

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2

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 2006-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sävsländans samfällighetsförening. Föreningens andel är 29%. Samfälligheten förvaltar garage, parkeringsplatser, vattenmätare, spill-/dagvattenledningar, gemensam mark..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skår 59:3	2008	Göteborg

Fastigheterna är försäkrade via Dina Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

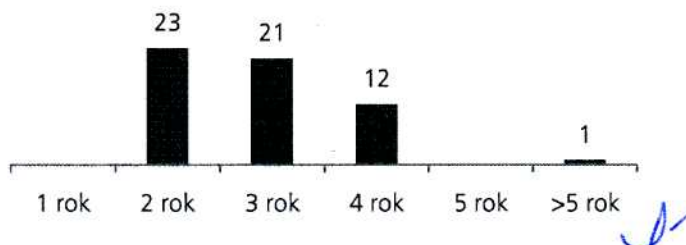
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5373 kvadratmeter, varav 4736 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 637 utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Huvudnyckel	Securitas
Service Hiss	Kone

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 57 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Birger Hans Rosenström	Ordförande
Matilda Kristina Englund	Sekreterare
Anna Maria Louise Hansen	Kassör
Victor Ström	Ledamot
Sara Evey Maria Ahlm	Ledamot
Bengt-Åke Tommy Jonsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sören Maxén	Ordinarie Extern	Gothia Revision
-------------	------------------	-----------------

Valberedning

Bengt Ahlm	Sammanställande
Maria Ottensten	
Thomas Strindeborn	
Per-Olof Magnusson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ekonomi:

- Under året har den långsiktiga (10-åriga) ekonomiska planen uppdaterats. Det är styrelsens mening att denna årligen ska uppdateras, och ligga till grund för ekonomiska överväganden - såsom avgifter, föreningens lån m.m.
- Planen uppdaterades vid ett budgetmöte som styrelsen genomförde i november 2011.
- Med denna plan som grund, beslutades det om att ingen avgiftshöjning behövde göras för 2012.
- Till ny revisor för föreningen har utsetts Gothia Revision, Göteborg.

Fastigheten:

- Fastigheten har genomgått ytterligare garantibesiktningar för kvarstående garantianmärkningar.
- Inga renoveringsarbeten har utförts då fastigheten ej haft behov, samt att garantitiden från entreprenaden fortfarande varit gällande.
- Under året har underlag för upphandling av inglasning av balkonger tagits fram. Under våren 2011 utsågs Alnova Balkongsystem, Västra Frölunda, som leverantör av inglasning med tillhörande solskydd. Ca. hälften av lägenhetsinnehavarna beställde inglasning, vilket monterades under kvartal 2, 2011.

Övrigt:

- Nyhetsbrevet "Vi på Smörgatan 102" har fortsatt distribuerats regelbundet med information från styrelsen.
- Den 7 maj anordnades en förenings/städdag där medlemmar hjälptes åt med att städa och göra fint i och kring vårt hus. Det bjöds på korv med bröd och dricka.

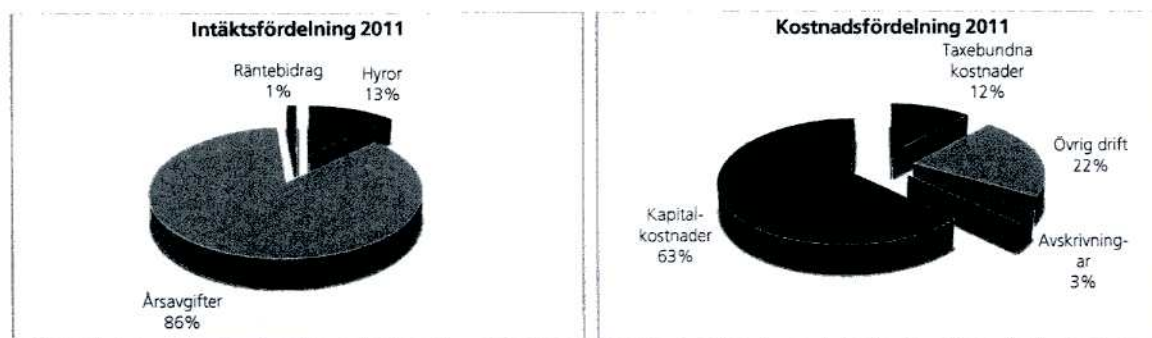
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2012 har styrelsen påbörjat framtagandet av en underhållsplan för fastigheten.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4736 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	697	677	667
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 616	11 744	11 872
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	69	125	85
Kapitalkostnader/kvm bostadsrättsyta	457	437	448

Skatter och avgifter

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

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	356 792
balanserad vinst före reservering yttre fond	462 672
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 440
summa balanserat resultat	587 024

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **587 024**

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 792 343	3 691 338
Övriga rörelseintäkter		4 330	4 772
		3 796 673	3 696 110
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-127 863	-120 799
Reparationer		-24 397	-50 583
Taxebundna kostnader		-404 987	-643 229
Övriga driftskostnader		-218 614	-247 943
Fastighetsskatt		-30 412	-29 096
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-335 149	-225 308
Personalkostnader		-72 775	-74 909
Avskrivningar		-116 875	-116 875
		-1 331 072	-1 508 742
RÖRELSERESULTAT		2 465 601	2 187 368
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 431	2 791
Räntekostnader		-2 165 083	-2 068 204
Räntebidrag		54 843	144 182
		-2 108 809	-1 921 231
ÅRETS RESULTAT		356 792	266 137

