

Brf Grönmyntan
Org nr 716444-7513

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 28 april 2011 deltog 24 medlemmar.

Val förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Tommy Schilling	2 år, omval
Ann-Christine Eriksson	2 år, omval
Ove Eriksson	2 år, omval
Achim Beutner	1 år, omval

Suppleanter

Nils-Göran Åström	2 år, omval
Lisa Persson	1 år, nyval

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som anmält aukt.revisor
Gunilla Lönnbratt som huvudansvarig för revisionen.

Valberedning

Catrine Törnebäck	1 år
Ann-Marie Gardestrand	1 år

Styrelse och revisorer fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie styrelseledamöter

Tommy Schilling	ordförande
Ellen Dziukowska	v.ordf/sekr
Ann-Christine Eriksson	ledamot
Achim Beutner	ledamot
Ove Eriksson	ledamot

Styrelsesuppleanter

Nils-Göran Åström
Lisa Persson

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gårdsten 100:1-101:1 i Göteborgs kommun.

Fastigheterna omfattar 66 lägenheter i radhus och parhus med en total bostadsyta om 7.010 m² och är uppförda 1991.

Lägenhetsförteckning

6 st	3 rum och kök	yta	77,5 m ²
4 st	4 rum och kök	yta	106,5 m ²
22 st	4 rum och kök	yta	103,5 m ²
34 st	5 rum och kök	yta	<u>113 m²</u>
		total yta	7 010 m ²

Under verksamhetsåret har 9 lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 14 % av bostadsrätterna.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet uppgår till kr 39.360.000, varav byggnadsvärde kr 27.810.000 och markvärde kr 11.550.000

Försäkring

Fastigheterna har under 2011 varit försäkrade hos Länsförsäkringar till fullvärde. Försäkringen omfattar bl.a.brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.

Förvaltning/organisationsanslutning

Från 2010-01-01 biträder Primär Fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

Ansvarsförbindelse

Inga ansvarsförbindelser finns.

Verksamhet

Styrelsen har under året haft elva protokollförda styrelsemöten, och har haft expeditionsöppet hela året.

Sotning och ventilationskontroll har utförts i hela området.

Två nya lekplatser har genomförts med säkerhetskraven som gäller inom EU.

Kvartersgården har invändigt genomgått renovering.

Hemsidan har utvecklats ännu mer och förbättrats.

Utemiljön har fått mer plantering.

Planerat underhåll

Årets underhållskostnader uppgår till kr 784.221 varav reparationer och löpande underhåll kr 142.617 och planerat underhåll 641.604 kr.

Planerade underhållsarbeten under 2012 är bl.a. :

Målning av plåttak

Underhåll av gatubelysning

Fortsatt byte av värmepannor

Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Inga särskilda händelser har inträffat.

Ekonomi och framtida utveckling

	2011	2010	2009
Nettoomsättning, kr	4 974 784	4 850 938	4 766 817
Resultat, kr	223 055	107 679	792 537
Årsavgifter kr/m ²	681	681	681
Soliditet %	18	18	18
Kassalikviditet %	195	170	258

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-868 027
Årets resultat	223 055

Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-644 972</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-641 604
Avsättning till underhållsfond	450 000
Balanseras i ny räkning	-453 368

	<u>-644 972</u>

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	4 970 784	4 849 438
Övriga förvaltningsintäkter		4 000	1 500
Summa nettoomsättning		4 974 784	4 850 938
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Planerat fastighetsunderhåll		-641 604	-411 958
Driftskostnader	3	-1 127 013	-1 387 655
Personalkostnader	4	-127 083	-117 263
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-295 200	-381 508
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 190 900	-2 298 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-483 582	-496 585
Resultat före finansiella poster		2 300 302	2 055 969
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37 150	8 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 114 397	-1 956 477
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 077 247	-1 948 290
Resultat efter finansiella poster		223 055	107 679
Årets vinst		223 055	107 679
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat enligt resultaträkning ovan		223 055	107 679
Ianspråktagande av underhållsfond		641 604	411 958
Avsättning till underhållsfond		-450 000	-450 000
Resultat efter fondförändring		414 659	69 637

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	69 218 508	69 598 879
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 019 190	1 122 401
		70 237 698	70 721 280
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	10	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		70 241 198	70 724 780
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		26 448	-
Övriga kortfristiga fordringar		-	2 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	148 718	138 953
		175 166	141 131
<u>Kassa och bank</u>	12	2 329 216	2 112 738
Summa omsättningstillgångar		2 504 382	2 253 869
Summa tillgångar		72 745 580	72 978 649

