

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jordgubben 1	2005	Mölnadal

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

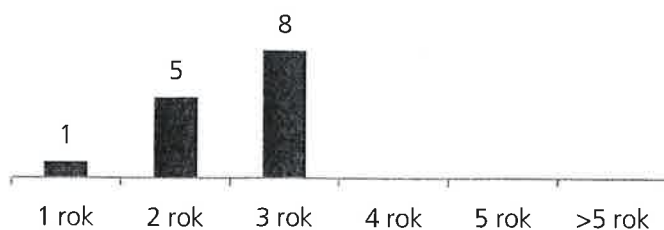
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1306 kvadratmeter, varav 1106 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 200 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Reparation av trappor	2012 - 2013	
Energiförbättring av rörisolering	2012 - 2013	
Omläggning av tak	2010 - 2011	Utfört 2011
Elstambyte		Inom fem år
Renovering av balkonger		Inom tio år

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Elleverantör	Mölnadal Energi

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 13 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Yngve Abrahamsson	Ledamot
Jennifer Felicia Ellis Leijon	Ledamot
Maria Kristina Kober	Ledamot

Sandra Ulricha Nordmark	Suppleant
Erik Magnus Ivraeus	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Lindskog	Ordinarie Intern
Birgitta Traneröth	Suppleant Intern

Valberedning

Martin Dewerud

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2011-10-12. Extra stämma med anledning av omräkning av andelstalen i föreningen..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Året började med ett pågående takomläggningsprojekt, utfört av Sebex bygg AB, och ett mycket dåligt väder som försvårade det hela.

Bygget skulle vara klart senast sista februari men pågick hela vägen in i april.

Lägenhet nr 1 fick vid kraftig tö och regn i januari in väldigt mycket vatten i sin lägenhet via balkong och föreningen fick under våren stå för avfuktning och renovering enligt ansvarsfördelningen i stadgarna.

Då flera lägenheter på övre plan också haft problem med läckage via övre balkong ner på fönstren på nedre balkong lät föreningen Fogspecialisten AB lägga en tätning på övre balkong på alla 8 lägenheter på övre plan.

Föreningen stod för utvändigt målning av balkong, enligt stadgarna, i lägenhet nr 4 efter längre period av problem med läckage via balkong.

Lägenhet nr 1, 2 och 3 byggde vindar med Sebex Bygg AB.

Föreningen anlät SDÅ bygg AB för isättning av fönster och avväxling i råvindarna till lägenhet nr 4,5 och 8.

SDÅ användes även för vindsbygge i lägenhet nr 6 och 7.

Bygget var färdigt i augusti.

I början av året gjordes en värdering av affärslokalen från Värderingsinstitutet och beslut togs att sälja denna till Abrahamssons under förutsättning att den byggdes om till bostadsrätt.

Kontrakt skrevs under våren och bygget stod färdigt vid årsskiftet.

I oktober har andelstalen räknats om för att stämma överens med föreningens nya boyta och de tillkomna nya ytorna i lägenheterna som byggd vind, beslut togs på extra stämma 12 oktober.

Det har varit ett tungt år ekonomiskt för föreningen, mycket på grund av renoveringar och oförutsedda händelser och styrelsen sätter inför 2012 en tuff budget för att slippa höja avgifterna framöver.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2012 kommer föreningen byta elleverantör och banklån kommer ses över.

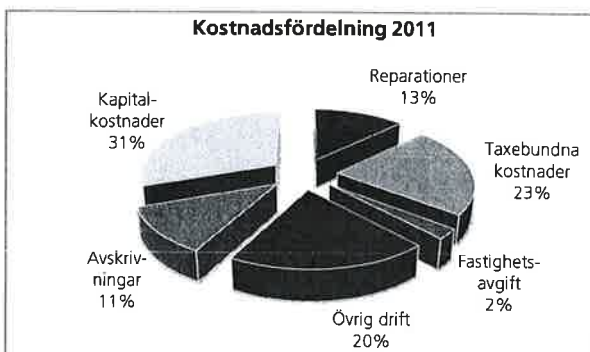
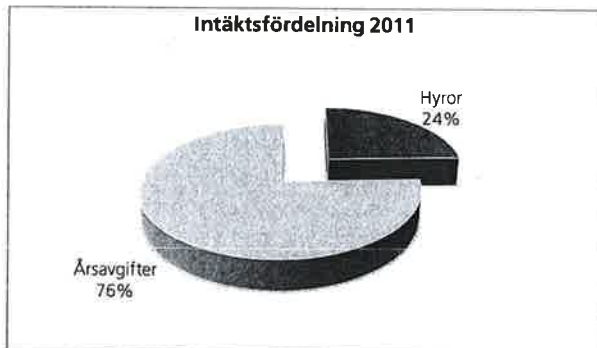
Planer finns på att göra en riktig underhållsplan med hjälp av SBC för att styrelsen lättare skall kunna ta beslut om yttre renoveringar.