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	165 481 727
Pågående byggnation	Not 4	0
Maskiner och inventarier	Not 5	14 172
		<u>165 495 899</u>
		<u>165 593 877</u>
		105 968
		18 896
		165 718 741
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	165 495 899	165 718 741
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		7 883
Förutbetalda kostnader	Not 6	35 275
Upplupna intäkter		30 800
Upplupna räntebidrag		16 269
		<u>90 227</u>
		<u>75 796</u>
		62 656
		0
		28 400
		166 852
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB		1 491 460
		<u>1 491 460</u>
		<u>1 627 230</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 581 687	1 794 082
SUMMA TILLGÅNGAR	167 077 586	167 512 823

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		109 920 000	109 920 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	629 880	397 440
		110 549 880	110 317 440
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		230 231	196 535
Årets resultat		356 792	266 137
		587 024	462 671
SUMMA EGET KAPITAL		111 136 904	110 780 111
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	54 904 532	55 508 865
		54 904 532	55 508 865
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	110 000	110 000
Leverantörsskulder		56 515	91 436
Skatteskulder		61 600	102 690
Övriga kortfristiga skulder		0	262
Upplupna kostnader	Not 10	510 787	645 084
Förutbetalda avgifter och hyror		297 248	274 375
		1 036 150	1 223 847
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		167 077 586	167 512 823
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	56 310 000	56 310 000
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	0,1 %	0,1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %	2,5 %
Inventarier	20,0 %	20,0 %

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 299 856	3 205 854
Hysesintäkter	492 487	485 484
	3 792 343	3 691 338

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	72 474	70 818
Snöröjning/sandning	6 316	10 746
Städning enligt beställning	0	721
Mattvätt/Hyrmattor	1 941	4 079
OVK Obl. Ventilationskontroll	3 175	0
Hissbesiktning	2 890	0
Bevakning	597	825
Gård	2 889	6 704
Serviceavtal	25 675	0
Förbrukningsmateriel	8 918	26 906
Brandskydd	2 988	0
	127 863	120 799

Reparationer		
Sophantering/återvinning	0	1 890
Lås	775	28 515
Installationer	6 018	0
Värmeanläggning/undercentral	5 706	0
Elinstallationer	0	9 753
Hiss	6 495	6 675
Garage/parkering	5 090	0
Vattenskada	313	3 750
	24 397	50 583

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-222 151	-110 000
Årets avskrivningar enligt plan	-112 151	-112 151
Utgående avskrivning enligt plan	-334 301	-222 151

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	55 221 637	55 221 637
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	61 080 000	61 080 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	16 400 000
	77 480 000	77 480 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	74 400 000	74 400 000
Lokaler	3 080 000	3 080 000
	77 480 000	77 480 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	105 968
	0	105 968

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	23 620	0
Nyanskaffningar	0	23 620
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	23 620	23 620

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-4 724	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 724	-4 724
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 448	-4 724

Redovisat restvärde vid årets slut

	14 172	18 896
--	---------------	---------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	25 306	22 089
Kabel TV	9 755	9 317
Samfällighetsavgift	0	31 250
Bevakning	214	0
	35 275	62 656

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	109 920 000	0	0	109 920 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	629 880	232 440	0	397 440
Summa bundet eget kapital	110 549 880	232 440	0	110 317 440
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	230 231	-232 440	266 137	196 535
Årets resultat	356 792	356 792	-266 137	266 137
Summa fritt eget kapital	587 024	124 352	0	462 671
Summa eget kapital	111 136 904	356 792	0	110 780 111

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	397 440	165 000
Reservering enligt stadgar	232 440	232 440
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	629 880	397 440

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	2,860 %	11 514 532	12 118 865	Rörligt
Stadshypotek	4,250 %	43 500 000	43 500 000	2013-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		55 014 532	55 618 865	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-110 000	-110 000	
		54 904 532	55 508 865	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 464 532 Kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

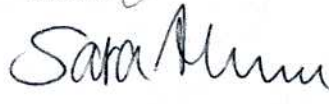
	2011-12-31	2010-12-31
El	32 858	96 942
Sophämtning	5 900	1 991
Ränta	389 553	376 142
Avräkning Sävsländan	54 522	57 499
Förbrukningsmaterial	0	2 792
Horisonten 1 felbetalning	0	3 750
Pågående arbeten (slutbesiktning)	0	105 968
Garage	1 346	0
Konsultarvode	3 850	0
Revisionsarvode	11 000	0
OVK	3 175	0
Teknisk förvaltning E F Byggledning	8 583	0
	510 787	645 084

GÖTEBORG den 25/3 2012


Björger Hans Rosenström
Ordförande


Matilda Kristina Englund
Sekreterare


Anna Maria Louise Hansen
Kassör


Sara Evey Maria Ahlm
Ledamot


Bengt-Ake Tommy Jonsson
Ledamot


Victor Ström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 - 2012


Sören Maxén
Extern revisor

GOTHIA|REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2
Org.nr 716444-1920

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2 för räkenskapsåret 2011.

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 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 Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2s 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.