



Brf. Marinan

BRF MARINAN

ÅRSREDOVISNING 2011

MED REVISIONSBERÄTTELSE OCH BUDGET 2012.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Marinan

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 2003-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Samfälligheten Riberstads. Föreningens andel är 1,56%, 2,34% respektive 4,38% i de olika delarna/sektionerna av samfälligheten.. Samfälligheten förvaltar sopsugar och allmänna ytor inom området.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 1	2003	Malmö

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärmepump/el-golvvärme.

Byggnadsår och ytor

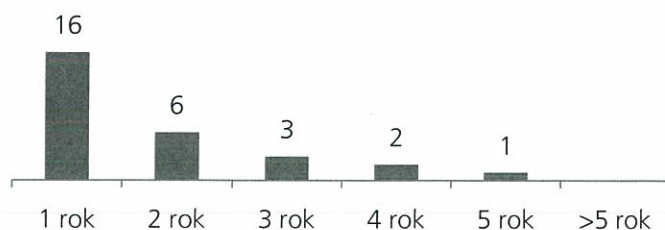
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2345 kvadratmeter, varav 1609 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 736 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Klädesaffär	98 kvm	2014
Spa	78 kvm	2014

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	AVV Service AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Personhiss	Otis
Bilhiss	ALT
Garageport	Crawford
Fastighetsskötsel	Enro

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per-Ola Rosenqvist	Ledamot
Susann Hättmark	Ledamot
Erik Weber	Ledamot
Ulla Paaböl	Ledamot
Ana Gisell Robaina Ancizar	Ledamot

Anders Rosell	Suppleant
Andreas Berg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kicki Rosenqvist	Ordinarie Intern
------------------	------------------

Valberedning

Åsa Clara Åhlander
Margareta Richardson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vi har under det gångna året arbetat väldigt mycket med värme och ventilation. AVV har varit här och hjälpt oss att få koll på många saker som tidigare inte fungerat speciellt bra. Nu har vi ett fungerande övervakningssystem som vi hoppas kommer att underlätta i framtiden. Vi hade problem med vissa enheter i pannrummet (bl.a. expansionskärl och pumpar) som nu är utbytta och renoverade. Det största jobben är färdiga men det finns vissa delar som vi kommer att fortsätta med under kommande år.

I övrigt har vi haft en intention att hålla fastigheten i bästa tänkbara skick. Därav beslutet att inte amortera något på våra lån utan istället lägga dessa pengar på investeringar/renoveringar i huset. Vi arbetar löpande med många projekt för att hålla en hög standard på fastigheten och för att det ska vara attraktivt och trevligt att bo i BRF Marinan. Underhållsplanen arbetar vi fortfarande på.

Vi har fått ny hyresgäst på Sundspromenaden 3: Klädesbutiken Smooph. Ett hyreskontrakt på 3+3 år är skrivet. Restaurangen gick tyvärr i konkurs i november och Swedbank ihop med konkursförvaltaren letar nya krögare/köpare till restaurangen. Kostnaderna för denna har Swedbank gått in och tagit.

Konvektorerna på 1 våningen: Vi gått ut och hjälpt till att informera om rengöring av filter, för att få en behaglig inomhusluft.

Fönsterputsning sker ca 3 gånger/år på föreningens bekostnad på fönster som är allmänna eller är omöjliga att nå.

Inga extra avgifter har behövt tas ut under året.

Lånen vi har i SEB är fortfarande 3 st. Där har vi 1 med rörlig ränta och 2 st med 2 olika bindningstider för att sprida riskerna.

