

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordhälla

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 2002-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svenshögen 1:143	2003	Stenungsund

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen med pelletspanna..

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus och 8 småhus.

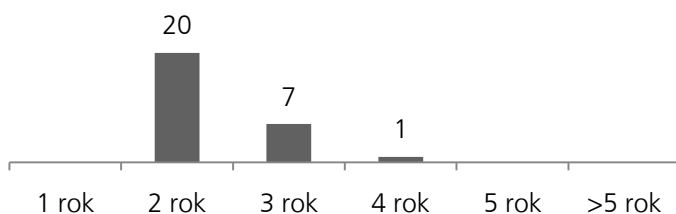
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 183 kvadratmeter, varav 2 183 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning

Jordkulan

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2013. Underhållsplanen uppdaterades Kontinuerligt.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Snöbromsar monterades, på taken med högst fallhöjd.	2011
Ommålning påbörjades, av ytter- och förrådsdörrar, förrådsfasader, ytor över fönster, grunderna etc.	2011 - 2012
Brandposterna reoverades.	2011
Spolning av gemensamt dränerings- och avloppssystem genomfördes.	2011
Trädetaljer på förrådsfasaderna reoverades/byttes ut.	2011
Vindskivor, tak etc reoverades.	2011
Ytter- och förrådsdörrar reoverades, inför ommålningen.	2011
Ytterdörrarna tätades också, för att minska värmeläckaget.	2011
Balkongerna färdigställdes.	2010 - 2011
Planerad åtgärd	År
Byggnation av cykeltak.	2012
Byte av armatur på all stolpbelysning.	2012
Ny brandpost på p-plats-sidan.	2012
Justering av vindsisolering, till ursprunglig tjocklek.	2012
Renovering/byte av ventiler under fönster, för att minska värmeläckaget.	2012
Fortsättning av ommålningsprojektet.	2012
Renovering/byte av belysning vid ytter-, altan- och balkongdörrar.	2012
Byte/renovering av termostater.	2012
Ny beläggning på altanerna.	2012-13
Förbättring av p-platsen (inkl nya avgränsningar, nummer, brädor mm).	2012-13
Förbättring och försköning av de gemensamma uteplatserna.	2012-13

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Michael Lind	Ledamot
Susanna Nova Tornlind	Ledamot
Vida Jordén	Ledamot
Åsa Margareta Johansson	Ledamot
Elin Sofia Teilus	Suppleant
Jesper Olof Andén	Suppleant
Adact Revisorer & Konsulter AB	Revisor
Karl Gustav Håkan Kjellström	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Kjellström	Ordinarie Extern	Adact Revisorer & Konsulter AB
------------------	------------------	--------------------------------

Valberedning

Clas Hedenberg
Lisa Örström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

De sista pengarna från Avvecklingsbolaget betalades ut till brf Jordhälla i slutet av oktober, vilket innebär att den långdragna rättsliga processen förenigen varit del av är helt avslutad. En övergripande permakulturplan har tagits fram för Jordhällas mark. Denna kommer att utvecklas och implementeras vidare under 2012. Brf Jordhälla blev medlem i Föreningen Omställning Hällungebygden.

PLANERING, UTREDNINGAR OCH KOMMUNIKATION

Förberedelser gjordes inför byte av ytterbelysning, vilket kommer att genomföras under våren 2012. Måleriprojekt förbereddes genom; - Offertarbete - Bygglov Utredning gjordes kring tidigare genomförda fasadförändringar. Om-/nybesiktning av ventilationssystemet förbereddes. Offertarbete gjordes för underhåll av vägen till brf Jordhälla. Rutiner för brandtillsyn och -ansvar arbetades fram. Utredning kring reglerna för varmvattenberedares placering gjordes. Kommunikation om gemensam ytterbelysning med Svenshögen 1:136 ägde rum.

UTFÖRDA UNDERHÅLLSARBETEN

Vindskivor, tak etc renoverades. Trädetaljer på förråd byttes ut. Ytter- och förrådsdörrar renoverades, inför ommålning. Ytterdörrarna tätades också, för att minska värmeläckaget. Måleriprojektet påbörjades i juni, men har pga olycka dragit ut på tiden. Det kommer att fortsätta och avslutas 2012. Balkongerna färdigställdes. Snöbromsar monterades på verandataken. Spolning av gemensamt dränerings- och avloppssystem genomfördes. Brandposterna renoverades.

ENERGI

En sammanställning kring energifrågan arbetades fram, av kommunala energirådgivare. Justering av värmesystemet fortsatte. Planering av mindre åtgärder som vindisolering, byte av termostater etc gjordes.

