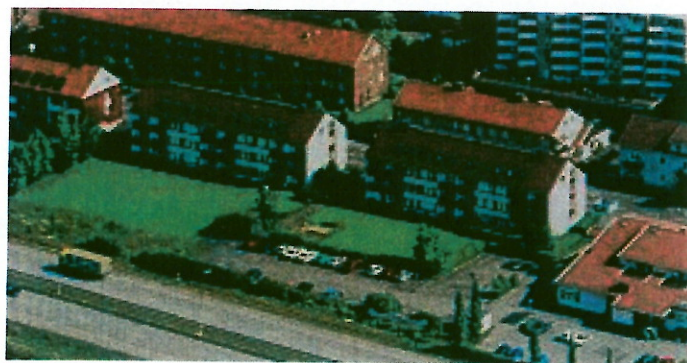


Bostadsrättsföreningen Granhäcken

Organisationsnummer 763500-0859

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

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



Föreningen förvaltas av:



FÖRENINGSTÄMMA

Datum

2012-05-30

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 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15 Val av revisor och revisorssuppleant.
- 16 Val av valberedning.
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37§.
- 18 Stämmans avslutande.

Årsredovisning för
Brf Granhäcken
763500-0859
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 Granhäcken 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Ale kommun.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Surte 1:173, 1:174, 1:177, 1:207, 1:215, 1:235 och 1:241 i Ale kommun, total tomtmark är på 38.278 kvm. På tomterna har år 1901-1965 uppförts bostadshus med 232 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 12.610 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har gjorts enligt plan med 450.000 kr. 241.269 kr har tagits i anspråk av fond för yttre underhåll. Den totala underhållskostnaden uppgick till 941.269 kr, (700.000 kr har kostnadsförts på konto reparation och underhåll).

Större arbeten som utförts under året

Arbetet med OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har slutförts. Nya varm- och kallvattenledningar på Göteborgsvägen 70. Påbörjat arbete med att bredda gårdarna på Grangärdesvägen 7-9.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB.

Föreningsfrågor

Överlåtelser

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 25 (30) 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 1995-10-02.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift per kvm uppgår till 522 (475) kr.

Taxeringsvärdet uppgår till 76.056.000 kr.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag, på 3.579.280 kr, betalar Granhäcken för närvarande inte någon inkomstskatt.

Nyckeltal	2011	2010
Byggnaders bokförda värde per kvm bostadsyta kr	1735	1708
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	522	475
Lån per kvm bostadsyta kr	1868	1897
Genomsnittlig skuldränta %	4,2	2,8
Fastighetens belåningsgrad %	108	111

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2011-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kent Olaisson	Ledamot	Ordförande
Ulla Österlund	Ledamot	Vice ordförande
Thomas Hedström	Ledamot	Sekreterare
Anders Svensson	Ledamot	
Elin Bodebratt	Ledamot	
Dan Petersson	Suppleant	
Anette Bengtsson	Suppleant	

- Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 68.481 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas brevlades via föreningens brevkast på Grangärdesvägen 9 B.

Revisorer

Michael Lindengren
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ordinarie

Willy Andresen
Föreningsvald revisor

Valberedning

Solgerd Gustavsson, Rolf Gustavsson, Eino Jacobsson.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat före fondförändring	-1 131 541
Årets resultat	324 365
Reservering till underhållsfond	-450 000
Totalt	-1 257 176
Balanseras i ny räkning	-1 257 176

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

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 (2010 inkl. tillägg för tv-utbud)		6 586 246	6 306 096
Övriga rörelseintäkter	1	930 871	436 310
Summa intäkter		7 517 117	6 742 406
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-5 652 675	-5 681 803
		1 864 442	1 060 603
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-584 114	-559 862
Rörelseresultat		1 280 328	500 741
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 940	796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-987 903	-663 873
Resultat efter finansiella poster		324 365	-162 336
Resultat före skatt		324 365	-162 336
Årets resultat		324 365	-162 336

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	21 882 744	21 538 993
Inventarier, verktyg och installationer	4	550 907	566 159
		<u>22 433 651</u>	<u>22 105 152</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 433 651</u>	<u>22 105 152</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		137 647	123 315
Skattefordringar		27 194	30 275
Förutbetalda kostnader		441 154	423 386
		<u>605 995</u>	<u>576 976</u>
Kassa och bank		1 940 908	2 112 355
Summa omsättningstillgångar		<u>2 546 903</u>	<u>2 689 331</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 980 554</u>	<u>24 794 483</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		784 527	784 527
Insatser		7 936	7 936
Fond för yttre underhåll		361 587	152 856
		<u>1 154 050</u>	<u>945 319</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/förlust		-1 581 541	-969 205
Årets resultat		324 365	-162 336
		<u>-1 257 176</u>	<u>-1 131 541</u>
Summa eget kapital		<u>-103 126</u>	<u>-186 222</u>
Långfristiga skulder	6		
Fastighetslån		23 187 659	23 920 472
		<u>23 187 659</u>	<u>23 920 472</u>
Kortfristiga skulder			
Skuld arbetsgivaravgift och personalens källskatt		44 110	43 699
Förutbetalda hyror		594 789	394 298
Leverantörsskulder		799 945	554 443
Nästa års amortering på fastighetslån		365 000	-
Upplupna kostnader		92 177	67 793
		<u>1 896 021</u>	<u>1 060 233</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 980 554</u>	<u>24 794 483</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	24 177 900	24 177 900

Ansvarsförbindelser

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

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, såsom tvättmaskiner m.m.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på byggnad görs med 1,5 % av byggnadsvärdet. Markanläggningar skrivs av systematiskt över beräknad livslängd på 20 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden på 5-10 år.

