

Årsredovisning 2011

Brf. Barabo

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf. Barabo får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2011-01-01 - 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Lena Malmqvist	Ordförande	2011-01-01 - 2011-12-31
Håkan Högfeldt	Sekreterare	2011-01-01 - 2011-12-31
Lisa Falk	Kassör	2011-01-01 - 2011-03-29
Maurits Sjöström	Kassör	2011-03-29 - 2011-12-31
Therese Areskoug	Ledamot	2011-08-25 - 2011-12-31
Johan Rudholm	Ledamot	2011-08-25 - 2011-12-31
Conny Melin	Ledamot	2011-03-29 - 2011-06-08

Suppleanter

Marie Sahlén	2011-01-01 - 2011-08-15
Jonas Ekholm	2011-08-25 - 2011-12-31
Therese Areskoug	2011-03-29 - 2011-08-25
Caroline Jacobsson	2011-08-25 - 2011-12-31
Lisa Falk	2011-03-29 - 2011-09-26

Revisorer

Christina L Wijkström	Ekonomikonsult CLW
Agneta Rydström	Internrevisor

Valberedning

Jan Gebel	Sammankallande
Anne Marie Blomberg	

Överlåtelse

Av föreningens 40 lägenheter har under året 9 st bytt ägare.

Verksamheten

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 mars 2010.

Extra stämma hölls den 25 augusti 2011.

Större underhåll/ reparationer under 2011

17 förråd har byggts i skyddsrummet.

En översyn har gjorts på alla fönster i lägenheterna. Trasiga beslag har bytts/reparerats och tätninglisterna har bytts.

Alla termostater på elementen i fastigheten har bytts och ledningarna har spolats. Cirkulationspumpen har bytts.

En häck med staket har planterats mot Baravägen.

Alla brandsläckare har bytts ut och brandvarnare har satts upp i trapphusen. En egenkontrollplan för brandsyn har upprättats.

Avtal har upprättats med Tegger som gör veckovisa besök med teknisk kontroll av fastigheten.

Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	År	Planerad åtgärd	År
Vattenstammar	Nya stammar	2002		
Avloppsstammar	Nya stammar	2002		
Ei	Nya stammar till lägenheterna. Nya eltrådar i gemensamma utrymmen.	2006		
Tak	Lagt om takfot mot norr och väster	1992	Nytt taktegel, takpapp och inplåtning.	2012
Fönster	Byte till ytterbågar i aluminium. Översyn	1995 2011	Byte	2018
Fasad	Putslagning	1989	Fullständig omfogning på söder- och västerfasad. Reparation av putsade ytor.	2012
Balkong	Målning av plattor och räcke	1989	Målning av plattor. Galvanisering och målning av räcken.	2012
Värmeanläggning	Byte värmepaket	2010		
	Byte av alla termostater i lägenheterna.	2011		
Element	Byte termostater	2011		
Bredband	Indraget 100 Mbit/s	2006		
Gård	Planterat häck och satt upp staket mot Baravägen	2011	Översyn av grillplats	2012
Tvättstugor			Renovering	2012
Förråd	17 st nya i skyddsrummet	2011		

Planer för 2012

Se fastighetens skick

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

Nyckeltal

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2008	399 kr	2 876 kr	333 kr
2009	398 kr	2 799 kr	361 kr
2010	398 kr	2 722 kr	388 kr
2011	426 kr	2 645 kr	415 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Bal. vinst/ Disp. fond	742 159,46 kr
Årets resultat	-523 445,60 kr
Totalt	218 713,86 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.	-66 600,00 kr
Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:	482 262,00 kr
Totalt	415 662,00 kr