ÅRSRYTM

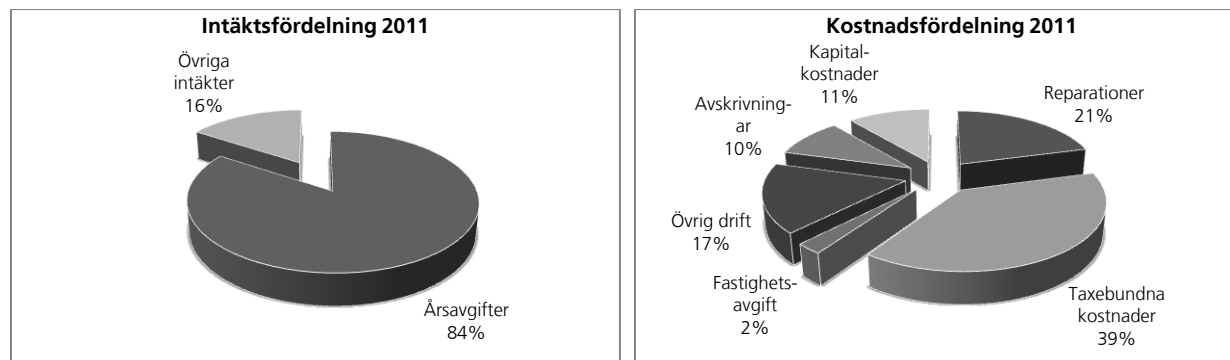
Afterwork med grillning och musik arrangerades fredagar i maj och juni. Tre årstidsfester hölls - vårfest, kräftskiva och adventsspiral. Föreningen hade två gemensamma arbetsdagar. Två Jordhälladagar arrangerades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fortsatt ommålning (av bland annat förrådsfasader, grund, ytor ovanför fönster mm). Förbättring och försköning av de gemensamma uteplatserna. Byggnation av cykeltak. Ny brandpost på p-platssidan samt brandutbildning för samtliga medlemmar. Ny beläggning på altanerna. Renovering/byte av belysning vid ytter-, altan- och balkongdörrar. Ny armatur på all stolpbelysning. Förbättring av p-platsen (inkl nya avgränsningar, nummer, brädor mm). Förbättring av vägen till brf Jordhälla. Byte/renovering av termostater. Utredning om ökade värmekostnader på grund av ökade glasytor etc.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 183 kvm bostäder.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	542	542	540	545
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 387	2 424	1 993	2 071
Elkostnad/kvm totalyta	102	113	88	96
Värmekostnad/kvm totalyta	160	197	201	172
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	26	26	25
Kapitalkostnader/kvm totalyta	86	114	127	113

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

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	-258 451
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-90 376
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-29 751
summa ansamlad förlust	-378 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-378 578**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 191 300	1 190 130
Övriga rörelseintäkter		<u>220 307</u>	<u>208 039</u>
		1 411 607	1 398 169
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-52 374	-47 437
Reparationer		-187 925	-117 984
Periodiskt underhåll		-163 220	0
Taxebundna kostnader		-653 940	-752 715
Övriga driftskostnader		-22 212	-21 732
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-44 220	-43 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-156 198	-149 277
Personalkostnader		-53 050	-16 933
Avskrivningar		<u>-160 478</u>	<u>-160 478</u>
		-1 493 617	-1 310 276
RÖRELSERESULTAT		-82 010	87 893
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 527	3 367
Räntekostnader		<u>-186 968</u>	<u>-248 795</u>
		-176 441	-245 428
ÅRETS RESULTAT		-258 451	-157 535

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	9 454 477	8 374 044
Pågående byggnation	Not 4	0	1 172 760
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		9 454 477	9 546 804
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 454 477	9 546 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		46 125	549 784
Förutbetalda kostnader	Not 6	24 984	22 212
		71 109	571 996
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	431
SBC klientmedel i SHB		952 154	873 534
		952 154	873 965
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 023 263	1 445 961
SUMMA TILLGÅNGAR		10 477 740	10 992 765

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 000 000	5 000 000
Uppskrivningsfond		0	3 402 170
Fond för yttre underhåll	Not 8	313 945	129 451
		5 313 945	8 531 621
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-120 128	-3 335 011
Årets resultat		-258 451	-157 535
		-378 579	-3 492 546
SUMMA EGET KAPITAL		4 935 367	5 039 074
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	0	32 108
Övriga fonder	Not 10	0	122 635
		0	154 743
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 125 763	5 234 496
Övriga långfristiga skulder		0	87 000
		5 125 763	5 321 496
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	85 200	56 200
Leverantörsskulder		75 044	156 290
Skatteskulder		87 940	87 340
Upplupna kostnader	Not 12	87 793	92 366
Förutbetalda avgifter och hyror		80 633	85 256
		416 610	477 452
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 477 740	10 992 765
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 11	4 900 000	4 900 000
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	2%	2%
Elanläggning	5%	5%
Kabel-TV	5%	5%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 183 500	1 183 500
Hysesintäkter	7 800	6 630
	1 191 300	1 190 130

