

Org. Nr: 787500-1229

Brf Äviksbacken
Org.nr: 787500-1229

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

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning.

<i>Innehåll</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9

Styrelsen för Brf. Åviksbacken, org nr 787500-1229, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2011 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Greger Skogkvist	ordförande
Tage Nilsson	vice ordförande
Britt Westerlund	sekreterare
Alf Jonsson	ledamot
Ulla Larsson	ledamot

Suppleant

Roland Karlsson

I tur att avgå är styrelseledamöterna Greger Skogkvist och Alf Jonsson. Ingen avgående suppleant.

Revisorer

Revisorer har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
- Godkänd revisor Elisabeth Björstedt.

Administration

HSB Gävleborg har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.

Valberedning

Styrelsen är valberedning.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Åvik 21:1 med adress Reffelmansvägen och Dalgatan. På denna tomt har uppförts 3 bostadshus med sammanlagt 88 bostadslägenheter och en lägenhetsyta av 5.031 m². Dessutom uthyres 4 lokaler med en sammanlagd yta av 463 m², 9 st garage samt 58 st parkeringsplatser med uttag för motorvärmare.

Lägenhetsyta : 5.031 m²

Bränsledebiteringsyta : 5.438 m²

Byggnadsår : 1958

Ombyggnadsår : 1991

Lägenheterna fördelar sig enligt följande :

16 st 1 rum och kök

42 st 2 rum och kök

30 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Länsförsäkringar. Den gäller för fullvärde, olycksfall för medlemmar i föreningsarbete samt mot ohyra.

Ekonomi

Föreningen har från och med räkenskapsår 2009/2010 gått över till kalenderår, d.v.s. från 1 januari till 31 december. Detta innebär att räkenskapsåret 2009/2010 är förlängt till 16 månader, från 2009-09-01 till 2010-12-31.

Resultat och utveckling, 5-års sikt.

Resultat och ställning (kr)	2011	2009/2010	2008/2009	2007/2008	2006/2007
Nettoomsättning	4 531 981	5 873 896 (4 405 422)	4 375 466	4 316 483	4 240 768
Driftnetto	1 863 007	2 120 876 (1 590 657)	1 831 902	2 172 506	2 360 774
Årets resultat	-50 957	-83 894 (-62 921)	26 966	268 567	609 155
Balansomslutning	26 881 662	27 560 453	28 075 640	28 506 162	28 812 351
Årsavgift lgh kr/kvm	818	812	812	804	804
Uppvärmningskostnad/kvm och år	131,27	180,54 (125,27)	120,44	116,20	111,89
Underhållskostnad/kvm och år	62,05	173,48 (130,11)	83,55	31,46	48,92
Vattenkostnad/kvm och år	39,67	51,00 (38,25)	43,75	38,30	42,84
Elkostnad/kvm och år	29,01	37,41 (28,06)	25,78	34,84	29,02

(Beloppen inom parantes är omräknade till 12 månader för att kunna jämföras med f.g. år.)

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-9 357 071,52 kronor
Årets Resultat	<u>-50 957,36</u> kronor
	-9 408 028,88 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	47 500,00 kronor
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	100 000,00 kronor
Balanserat resultat	<u>-9 555 528,88</u> kronor
	-9 408 028,88 kronor

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 2 153 190,00 kronor

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Brf Äviksbacken i Hudiksvall

Verksamhetsberättelse 2011

Styrelsen består av följande ledamöter: Greger Skogkvist ordförande , Britt Westerlund sekreterare, Alf Jonsson, Ulla Larsson och Tage Nilsson. Suppleant Roland Karlsson.

Den nya styrelsen har haft 8 protokollförda möten samt utsänt 5 informationsblad.

Styrelsen hälsar de nya medlemmarna välkomna i föreningen, Karin Svedman lgh 6, Carina Stark lgh 88, Pär Wahlström lgh 31 fd damfriseringen, Monica Örner lgh 87, Bo och Johanna Olsson lgh , Jan och Mona Frändén lgh 8, Laila Lundmark lgh 38 och Elisabeth och Roger Andersson lgh 24.

- Ventilation har åtgärdats hos Sören El.
- OVK besiktning har utförts och är godkänd för lägenheterna och lokalen. Besiktningintervall vart tredje år.
- Underhållsplan har upprättats av HSB.
- Under året har åtta lägenheter bytt ägare, se ovan.
- 5 årsbudget har upprättats för åren 2012-2016..
- Mot bakgrund av de omläggningar som kommer på föreningens lån 2013, 2014 och 2015 så har vi i budget tagit med i beräkningen om att räntan ökar till minst 6,5 % samt de ökade driftskostnaderna och underhållskostnaderna medför en årlig framtida avgifts ökning för 2012 med 2,5 % och från 2013 till 2016 med en preliminär ökning med 3,5 % per år.
- 7 parkeringar med motorvärmare har iordningställt mot Backgatan.
- Fuktskada i lgh 24 på grund av vatteninträngning från taket under för vintern samt lagning av fasadens putsskikt som åtgärdats.
- Fuktskada i lgh hos Gunhild Svensson 1D som har uppstått genom läckage från radiatorledning i badrum.
- Under året har Ove Larsson beretts arbetspraktik hos föreningen inom jobb- och utvecklingsgarantin.
- Styrelsen tackar Ulla och Hedvig som anordnade en uppskattad julfest den 12 december.