Att balansera i ny räkning. 634 375,86 kr

Handwritten signatures and initials:
JR
TA
AS
AR/-

Resultaträkning

		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
	Not		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	987 641,00 kr	925 413,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		512 184,00 kr	567 372,44 kr
		<u>1 499 825,00 kr</u>	<u>1 492 785,44 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-63 748,76 kr	-31 282,00 kr
Driftskostnader	3	-717 051,94 kr	-630 331,50 kr
Underhållskostnader	4	-584 618,00 kr	-283 355,50 kr
Externa rörelsekostnader	5	-241 021,70 kr	-138 247,90 kr
Personalkostnader	6	-71 650,20 kr	-24 922,00 kr
		<u>-1 678 090,60 kr</u>	<u>-1 108 138,90 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		-178 265,60 kr	384 646,54 kr
Avskrivningar	7	-191 981,00 kr	-191 981,00 kr
		<u>-191 981,00 kr</u>	<u>-191 981,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		-370 246,60 kr	192 665,54 kr
Ränteintäkter		398,00 kr	21,00 kr
Räntekostnader		-153 597,00 kr	-50 043,01 kr
		<u>-153 199,00 kr</u>	<u>-50 022,01 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-523 445,60 kr	142 643,53 kr
Bokslutsdispositioner			
Årets resultat		-523 445,60 kr	142 643,53 kr

Balansräkning

	Not	2011 -12-31	2010 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Byggnader och mark		3 628 541,00 kr	3 665 852,00 kr
Fastighetsförbättringar		3 828 680,00 kr	3 983 350,00 kr
		<u>7 457 221,00 kr</u>	<u>7 649 202,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		7 457 221,00 kr	7 649 202,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kundfordringar		1 920,00 kr	3 000,00 kr
Kundfordringar		330,00 kr	0,00 kr
Skattefordringar		42 442,00 kr	42 442,00 kr
Avräkning för skatter o avgift		1 527,00 kr	1 129,00 kr
Andra kortfristiga fordringar		16 049,44 kr	49 629,44 kr
Interimsfordringar	8	34 081,00 kr	22 075,00 kr
		<u>96 349,44 kr</u>	<u>118 275,44 kr</u>
Kassa och bank		165 627,62 kr	329 360,02 kr
Summa omsättningstillgångar		261 977,06 kr	447 635,46 kr
Summa tillgångar		<u>7 719 198,06 kr</u>	<u>8 096 837,46 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
12			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelseka		-94 800,00 kr	-94 800,00 kr
Reservfond/värdesäkringsfond		-18 183,00 kr	-18 183,00 kr
Yttre fond		-920 844,00 kr	-860 244,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Bal. vinst/ Disp. fond		-742 159,46 kr	-660 115,93 kr
Årets resultat		523 445,60 kr	-142 643,53 kr
Summa eget kapital		<u>-1 252 540,86 kr</u>	<u>-1 775 986,46 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	10	-5 865 000,00 kr	-6 035 000,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-5 865 000,00 kr</u>	<u>-6 035 000,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-217 824,00 kr	-10 553,00 kr
Personalens källskatt		-14 100,00 kr	-6 300,00 kr
Avräkning lagstadgade sociala		-14 130,20 kr	0,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-3 106,00 kr	-780,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-126 995,00 kr	-140 677,00 kr
Övriga upplupna kostnader & fö	9	-225 502,00 kr	-127 541,00 kr
		<u>-601 657,20 kr</u>	<u>-285 851,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-7 719 198,06 kr</u>	<u>-8 096 837,46 kr</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 300 000,00 kr	7 300 000,00 kr
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials: JR, TA, and other illegible marks.