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	4 550	3 100
Snöröjning/sandning	17 333	13 125
Gemensamma utrymmen	456	0
Gård	547	7 162
Förbrukningsmateriel	11 282	21 100
Brandskydd	17 042	2 950
Fordon	1 164	0
	52 374	47 437

Reparationer		
Fastighet förbättringar	148 338	0
Hyseslägenheter	0	14 908
Gemensamma utrymmen	4 618	0
Tvättstuga	0	10 363
Entré/trapphus	3 996	24 782
Lås	963	0
VVS	10 834	8 046
Värmeanläggning/undercentral	0	1 390
Elinstallationer	122	3 062
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	15 843
Huskropp utvändigt	9 300	0
Tak	4 444	0
Fasad	366	0
Fönster	4 945	0
Balkonger/altaner	0	32 715
Mark/gård/utemiljö	0	6 875
	187 925	117 984

Not 2 fortsättning	2011	2010
Periodiskt underhåll		
Fasad	163 220	0
	163 220	0
Taxebundna kostnader		
El	222 245	245 640
Värme	349 718	430 000
Vatten	61 719	56 698
Sophämtning/renhållning	20 258	20 377
	653 940	752 715
Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 212	21 732
	22 212	21 732
Fastighetskatt/Kommunal avgift	44 220	43 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	825	0
Tele och datakommunikation	2 745	77
Inkassering avgift/hyra	900	0
Revisionsarvode extern revisor	13 875	28 375
Föreningskostnader	7 780	2 257
Styrelseomkostnader	1 614	0
Fritids och Trivselkostnader	8 353	470
Förvaltningsarvode	40 958	40 173
Förvaltningsarvoden övriga	4 681	6 174
Administration	27 343	63 580
Korttidsinventarier	8 895	750
Konsultarvode	32 529	3 071
Föreningsavgifter	1 350	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
	156 198	149 277
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	40 000	13 500
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	450	252
Sociala kostnader	12 600	3 181
	53 050	16 933
Avskrivningar		
Byggnad	92 788	92 788
Förbättringar	9 284	9 284
Uppskrivning byggnad	58 406	58 406
	160 478	160 478
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 493 617	1 310 276

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 644 384	5 644 384
Nyanskaffningar	1 240 911	0
Utgående anskaffningsvärde	6 885 295	5 644 384
Akkumulerad uppskrivning		
Vid årets början	3 583 211	3 583 211
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-58 406	-58 406
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-116 813	-58 406
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 407 992	3 466 398
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-736 738	-634 666
Årets avskrivningar enligt plan	-102 072	-102 072
Utgående avskrivning enligt plan	-838 810	-736 738
Planenligt restvärde vid årets slut	9 454 477	8 374 044
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 482 202	1 482 202
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 616 000	7 616 000
Taxeringsvärde mark	2 301 000	2 301 000
	9 917 000	9 917 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	9 917 000	9 917 000
	9 917 000	9 917 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 172 760
	0	1 172 760
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 464	5 464
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 464	5 464
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 464	-5 464
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 464	-5 464
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	24 984	22 212
	24 984	22 212

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	5 000 000	0	0	5 000 000
Uppskrivningsfond	0	-3 402 170	0	3 402 170
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	313 945	184 494	0	129 451
Summa bundet eget kapital	5 313 945	-3 217 676	0	8 531 621
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-120 128	3 372 419	-157 535	-3 335 011
Årets resultat	-258 451	-258 451	157 535	-157 535
Summa ansamlad förlust	-378 578	3 113 968	0	-3 492 546
Summa eget kapital	4 935 367	-103 708	0	5 039 074

Not 8	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	129 451	99 700
Reservering enligt stadgar	29 751	29 751
Reservering enligt stämmobeslut	154 743	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	313 945	129 451

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	32 108	32 108
lanspråktagande	-32 108	0
Vid årets slut	0	32 108

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
Övriga fonder		
Vid årets början	122 635	122 635
lanspråktagande	-122 635	0
Vid årets slut	0	122 635

Not 11	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	4,200 %	1 410 323	1 432 043	2015-03-01
Stadshypotek	3,300 %	1 410 323	1 432 043	2013-03-01
Stadshypotek	2,900 %	1 410 317	1 426 610	Rörlig ränta
Stadshypotek	3,740 %	327 320	334 000	Rörlig ränta
Stadshypotek	3,860 %	326 340	333 000	2015-09-30
Stadshypotek	3,220 %	326 340	333 000	2013-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 210 963	5 290 696	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-85 200	-56 200	
		5 125 763	5 234 496	

Not 12	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	19 994	30 179
Sophämtning	3 199	3 553
Extern revisor	12 000	10 000
Arvoden	40 000	30 000
Sociala avgifter	12 600	9 426
Räntor	0	9 208
	87 793	92 366

SVENSHÖGEN den / 2012

Åsa Margareta Johansson
Ledamot

Vida Jordén
Ledamot

Per Michael Lind
Ledamot

Susanna Nova Tornlind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Håkan Kjellström
Extern revisor