Vi i styrelsen tackar för det gångna året.

Styrelsen för brf Äviksbacken

Greger Skogkvist
Ordförande

Brf Äviksbacken 787500-1229 i Hudiksvall
c/o Greger Skogkvist
Fålnäsvägen 20
826 60 Söderhamn
070 6010010

BRF ÅVIKSBACKEN

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2009-09-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 531 981	5 873 896
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 509 612	-3 685 131
Planerat underhåll		-47 500	0
Fastighetsskatt		-111 862	-67 889
Avskrivningar	Not 3	-391 896	-533 424
Summa fastighetskostnader		-3 060 870	-4 286 444
Rörelseresultat		1 471 111	1 587 452
Finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 4	8 806	221 102
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	117	447
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 530 991	-1 892 896
Summa finansiella poster		-1 522 068	-1 671 347
Årets resultat		-50 957	-83 894

Tilläggsupplysning

Förändring av fond för yttre underhåll redovisas inte i resultaträkningen. Om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll beaktas har föreningen nedanstående underskott:

Årets resultat		-50 957	-83 894
Ianspråktagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad		47 500	365 850
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgeenlig underhållsplan		-100 000	-100 000
Underskott för år 2011		-103 457	181 956

BRF AVIKSBACKEN**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 24 295 064 24 610 187

Inventarier

Not 8 311 382 375 875

24 606 446 24 986 062

Summa anläggningstillgångar

24 606 446 24 986 062

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 332 1 332

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 58 721 57 815

60 053 59 147

Kortfristiga placeringar

Not 10 2 242 500 2 242 500

Kassa och bank

Handkassa

4 000 4 000

Banktillgodohavande

-31 337 268 744

-27 337 272 744

Summa omsättningstillgångar

2 275 216 2 574 391

Summa tillgångar**26 881 662 27 560 453**

BRF ÄVIKSBACKEN**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

321 353

321 353

Fond för yttre underhåll

2 100 690

2 366 540

2 422 043

2 687 893

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 357 072

-9 539 027

Årets resultat

-50 957

-83 894

-9 408 029

-9 622 922

Summa eget kapital

-6 985 986

-6 935 029

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

32 332 000

32 836 000

32 332 000

32 836 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

504 000

504 000

Leverantörsskulder

151 414

342 157

Skatteskulder

67 122

36 985

Övriga skulder

Not 14

91 071

115 635

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

722 041

660 704

1 535 648

1 659 481

Summa skulder

33 867 648

34 495 481

Summa eget kapital och skulder**26 881 662****27 560 453****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

46 971 000

46 971 000

*Lämnade som säkerhet för lån till kreditinstitut varav obelånade***Ansvarsförbindelser**

Garantibelopp till Fastigo för 2011 enligt §21

4 694

4 676

BRF ÄVIKSBACKEN**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Från och med räkenskapsåret 1998/1999 har föreningen bytt avskrivningmetod, från belopp motsvarande amortering till att följa avskrivning enligt en annuitetsplan.

En ny livslängdsbedömning har gjorts för byggnaden och en avskrivningsplan har upprättats utifrån denna bedömning. Avskrivningsplanen sträcker sig fram till år 2051.

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med mellan 10 % till 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Under året har en omprövning gjorts avseende taxeringsåren 2008 - till 2010 vilket innebär att föreningens ackumulerade skattemässiga underskott har justerats. Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 14 756 666 kr (14 756 666 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2009-09-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode	32 524	44 310
Övriga arvoden och ersättningar	6 874	0
	<u>39 398</u>	<u>44 310</u>
<u>Uppdragstagare och anställda</u>		
Löner och ersättningar	269 250	314 370
Vicevärdsarvode	2 511	2 438
Uttagsskatt	88 102	105 991
	<u>359 863</u>	<u>422 799</u>
<u>Sociala kostnader</u>		
Arbetsgivaravgifter	97 680	109 868
Pensionskostnader och förpliktelser	100 341	122 068
	<u>198 021</u>	<u>231 936</u>
Totalt	<u>597 282</u>	<u>699 045</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

