

ÅRSREDOVISNING

för

Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2003-12-30 fastigheten Frösö 3:8 i Östersunds kommun.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter fördelade på 6 lägenheter i varje hus, 36 bilplatser och sophus. Den totala ytan är ca 2 186 kv.

Lägenhetsfördelning:

- 6 st 2 rum och kök 48,3 kvm
- 6 st 2 rum och kök 48,6 kvm
- 6 st 2-3 rum och kök 59,5 kvm
- 6 st 2-3 rum och kök 59,8 kvm
- 6 st 3-4 rum och kök 73,9 kvm
- 6 st 3-4 rum och kök 74,2 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Föreningens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 30 kr/kvm lägenhetsyta.

Styrelsen beräknar att kommande underhållsåtgärder i sin helhet skall täckas av fonderade medel.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella framtida nedtrappningar eller bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2003-08-19.

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (5) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen

Nuvarande styrelse:

Roger Bergvall, ledamot, ordförande

Carin Ekblad, ledamot

Peter Grevsten, ledamot

Elisabeth Hallström, suppleant

Annelie Pettersson, suppleant

Åsa Eliasson, suppleant

* Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive föreningsstämman.

* Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 39.500 kr.

* För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Niklas Malmgren, Deloitte, ordinarie

Lars Magnusson, Deloitte, suppleant

Valberedning

Kerstin Åstrand

Ove Sundelin

Patric Edlund

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2003-08-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen renoverat köksfläktarna. TV-anläggningen har uppgraderats för att klara HD-sändningar.

Belysning monterades upp på förrådet vid parkeringen till hus 46.

Under hösten byttes pumparna i pumpanläggningen efter ett haveri.

Föreningen har även påbörjat en uppgradering av bredbandsanläggningen, detta kommer att vara klart under våren 2012.

☞
20, PG

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har fr o m 1 april beslutat att höja elavgifterna med 61,5 % då dessa ej höjts sedan föreningen bildades.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgick till 796 kr/kvm.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2004 och har åsatts värdeår 2004. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt var fastigheten befriad från fastighetsskatt fr o m 2005-01-01 t o m 2009-12-31.

Fr o m 2010 är fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under fem år. Fr o m 2015 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas ränteintäkter och verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens beräknade underskott uppgick vid årets slut till 990 564 kronor.

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2004-06-11. Subventionsräntan är 4,16 procent fr o m 2009-06-23.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 21 939 000 kr. Denna procentuella andel minskar successivt enligt planför att år 2012 helt upphöra. Vid årets slut uppgick bidragsandelen till 4%.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Storsjö Förvaltning fr o m 2004-06-01.

Nyckeltal	2011	2010
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	13 575	13 724
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	796	796
Lån per kvm bostadsyta kr	9 817	9 966
Insats per kvm bostadsyta kr	3 814	3 814
Genomsnittlig skuldränta	4,00%	3,58%
Fastighetens belåningsgrad	72,31%	72,62%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	307 712
årets förlust	<u>-165 579</u>
	142 133

Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsätts	65 574
i ny räkning överföres	<u>76 559</u>
	142 133

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 888 765	1 888 211
		<u>1 888 765</u>	<u>1 888 211</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-718 529	-591 775
Fastighetsavgift		-23 436	-22 986
Fastighetsförsäkring		-25 842	-24 940
Fastighetsadministration	3	-134 706	-116 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 147	-307 772
		<u>-1 234 660</u>	<u>-1 063 691</u>
Rörelseresultat		654 105	824 520
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14 045	1 071
Räntebidrag		36 507	63 887
Räntekostnader		-870 236	-779 949
		<u>-819 684</u>	<u>-714 991</u>
Resultat efter finansiella poster		-165 579	109 529
Årets resultat		-165 579	109 529

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	29 675 625	30 000 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	1 115
Inventarier, verktyg och installationer	6	34 927	41 584
		<u>29 710 552</u>	<u>30 042 699</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	196 722	196 722
		<u>196 722</u>	<u>196 722</u>
Summa anläggningstillgångar		29 907 274	30 239 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 408	33 905
		<u>32 414</u>	<u>33 905</u>
Kassa och bank		878 448	925 721
Summa omsättningstillgångar		910 862	959 626
SUMMA TILLGÅNGAR		30 818 136	31 199 047

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 338 000	8 338 000
Yttre fond		459 018	393 444
		<u>8 797 018</u>	<u>8 731 444</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		307 712	263 757
Årets resultat		-165 579	109 529
		<u>142 133</u>	<u>373 286</u>
Summa eget kapital		<u>8 939 151</u>	<u>9 104 730</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		21 160 625	21 485 000
Summa långfristiga skulder		<u>21 160 625</u>	<u>21 485 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	300 000	300 000
Leverantörsskulder		92 751	82 203
Aktuell skatteskuld		2 371	2 295
Övriga skulder		11 700	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	11	311 538	224 819
Summa kortfristiga skulder		<u>718 360</u>	<u>609 317</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 818 136	31 199 047