Föreningens ekonomi

Andelstalen räknades om och årsavgift förändrades för de lägenheter som utökat sin bostadsyta.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-01-01 med 5,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1106 kvm bostäder och 200 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	650 = 680 331 /1046	582	572	572
Hyror/kvm hyresrättsyta	730	896	865	804
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 800	9 881	9 915	9 915
Elkostnad/kvm totalyta	46	38	47	52
Värmekostnad/kvm totalyta	104	128	122	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	21	27	25
Kapitalkostnader/kvm totalyta	264	193	255	295

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-237 438
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-323 181
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-34 146
summa fritt eget kapital	-594 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-594 765
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	900 049	871 067
Övriga rörelseintäkter		-12 634	-1 500
		887 415	869 567

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-70 771	-96 773
Reparationer		-142 698	-31 856
Periodiskt underhåll		0	-7 438
Taxebundna kostnader		-255 958	-284 729
Övriga driftskostnader		-39 383	-37 633
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-28 746	-26 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-96 747	-111 458
Personalkostnader		-17 124	-18 605
Avskrivningar		-130 111	-103 121
		-781 538	-717 612

RÖRELSERESULTAT

105 876 **151 955**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	2 091	2 611
Räntekostnader	-345 406	-252 573
Räntebidrag	0	4 370
	-343 315	-245 592

ÅRETS RESULTAT

-237 438 **-93 636**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	19 080 201	18 443 181
Pågående byggnation	Not 4	0	231 710
Maskiner och inventarier	Not 5	10 833	14 083
		19 091 035	18 688 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 091 035	18 688 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		6 937	0
Övriga fordringar		21 639	153 495
Förutbetalda kostnader	Not 6	14 760	14 400
		43 336	167 895
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 882	4 834
SBC klientmedel i SHB		1 370 999	1 304 964
		1 372 881	1 309 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 416 217	1 477 693
SUMMA TILLGÅNGAR		20 507 252	20 166 668

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 504 502	9 505 957
Upplåtelseavgifter		3 929	3 929
Fond för yttre underhåll	Not 8	183 828	149 682
		10 692 259	9 659 568
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-357 328	-229 545
Årets resultat		-237 438	-93 636
		-594 766	-323 182
SUMMA EGET KAPITAL		10 097 493	9 336 386
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	10 222 950	10 251 150
		10 222 950	10 251 150
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	28 200	84 600
Leverantörsskulder		28 572	342 727
Skatteskulder		0	-8 485
Övriga kortfristiga skulder		0	6 638
Upplupna kostnader	Not 10	41 415	93 038
Förutbetalda avgifter och hyror		88 622	60 614
		186 809	579 132
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		20 507 252	20 166 668
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	10 371 000	10 371 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,7%	0,7%
Fastighetsförbättringar	0,7-2%	0,7-2%
Tak	40 år	
Fönster	20 år	
Vind	50 år	
Inventarier	20,0%	20,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2011	2010
Årsavgifter	680 331	608 688
Hysesintäkter	219 718	262 379
	900 049	871 067

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	48 001	52 257
Fastighetsskötsel enl beställn	11 042	4 673
Snöröjning/sandning	1 371	16 126
Myndighetstillsyn	2 875	0
Gård	1 154	7 239
Förbrukningsmateriel	6 328	1 165
Brandskydd	0	15 313
	70 771	96 773