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lokaler	2 868,00 kr	2 868,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	30 200,00 kr	30 000,00 kr
Garage	10 800,00 kr	9 900,00 kr
Årsavgifter	943 773,00 kr	882 645,00 kr
	<u>987 641,00 kr</u>	<u>925 413,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	10 200,00 kr	6 800,00 kr
Kabel TV debitering	54 220,00 kr	39 780,00 kr
Vattenavgifter debiterade	72 100,40 kr	90 835,78 kr
Elkostnader debiterade	136 103,03 kr	114 247,84 kr
Uppvärmningskostnader debitera	221 510,57 kr	298 631,82 kr
Övriga avgifter	18 050,00 kr	17 077,00 kr
	<u>512 184,00 kr</u>	<u>567 372,44 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	4 041,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskötsel	22 841,00 kr	0,00 kr
Städning	29 179,00 kr	25 862,00 kr
Gångbanerenshållning	7 687,76 kr	5 420,00 kr
	<u>63 748,76 kr</u>	<u>31 282,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	123 877,83 kr	117 900,00 kr
Värmekostnad	331 313,22 kr	257 233,00 kr
Vatten och avlopp	39 127,00 kr	43 196,00 kr
Soptömning	48 644,24 kr	53 503,00 kr
Fastig. försäkringspremie	25 104,00 kr	21 787,00 kr
Kabel TV avgift	44 652,00 kr	42 573,00 kr
Bredband och internet avgift	12 527,75 kr	204,75 kr
Övriga fastighetskostnader	33 500,00 kr	7 319,00 kr
Fastighetsskatt	51 080,00 kr	51 080,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	0,00 kr	25 834,25 kr
Förbrukningsmaterial	7 225,90 kr	9 701,50 kr
	<u>717 051,94 kr</u>	<u>630 331,50 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep. Bostadsrättslägenhet	11 609,00 kr	0,00 kr
Rep. gemensam utry. Tvättutrus	0,00 kr	14 296,00 kr
Rep. Va, sanitet	1 913,00 kr	180 525,00 kr
Rep. värme	165 379,00 kr	12 823,00 kr
Rep. ventilation	0,00 kr	2 619,00 kr
Rep. El	19 067,00 kr	1 706,00 kr
Underhåll av lås	6 304,00 kr	10 774,00 kr
Rep. fönster	258 913,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	112 070,00 kr	37 082,50 kr
Underhåll övrigt	9 363,00 kr	23 530,00 kr
	<u>584 618,00 kr</u>	<u>283 355,50 kr</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

	2011	2010
Resekostnader (gruppkonto)	3,00 kr	0,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	1 017,00 kr	927,00 kr
Konstaterade förluster på kund	0,00 kr	1 714,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	40 595,00 kr	20 388,00 kr
Revisionsarvoden externa	3 000,00 kr	2 500,00 kr
Kostnad möten/stämma	7 330,70 kr	7 229,90 kr
Förvaltningskostnad	42 864,00 kr	42 356,00 kr
Konsultarvoden	128 313,00 kr	46 094,00 kr
Bankavgifter	8 049,00 kr	7 716,00 kr
Föreningsavgifter	9 850,00 kr	9 323,00 kr
	241 021,70 kr	138 247,90 kr

Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen	49 997,00 kr	24 485,00 kr
Bilersättningar, skattefria	925,00 kr	437,00 kr
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	20 728,20 kr	0,00 kr
	71 650,20 kr	24 922,00 kr

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	2 487 403,00 kr	2 487 403,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 487 403,00 kr	2 487 403,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-596 976,00 kr	-559 665,00 kr
Årets avskrivningar	-37 311,00 kr	-37 311,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-634 287,00 kr	-596 976,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 1,50%		

Fastighetsförbättringar 20-års

Ingående anskaffningsvärde	400 000,00 kr	400 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 000,00 kr	400 000,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-260 000,00 kr	-240 000,00 kr
Årets avskrivningar	-20 000,00 kr	-20 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 000,00 kr	-260 000,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 5,00%		

Fastighetsförbättringar 40-års

Ingående anskaffningsvärde	4 950 000,00 kr	4 950 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 950 000,00 kr	4 950 000,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-1 161 250,00 kr	-1 037 500,00 kr
Årets avskrivningar	-123 750,00 kr	-123 750,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 285 000,00 kr	-1 161 250,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 2,50%		

Fastighetsförbättringar 10-års

Ingående anskaffningsvärde	109 200,00 kr	109 200,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 200,00 kr	109 200,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-54 600,00 kr	-43 680,00 kr
Årets avskrivningar	-10 920,00 kr	-10 920,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 520,00 kr	-54 600,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 10,00%		