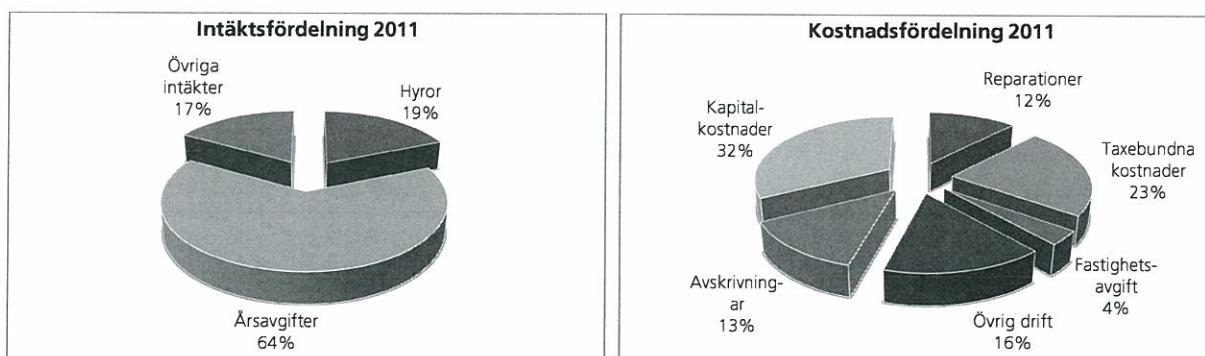
Föreningen har blivit stämd av en tidigare bostadsrättshavare för totalrenovering av badrummet i lägenhet 1204 pga ett vattenläckage. Processen pågår och rör sig om ungefär 220.000 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vi hade en vattenskada på våning 1 i vintras och detta arbetar försäkringsbolagen Länsförsäkringar och Folksam med, för att avsluta nu under våren. 2 lägenheter var inblandade och underliggande rum i restaurangen.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1609 kvm bostäder och 736 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	719	712	711	664
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 810	2 044	2 069	1 964
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 214	11 214	11 286	11 443
Elkostnad/kvm totalyta	168	218	179	181
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	23	24	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	298	235	306	444

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	86 422
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-251 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 051
summa ansamlad förlust	-273 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-273 034
----------------------------------	-----------------

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	1 837 526	1 853 047
Övriga rörelseintäkter		370 537	421 105
		2 208 063	2 274 152

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-116 429	-136 985
Reparationer	-257 471	-474 408
Periodiskt underhåll	0	-71 458
Taxebundna kostnader	-490 726	-602 623
Övriga driftskostnader	-146 489	-159 819
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-78 412	-78 034
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-75 765	-114 122
Avskrivningar	-283 308	-185 378
	-1 448 601	-1 822 827

RÖRELSERESULTAT

759 462

451 325

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	6 523	1 504
Räntekostnader	-698 459	-551 316
Räntebidrag	18 897	33 072
	-673 040	-516 739

ÅRETS RESULTAT

86 422

-65 414

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	59 866 954	60 150 262
	59 866 954	60 150 262
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 866 954	60 150 262
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	230 842	31 847
Övriga fordringar	79 001	73 891
Förutbetalda kostnader Not 4	59 151	60 315
Upplupna räntebidrag	2 310	4 042
	371 304	170 095
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	0	8 046
SBC klientmedel i SHB	208 231	189 159
	208 231	197 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	579 535	367 299
SUMMA TILLGÅNGAR	60 446 489	60 517 561

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		37 458 800	37 458 800
Upplåtelseavgifter		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	542 677	506 084
		38 151 477	38 114 884
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-359 455	-257 448
Årets resultat		86 422	-65 414
		-273 034	-322 862
SUMMA EGET KAPITAL		37 878 443	37 792 022
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	22 182 000	22 182 000
		22 182 000	22 182 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		81 443	161 066
Skatteskulder		156 446	151 412
Övriga kortfristiga skulder		2 161	20 112
Upplupna kostnader	Not 8	47 334	90 998
Förutbetalda avgifter och hyror		98 662	119 952
		386 045	543 540
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		60 446 489	60 517 561
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	26 500 000	26 500 000
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 tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,32%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 421 536	1 407 519
Hysesintäkter	415 990	445 528
	1 837 526	1 853 047

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	68 100	57 573
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	13 312
Snöröjning/sandning	0	17 845
Städning enligt beställning	11 269	9 015
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 266
Hissbesiktning	2 689	3 713
Myndighetstillsyn	885	0
Bevakning	1 376	1 376
Gemensamma utrymmen	1 518	0
Gård	1 173	0
Serviceavtal	28 299	26 885
Förbrukningsmateriel	1 119	0
	116 429	136 985