BRF ÅVIKSBACKEN

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2009-09-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 089 981	5 384 576
Hyror	309 347	395 296
Debiterade energi- och vattenavgifter	3 600	3 350
Övriga intäkter	137 514	107 498
Brutto	4 540 442	5 890 720
Hysesbortfall	-8 461	-16 824
Summa nettoomsättning	4 531 981	5 873 896
Not 2 Drift		
Personalkostnader	509 180	593 054
Fastighetsskötsel och lokalvård	222 934	266 829
Reparationer	312 159	872 757
El	145 925	188 208
Uppvärmning	660 400	908 284
Vatten	199 576	256 573
Sophämtning	68 180	92 030
Övriga avgifter	137 596	166 852
Förvaltningsarvodena	146 571	199 570
Övriga driftskostnader	107 091	140 974
	2 509 612	3 685 131
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	315 123	405 903
Inventarier	76 773	127 521
	391 896	533 424
Not 4 Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Värderereglering och resultat försäljning värdepapper	8 806	221 102
	8 806	221 102
Not 5 Räntelntäkter och liknande resultatposter		
Räntelntäkter avräkningskonto, bank	117	447
	117	447
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 520 153	1 892 896
Räntekostnader kortfristiga skulder	10 838	0
	1 530 991	1 892 896

BRF ÅVIKSBACKEN

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	47 526 526	47 526 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 526 526	47 526 526
Ingående nedskrivningar	-18 000 000	-18 000 000
Årets förändring	0	0
Utgående nedskrivningar	-18 000 000	-18 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 916 339	-4 510 436
Årets avskrivningar	-315 123	-405 903
Utgående avskrivningar	-5 231 462	-4 916 339
Bokfört värde	24 295 064	24 610 187
varav byggnader	24 201 264	24 516 387
varav mark	93 800	93 800
	24 295 064	24 610 187
Taxeringsvärde för fastigheten Åvik 21:1 i Hudiksvall. Värdeår är 1991.		
Byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	787 000	787 000
	27 787 000	27 787 000
Mark - bostäder	5 400 000	5 400 000
Mark - lokaler	445 000	445 000
	5 845 000	5 845 000
Taxvärde totalt	33 632 000	33 632 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 238 563	1 182 437
Årets investeringar	12 280	56 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 250 843	1 238 563
Ingående avskrivningar	-862 688	-735 167
Årets avskrivningar	-76 773	-127 521
Utgående avskrivningar	-939 461	-862 688
Bokfört värde	311 382	375 875

BRF ÅVIKSBACKEN

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	58 721	57 815
	58 721	57 815

Not 10 Kortfristiga placeringar		
909AN	0	535 300
Sålt	0	-535 300
909AS	0	540 600
Sålt	0	-540 600
845AX	561 000	561 000
Räntemarknadsfond Lux ränta/SSF Swedish Short term Assets	0	385 228
Sålt	0	-385 228
919AX	224 400	224 400
919RI	224 400	224 400
920AU	204 000	204 000
920AX	224 400	224 400
920VE	204 000	204 000
922AB	223 850	223 850
922AS	50 850	50 850
922AZ	101 750	101 750
922RI	223 850	223 850
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 242 500	2 242 500
Marknadsvärden		
845AX	487 000	531 500
919AX	225 000	215 000
919RI	238 800	247 200
920AU	207 400	206 800
920AX	239 000	237 000
920VE	204 200	203 600
922AB	189 000	204 200
922AS	49 055	49 400
922AZ	98 300	95 800
922RI	219 000	229 800
<i>Utgående marknadsvärden</i>	2 156 755	2 220 300

Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	321 353	0	2 366 540	-9 539 027	-83 894
Förändring balanserat resultat				181 956	83 894
Årets avsättning yttre fond			100 000		
Årets uttag yttre fond			-365 850		
Årets resultat					-50 957
Belopp vid årets slut	321 353	0	2 100 690	-9 357 072	-50 957

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	332385957	6,10%	2012-01-30	1 856 000	504 000
Handelsbanken	454891857	4,99%	2012-03-30	6 000 000	0
Stadshypotek	313499	4,44%	2015-09-30	12 500 000	0
Stadshypotek	313500	4,31%	2013-09-30	12 480 000	0
				32 836 000	504 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 32 332 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 316 000

BRF ÅVIKSBACKEN

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	504 000	504 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	5 744
Mervärdesskatt	88 102	105 991
Övriga kortfristiga skulder	2 969	3 900
	91 071	115 635
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	185 955	196 682
Övriga upplupna kostnader	183 426	139 114
Förutbetalda hyror och avgifter	352 660	324 908
	722 041	660 704

Hudiksvall den

ALF JONSSON

BRITT WESTERLUND

GREGER SKOGKVIST

ULLA-BRITT LARSSON

TAGE NILSSON

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Öhrings PricewaterhouseCoopers

Elisabeth Björstedt
Godkänd revisor