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		11 444 696	11 444 696
Underhållsfond		2 513 409	2 475 367
		-----	-----
		13 958 105	13 920 063
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-868 027	-937 664
Årets vinst		223 055	107 679
		-----	-----
Summa eget kapital		13 313 133	13 090 078
		-----	-----
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	58 147 849	58 562 222
		-----	-----
Summa långfristiga skulder		58 147 849	58 562 222
		-----	-----
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	415 000	395 000
Leverantörsskulder		215 668	266 912
Skatteskulder		11 070	24 600
Övriga kortfristiga skulder		42 173	48 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	600 687	591 131
		-----	-----
Summa kortfristiga skulder		1 284 598	1 326 349
		-----	-----
Summa eget kapital och skulder		72 745 580	72 978 649
		-----	-----
Ställda säkerheter	16	85 532 000	85 532 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.
Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, progressiv avsk tillämpas	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter, bostäder	4 772 784	4 772 784
Hyresbortfall	-	-5 846
Övrigt	198 000	82 500
Summa	<u>4 970 784</u>	<u>4 849 438</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsförsäkring	72 993	81 509
Förvaltning	59 160	58 000
Kabel-TV/Telia-avtal	325 620	406 566
Administration, revision	37 051	91 392
Entreprenörer	12 783	12 272
Löpande underhållskostnader	142 617	178 564
Drift och förbrukning	9 088	13 436
Vatten	198 238	190 375
El	56 579	67 577
Sophämtning	146 202	152 341
Gatuhållning	66 682	135 623
	<u>1 127 013</u>	<u>1 387 655</u>

Brf Grönmyntan
716444-7513

11(15)

Not 4 Personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	85 600	84 140
Löner och ersättningar till övriga anställda	13 500	6 825
	-----	-----
	99 100	90 965
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 983	26 298
	-----	-----
Totalt	<u>127 083</u>	<u>117 263</u>

Styrelsen har haft 13 möten under året.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Byggnader	380 371	366 332
Inventarier, verktyg och installationer	103 211	130 253
	-----	-----
	<u>483 582</u>	<u>496 585</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ränteintäkter	37 150	8 187
	-----	-----
Summa	<u>37 150</u>	<u>8 187</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader, fastighetslån	2 114 397	1 956 477
	-----	-----
	<u>2 114 397</u>	<u>1 956 477</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 844 459	95 844 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 844 459	95 844 459
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 245 580	-25 879 248
Årets avskrivningar	-380 371	-366 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 625 951	-26 245 580
Utgående restvärde enligt plan	<u>69 218 508</u>	<u>69 598 879</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	5 280 000	5 280 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 810 000	27 810 000
Taxeringsvärde mark	11 550 000	11 550 000
Summa taxeringsvärde	39 360 000	39 360 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 900	1 474 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 900	1 474 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-352 499	-222 246
-Avskrivningar	-103 211	-130 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 710	-352 499
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 019 190</u>	<u>1 122 401</u>

Not 10 Övriga långfristiga fordringar

Föreningen innehar andelar i SBC om 3 500 kr.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	82 432	72 993
Övriga poster	66 286	65 960
Summa	<u>148 718</u>	<u>138 953</u>

Not 12 Kassa och bank

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Kassa	5 000	307
Bankmedel	2 324 216	2 112 431
	<u>2 329 216</u>	<u>2 112 738</u>

Not 13 Eget kapital

	Insats- och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Eget kapital 2011-01-01	11 444 696	2 475 367	-829 985
Ianspråktagande av underhållsfond		-411 958	411 958
Avsättning till underhållsfond		450 000	-450 000
Årets resultat			<u>223 055</u>
Eget kapital 2011-12-31	11 444 696	2 513 409	-644 972

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2012 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
SBAB	3,76	2013-04-10	50 000	14 413 783
SBAB	3,17	2013-08-14	100 000	14 321 630
SBAB	4,17	2013-05-28	167 284	14 154 087
SBAB	2,46	2012-05-15	97 238	8 217 875
SBAB	5,04	2013-02-25	-	7 455 474
			<u>414 522</u>	58 562 849
Avgår: nästa års amortering				<u>-415 000</u>
				58 147 849

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	330 840	293 390
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Upplupna drift och UH-kostnader	-	45 969
Upplupna löner och arvoden	85 600	84 140
Upplupna sociala avgifter	23 742	24 154
Övriga poster	145 505	129 478
	<u>600 687</u>	<u>591 131</u>

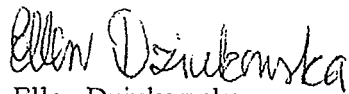
Not 16 Ställda säkerheter

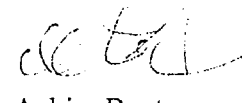
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	85 532 000	85 532 000
	<u>85 532 000</u>	<u>85 532 000</u>


Göteborg 2012-03-19


Tommy Schilling


Ann-Christine Eriksson

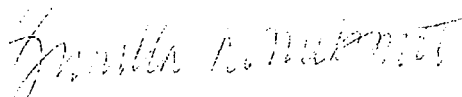

Ellen Dziukowska


Achim Beutner


Ove Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-03-21.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor