996
Teknisk förvaltning	6 790	-
Konsultarvode	19 375	-
Kabel-TV	41 566	42 024
Administrativa kostnader	12 420	4 108
	259 370	140 753
<u>*) Not 4 Arvode, löner och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	73 134	-
Övriga arvoden/ersättningar	-	-
Sociala kostnader	22 350	-
	95 484	0
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	100 576	92 194
	100 576	92 194
	2011-12-31	2010-12-31
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	83 813 000	83 813 000
Summa anskaffningsvärde	83 813 000	83 813 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-176 007	-83 813
Årets avskrivning	-100 576	-92 194
	-276 583	-176 007
Bokfört värde	83 536 417	83 636 993
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	25 069 000	25 069 000
Mark	14 005 000	14 005 000
	39 074 000	39 074 000

fe

Noter	2011-12-31	2010-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	6 192	6 058
Upplupet räntebidrag	8 699	15 223
Canal Digital	10 630	10 510
	<u>25 521</u>	<u>31 791</u>

Not 8 Förändring eget kapital

	Insatser/ Upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 110 000	185 000	694 507	778 370
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		123 000	655 370	-778 370
Årets resultat				577 152
Belopp vid årets slut	67 110 000	308 000	1 349 877	577 152

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek	3,84%	2013-12-20	11 254 249	80 000
Swedbank Hypotek	3,67%	2012-03-12	12 774 635	12 804
Swedbank Hypotek	4,83%	2013-03-12	12 604 120	12 632
Swedbank Hypotek	4,79%	2012-09-25	4 428 713	4 328
			<u>41 061 717</u>	<u>109 764</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	196 990	151 668
Förutbetalda avgifter/hyror	201 171	121 513
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	57 824	-
Revisorsringen Sverige AB	13 453	9 333
Revisionsarvode	15 000	20 000
Upplupen el	437	-
GBG Kretsloppskontor	18 058	16 391
Övriga upplupna kostnader	933	840
	<u>503 866</u>	<u>319 745</u>

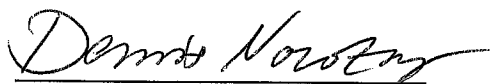
se

Underskrifter

Göteborg den 24 april 2012



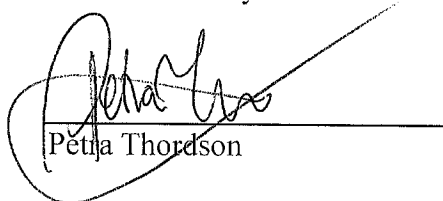
Linus Rosengren



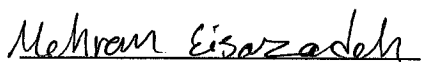
Dennis Novotny



Kenneth Jönsson



Petja Thordson



Mehran Eisazadeh

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 / 4 2012.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Sune Edvardsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rödlöken, org. nr 769615-2466

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödlöken 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning 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 Rödlöken 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 26 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sune Edvardsson

Auktoriserad revisor