Mark

1 775 425,00 kr	1 775 425,00 kr
-----------------	-----------------

Totalt byggnader och mark

7 457 221,00 kr	7 649 202,00 kr
------------------------	------------------------

Fastighetsbeteckning:

Drottning Filippa 1

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta
40	2217

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	14 600 000,00 kr	13 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	7 600 000,00 kr	7 200 000,00 kr
Summa		22 200 000,00 kr	20 200 000,00 kr

Handwritten signatures and initials:
ARJ, JWR, ES

Not 8 Interrimsfordringar

	2011	2010
Bredband	11 880,00 kr	324,00 kr
Kabel-TV	11 356,00 kr	11 035,00 kr
Förvaltningskostnader	10 845,00 kr	10 716,00 kr
	34 081,00 kr	22 075,00 kr

Not 9 Interrimsskulder

Gångbanerenshållning	653,00 kr	624,00 kr
Sopavgifter	3 702,00 kr	3 703,00 kr
Elavgifter	10 116,00 kr	24 784,00 kr
Revisionsarvode, externa	3 000,00 kr	7 500,00 kr
Konsult	9 281,00 kr	0,00 kr
Värmeavgifter	39 616,00 kr	90 930,00 kr
Förbrukningsmaterial	1 947,00 kr	0,00 kr
	68 315,00 kr	127 541,00 kr

Not 10 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
SEB	3,46%	2013-06-28	2 907 500,00 kr	6 035 000,00 kr
SEB	3,10%	Rörligt	2 957 500,00 kr	0,00 kr
			5 865 000,00 kr	6 035 000,00 kr

Not 11 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 12 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Reserv- fond	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Vid årets ingång	94 800 kr	18 183 kr	860 244 kr	660 116 kr	142 644 kr
Överföring till fond stämmobeslut			60 600 kr	82 044 kr	-142 644 kr
Årets resultat					-523 446 kr
Vid årets utgång	94 800 kr	18 183 kr	920 844 kr	742 159 kr	-523 446 kr

