

Bostadsrättsföreningen Älvsäter

Organisationsnummer 763500-0388

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsäter, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011.



Föreningen förvaltas av:



Brf Älvsäter

FÖRENINGSTÄMMA

Datum

2012-04-25

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordningen.
- 3 Val av stämмоordförande.
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7 Fastställande av röstlängd.
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9 Föredragning av revisorns berättelse.
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11 Beslut om resultatdisposition.
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15 Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 16 Val av valberedning.
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18 Stämmans avslutande.

Årsredovisning för

Brf Älvsäter

763500-0388

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-8
Underskrifter	9
Revisionsberättelse	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älvsäter får härmed avge årsredovisning för 2011.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Bohus.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Skårdal 21:1 och 14:7, i Ale kommun. På tomterna har år 1953-1954 uppförts bostadshus med 37 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 2.295 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 40.608 kr, vilket motsvarar 0,3 % av taxeringsvärdet.

Större arbeten som utförts under året.

Omläggning av tak.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Skötseln utförs av de boende själva enligt upprättade scheman för respektive fastighet. Föreningen är medlem i SBC.

Föreningsfrågor

Överlåtelser

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga (5) st överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-04-04.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift per kvm uppgår till 438 (391) kr.

Taxeringsvärdet uppgår till 13.536.000 kr.

Fastigheterna färdigställdes 1954.

Nyckeltal

	2011	2010
Byggnaders bokförda värde per kvm bostadsyta kr	1594	1040
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	438	391
Lån per kvm bostadsyta kr	1793	1191
Genomsnittlig skuldränta %	3,2	2,6
Fastighetens belåningsgrad %	112	115

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2011-04-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Selander	Ledamot	Ordförande
Tommy Bergendahl	Ledamot	Vice ordförande
Elisabeth Oddeby	Ledamot	Sekreterare
Henry Erholtz	Ledamot	
Jan Pulkinen	Suppleant	
Gustav Winkler	Suppleant	

- Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 30.750 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas brevlades via ordföranden.

Revisorer

Michael Lindengren
Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterHouseCoopers AB
Ordinarie

Marie Nordgren
Föreningsvald revisor

Valberedning

Anna-Karin Olofsson och Marie Johansson.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat före fondförändring	-133 640
Årets resultat	83 330
Reservering till underhållsfond	-40 608
Totalt	-90 918
Balanseras i ny räkning	-90 918

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

f

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Föreningsavgifter		1 004 781	897 126
Övriga rörelseintäkter	1	98 880	90 766
Summa intäkter		1 103 662	987 892
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-785 667	-775 962
		317 995	211 930
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 010	-134 926
Rörelseresultat		192 985	77 004
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 569	1 069
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 224	-70 887
Resultat efter finansiella poster		83 330	7 186
Resultat före skatt		83 330	7 186
Årets resultat		83 330	7 186

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	3 659 575	2 410 642
Inventarier, verktyg och installationer	4	70 357	90 362
		<u>3 729 932</u>	<u>2 501 004</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 729 932</u>	<u>2 501 004</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 671
Skattefordringar		81 162	82 087
Förutbetalda kostnader		62 086	28 368
		<u>143 248</u>	<u>115 126</u>
Kassa och bank		<u>1 141 965</u>	<u>632 773</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 285 213</u>	<u>747 899</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 015 145</u>	<u>3 248 903</u>

7

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		154 308	154 308
Fond för yttre underhåll		285 818	245 210
		<u>440 126</u>	<u>399 518</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/förlust		-174 248	-140 826
Årets resultat		83 330	7 186
		<u>-90 918</u>	<u>-133 640</u>
Summa eget kapital		<u>349 208</u>	<u>265 878</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	6		
Fastighetslån		3 982 560	2 733 060
		<u>3 982 560</u>	<u>2 733 060</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering på fastighetslån		133 000	-
Förutbetalda hyror		87 832	69 974
Leverantörsskulder		430 036	152 730
Upplupna kostnader		14 959	9 711
Depositioner för garagenycklar		17 550	17 550
		<u>683 377</u>	<u>249 965</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 015 145</u>	<u>3 248 903</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	4 279 500	2 757 500

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Reservering till och utnyttjande av föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Dessutom finns vissa maskiner för trädgårdsskötsel och liknande. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på byggnad görs enligt avskrivningsplan och förbättringsarbeten med 3,33 % till 10 %. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden på 5-10 år.

↓

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror garage och p-platser	80 698	74 576
Hyror källarförråd	13 320	10 440
Övriga intäkter	4 862	5 750
Summa	98 880	90 766

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Värme	242 521	269 614
Vattenavgifter	97 452	96 821
Renhållning	22 817	22 818
Fastighetsavgift	48 174	47 249
Försäkringar	25 353	25 720
Vägavgifter	18 000	16 000
Fiber-LAN tv/uppkoppling	36 180	36 179
Övriga fastighetskostnader	6 575	14 562
El	53 037	52 499
Förbrukningsinventarier	1 074	-
Reparation och underhåll	58 893	48 147
Styrelsearvode	30 750	30 750
Revisionsarvode	13 525	13 750
Övriga förvaltningskostnader	20 515	18 206
Redovisningstjänster	63 394	61 250
Bankkostnader	32 377	7 524
SBC	4 740	4 740
Arbetsgivaravgifter	10 290	10 133
Summa	785 667	775 962

Not 3 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 856 049	5 770 291
-Nyanskaffningar	1 353 938	85 758
	7 209 987	5 856 049
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 445 407	-3 331 606
-Årets avskrivning enligt plan	-105 005	-113 801
	-3 550 412	-3 445 407
Redovisat värde vid årets slut	3 659 575	2 410 642

J

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	345 727	345 727
	<u>345 727</u>	<u>345 727</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-255 365	-234 240
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 005	-21 125
	<u>-275 370</u>	<u>-255 365</u>
Redovisat värde vid årets slut	70 357	90 362

Not 5 Eget kapital

	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat res.	Årets resultat
Vid årets början	154 308	245 210	-140 826	7 186
Reservering till underhållsfond		40 608	-40 608	
Balansering av föregående års resultat			7 186	-7 186
Årets resultat				83 330
Vid årets slut	154 308	285 818	-174 248	83 330

Not 6 Lån

Kreditgivare	Nr	Skuld	Räntesats	Förfallodag
Swedbank Hypotek	2850549912	858 000	3,64	rörlig ränta
Swedbank Hypotek	2851306411	1 485 000	3,76	rörlig ränta
Swedbank Hypotek	2757369505	750 000	3,44	2012-08-10
Swedbank Hypotek	2750117281	272 560	4,32	2013-09-25
Swedbank Hypotek	2757369539	750 000	3,19	2014-06-25
		<u>4 115 560</u>		

Under 2012 beräknas 133.000 kr amorteras.

f

Underskrifter

Bohus 2012-03-27



Christer Selander



Tommy Bergendahl



Elisabeth Oddeby



Henry Erholtz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2012



Michael Lindengren
Auktoriserad revisor



Marie Nordgren
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvsäter, org. nr 763500-0388

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvsäter 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 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 Älvsäter 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 ersättningskyldig 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.

Bohus den 20 april 2012



Michael Lindengren
Auktoriserad revisor



Marie Nordgren
Föreningsvald revisor