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	<u>23 662 000</u>	<u>23 662 000</u>
	23 662 000	23 662 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		654 105	824 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 147	307 772
Erhållen ränta mm		50 552	64 958
Erlagd ränta		-870 236	-779 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		166 568	417 301
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 491	4 786
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		10 548	34 337
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		98 495	78 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten		277 102	535 202
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-324 375	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-324 375	-300 000
Förändring av likvida medel		-47 273	235 202
Likvida medel vid årets början		925 721	690 518
Likvida medel vid årets slut		878 448	925 721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvode har utbetalats med 39 500 kr.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgift bostäder	1 740 385	1 740 430
	Hyresintäkter p-plats	33 900	33 301
	Elavgifter	114 480	114 480
		<hr/>	<hr/>
		1 888 765	1 888 211
Not 2	Driftskostnader	2011	2010
	El	227 158	222 460
	Fjärrvärme	214 289	216 243
	Vatten	49 168	49 134
	Renhållning	30 001	32 013
	KabelTV	9 516	1 701
	Underhåll markytor	14 040	2 075
	Underhåll huskropp utv	21 572	4 280
	Underhåll bostad	5 129	8 732
	Underhåll installationer	124 731	30 522
	Snöröjning/sandning/jourutryckning	22 925	24 615
		<hr/>	<hr/>
		718 529	591 775

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsadministration	2011	2010
	Ekonomisk förvaltning	41 424	40 216
	Jouravtal	10 248	9 944
	Serviceavtal SOS alarm	3 176	3 093
	Revisionsarvode	9 500	9 000
	Styrelsearvode inkl sociala avg	50 529	29 534
	Övr administrationskostnader	16 768	21 404
	Bankkostnader	3 061	2 827
	Div övr kostnader	0	200
		<u>134 706</u>	<u>116 218</u>

Not 4	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 900 000	31 900 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 900 000	31 900 000
	Ingående avskrivningar	-1 900 000	-1 600 000
	Årets avskrivningar	-324 375	-300 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 224 375</u>	<u>-1 900 000</u>
	Utgående redovisat värde	29 675 625	30 000 000
	Redovisat värde byggnader	27 175 625	27 500 000
	Redovisat värde mark	2 500 000	2 500 000
		<u>29 675 625</u>	<u>30 000 000</u>

Avskrivning på byggnad görs med belopp som motsvarar årets amortering på långfristiga lån. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	21 430 000	21 430 000
varav byggnader:	19 000 000	19 000 000

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 876	10 876
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 876	10 876
	Ingående avskrivningar	-9 761	-8 646
	Årets avskrivningar	-1 115	-1 115
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 876</u>	<u>-9 761</u>
	Utgående redovisat värde	0	1 115

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	66 566	66 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 566	66 566
Ingående avskrivningar	-24 982	-18 325
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-6 657	-6 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 639	-24 982
Utgående redovisat värde	34 927	41 584

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2011-12-31		2010-12-31	
Värdepapper	Nom. värde	Antal	Antal	
SV Likvid Plus	122	1 605	122	196 722
				196 722

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 222 661 kronor.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring Sveland	8 724	8 395
Förutbetald ek förvaltning Storsjö Förvaltning	10 635	10 356
Förutbetald VA Östersunds kommun	3 921	4 141
Förutbetald renhållning Östersunds kommun	2 016	2 498
Övriga förutbetalda kostnader	7 112	8 515
	32 408	33 905

Not 9 Eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Belopp vid årets ingång	8 338 000	393 444	263 757	109 529
Resultatdisp enl beslut av årets föreningsstämma		0	109 529	-109 529
Avsättning till yttre fond		65 574	-65 574	
Årets förlust				-165 579
Belopp vid årets utgång	8 338 000	459 018	307 712	-165 579

Not 10 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	1 200 000	1 200 000
Amortering efter 5 år	19 960 625	20 285 000
	21 160 625	21 485 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Kreditgivare	Ränta	Bundet	Amort 2012	Lånebelopp 111231
Swedbank	3,64%	140425		5 902 000
Swedbank	4,80%	150424		5 902 000
Swedbank	3,88%	3-mån		6 581 000
Swedbank	3,71%	3-mån	300 000	3 075 625
Summa skulder				21 460 625
Avgår kortfristig del				-300 000
Summa Långfristiga skulder				21 160 625

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	136 800	93 560
	Upplupen ränta Swedbank	87 753	40 564
	Upplupen kostnad el	43 197	43 064
	Upplupen kostnad fjärrvärme	23 259	27 294
	Övriga upplupna kostnader	20 529	20 337
		<u>311 538</u>	<u>224 819</u>

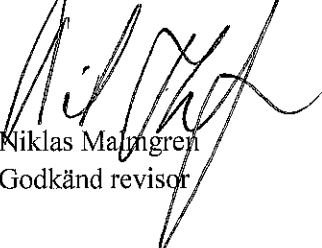
Östersund 2012-03-29


Roger Bergwall


Cain Ekblad


Peter Grevsten

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2012.


Niklas Malmgren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Mjälle Organisationsnummer 769609-8842

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf BoKlok Mjälle för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf BoKlok Mjälles finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Mjälle för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

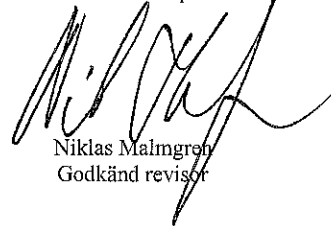
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 18 april 2012



Niklas Malmgren
Godkänd revisor