Lund den 19/3 2012


Lena Malmqvist


Håkan Högfeldt


Therese Areskoug


Maurits Sjöström

Johan Rudholm
Johan Rudholm

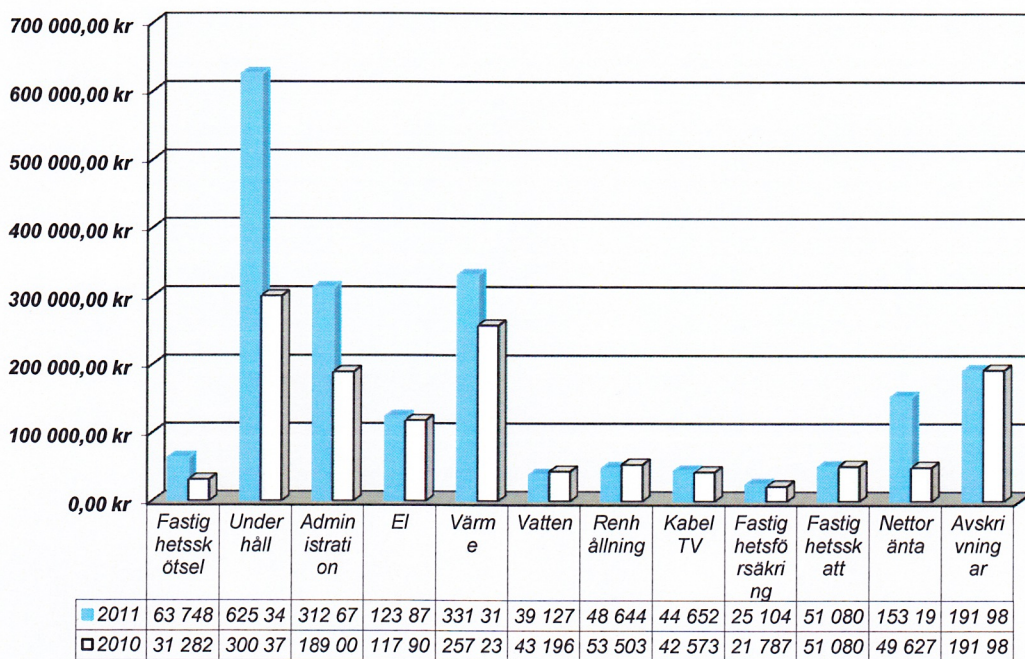
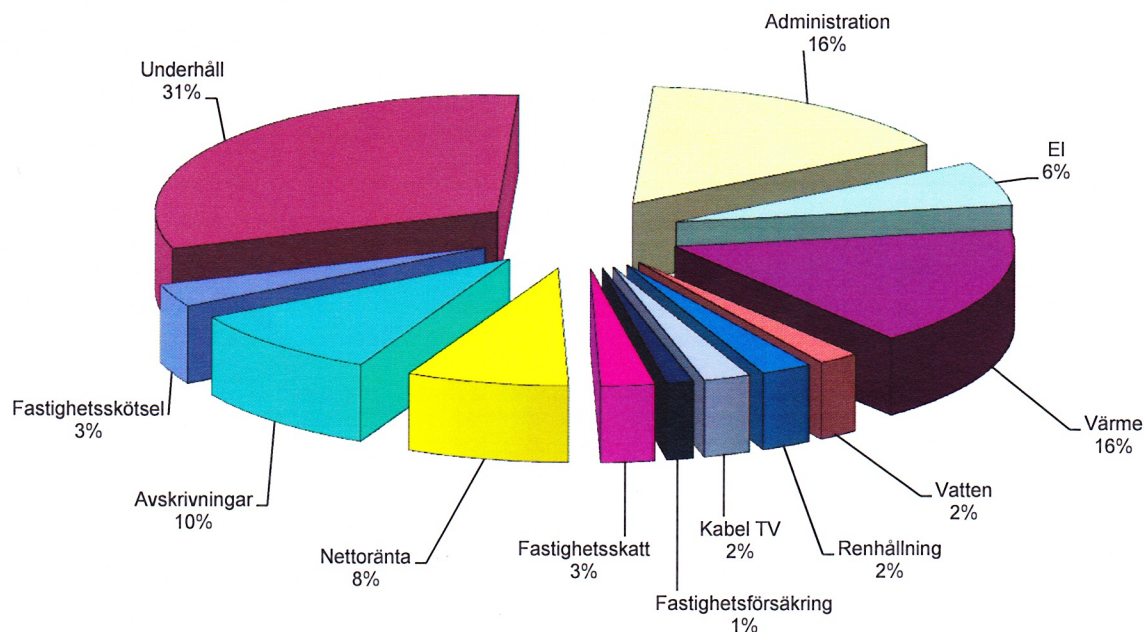
Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Lund den 20/3 2012


Christina L Wijkström
Revisor


Agneta Rydström
Internrevisor



Kostnadsfördelning 2011



Handwritten signatures and initials:
JR
AS
ARJ

REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Barabo (org nr 745000-1057)

Räkenskapsår: 2011-01-01—2011-12-31

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen valda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper för ovanstående år och får härmed lämna följande revisionsberättelse:

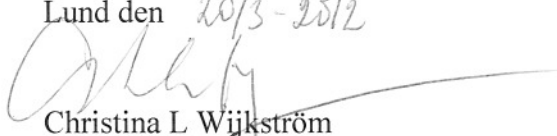
För fullgörandet av uppdraget har vi tagit del av dess räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god redovisningssed och den företagna revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att för den tid revisionen avser:

- fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen
- godkänna styrelsens förslag till disposition av årets resultat -523 445:60 (att avsätta 66 600 kr i fonden för yttre underhåll och ianspråktagande av yttre fond med 482 262 kr att balansera resterande i ny räkning)
- beviljar styrelsen full ansvarsfrihet, då denna på fullt tillfredsställande sätt iakttagit föreningens bästa.

Lund den 20/3-2012


Christina L Wijkström
Extern revisor


Agneta Rydström
Intern revisor