Reparationer

Fastighet förbättringar	3 750	0
Tvättstuga	7 194	10 689
Vind	0	2 300
Källare	3 250	0
VVS	10 838	12 527
Ventilation	6 405	6 340
Elinstallationer	2 375	0
Balkonger/altaner	9 026	0
Skador/klotter/skadegörelse	8 850	0
Vattenskada	91 010	0
	142 698	31 856

Periodiskt underhåll

Vind	0	7 438
	0	7 438

Taxebundna kostnader

El	60 497	49 151
Värme	136 441	166 884
Vatten	35 106	27 866
Sophämtning/renhållning	23 914	40 828
	255 958	284 729

Övriga driftskostnader

Försäkring	18 838	18 126
Kabel-TV	20 545	19 507
	39 383	37 633

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

28 746 26 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	550	500
Hysesförluster	0	30 000
Föreningskostnader	0	298
Fritids och Trivselkostnader	0	2 025
Förvaltningsarvode	33 310	25 098
Förvaltningsarvoden övriga	55 544	5 938
Administration	3 583	14 884
Konsultarvode	0	28 955
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 760	3 760
	96 747	111 458

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	14 000	14 998
Sociala kostnader	3 124	3 607
	17 124	18 605

Avskrivningar

Byggnad	99 622	99 622
Förbättringar	27 239	1 332
Inventarier	3 250	2 167
	130 111	103 121

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

781 538 717 612

Not 3

2011-12-31 2010-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	19 007 908	19 007 908
Nyanskaffningar	763 881	0
	19 771 789	19 007 908

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-564 727	-463 773
Årets avskrivningar enligt plan	-126 861	-100 954
	-691 588	-564 727

Planenligt restvärde vid årets slut	19 080 201	18 443 181
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 856 382	3 856 382
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 988 000	7 988 000
Taxeringsvärde mark	3 394 000	3 394 000
	11 382 000	11 382 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	10 450 000	10 450 000
Lokaler	932 000	932 000
	11 382 000	11 382 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	231 710
	0	231 710
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 250	0
Nyanskaffningar	0	16 250
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	16 250	16 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 167	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 250	-2 167
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 417	-2 167
Redovisat restvärde vid årets slut	10 833	14 083
Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar	9 527	9 311
Com Hem AB	5 233	5 089
	14 760	14 400

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 504 502	0	998 545	9 505 957
Upplåtelseavgifter	3 929	0	0	3 929
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	183 828	34 146	0	149 682
Summa bundet eget kapital	10 692 259	34 146	998 545	9 659 568
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-357 328	-34 146	-93 636	-229 545
Årets resultat	-237 438	-237 438	93 636	-93 636
Summa ansamlad förlust	-594 766	-271 584	0	-323 182
Summa eget kapital	10 097 493	-237 438	998 545	9 336 386

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	149 682	115 536
Reservering enligt stadgar	34 146	34 146
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	183 828	149 682

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag 2013-07-15
Swedbank Hypotek	3,360 %	3 175 000	3 175 000	
Swedbank Hypotek	4,060 %	3 175 000	3 175 000	✓ Rörligt
Swedbank Hypotek	3,970 %	3 175 000	3 175 000	Rörligt
Swedbank	3,950 %	726 150	810 750	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		10 251 150	10 335 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 200	-84 600	
		10 222 950	10 251 150	

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	6 370	4 925
Värme	16 350	26 021
fastighetsskötsel	0	4 963
Ränta	0	57 129
Styrelsearvode	14 000	0
Arbetsgivaravgifter	3 124	0
Sophämtning	200	0
Snöröjning	1 371	0
	41 415	93 038

MÖLNDAL den 20 / 5 2012



Mats Yngve Abrahamsson
Ledamot

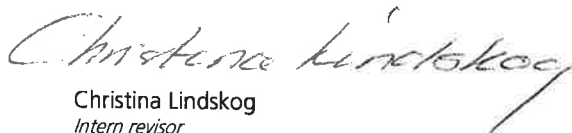


Maria Kristina Kober
Ledamot



Jennifer Felicia Ellis Leijon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2012



Christina Lindskog
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf. Jordgubben 1

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Organisation nummer 769611-9333

Bostadsrättsförening Jordgubben 1 för räkenskapsåret 2011-01-01-2011-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningsslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningsslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mölndal den 15 Maj 2012



Christina Lindskog

Av föreningen vald revisor