Reparationer

Lokaler	96 634	0
Tvättstuga	0	1 224
Entré/trapphus	0	3 308
Lås	919	1 007
VVS	15 838	57 923
Värmeanläggning/undercentral	33 161	233 108
Ventilation	59 920	66 272
Elinstallationer	25 516	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 122
Hiss	4 461	98 493
Fönster	4 081	0
Garage/parkering	2 085	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 951
Vattenskada	14 857	0
	257 471	474 408

Periodiskt underhåll

Ventilation	0	71 458
	0	71 458

Taxebundna kostnader

El	393 610	511 040
Vatten	58 546	55 019
Sophämtning/renhållning	38 571	36 565
	490 726	602 623

Övriga driftskostnader

Försäkring	18 256	34 255
Samfällighetsavgift	21 372	23 896
Kabel-TV	106 861	101 668
	146 489	159 819

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

78 412 78 034

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	3 762	3 761
Juridiska åtgärder	0	4 152
Revisionsarvode extern revisor	7 592	7 092
Föreningskostnader	928	2 512
Förvaltningsarvode	47 146	45 877
Förvaltningsarvoden övriga	9 550	4 634
Administration	2 257	9 256
Konsultarvode	0	32 308
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	75 765	114 122

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	283 308	185 378
	283 308	185 378

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 448 601 1 822 827

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	60 935 640	60 935 640
Utgående anskaffningsvärde	60 935 640	60 935 640
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-785 378	-600 000
Årets avskrivningar enligt plan	-283 308	-185 378
Utgående avskrivning enligt plan	-1 068 686	-785 378
Planenligt restvärde vid årets slut	59 866 954	60 150 262
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 742 270	4 742 270
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 583 000	27 583 000
Taxeringsvärde mark	8 434 000	8 434 000
	36 017 000	36 017 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	30 000 000	30 000 000
Lokaler	6 017 000	6 017 000
	36 017 000	36 017 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 570	15 142
Samfällighetsavgift	5 343	5 343
Bevakning	0	1 376
Kabel-tv	27 208	26 622
Sophämtning	4 326	3 873
Serviceavtal	6 704	3 902
Fastighetsskötsel	0	4 057
	59 151	60 315

**Not 5
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	37 458 800	0	0	37 458 800
Upplåtelseavgifter	150 000	0	0	150 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	542 677	108 051	-71 458	506 084
Summa bundet eget kapital	38 151 477	108 051	-71 458	38 114 884
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-359 455	-108 051	6 044	-257 448
Årets resultat	86 422	86 422	65 414	-65 414
Summa ansamlad förlust	-273 034	-21 629	71 458	-322 862
Summa eget kapital	37 878 443	86 422	0	37 792 022

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	506 084	398 033
Reservering enligt stadgar	108 051	108 051
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-71 458	0
Vid årets slut	542 677	506 084

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB Bolån	3,010 %	7 394 000	0	Rörlig ränta
SEB Bolån	2,860 %	7 394 000	0	2012-02-28
SEB Bolån	3,610 %	7 394 000	0	2013-11-28
Skånes Provinsbank	-	0	7 933 000	Avslutat
Skånes Provinsbank	-	0	8 409 000	Avslutat
Skånes Provinsbank	-	0	5 840 000	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		22 182 000	22 182 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		22 182 000	22 182 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 182 000 Kr.

Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	33 573	60 904
Extern revisor	8 000	8 000
Ränta	5 761	0
Konsultarvode	0	22 094
	47 334	90 998

MALMÖ den 19 / 6 2012


Susann Hättmark
Ledamot


Ulla Paaböl
Ledamot


Ana Gisell Robaina Ancizar
Ledamot


Per-Ola Rosenqvist
Ledamot


Erik Weber
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2012


Kicki Rosenqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Marinan

Org nr 716439-6512

Till årsstämman för Bostadsrättsföreningen Marinan

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Marinan för räkenskapsåret 2011.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen har tillämpats vid upprättande 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.

Jag har prövat redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt hur styrelsen har upprättat årsredovisningen.

Jag anser att min revision ger mig bra grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011.

Malmö den 16 april 2012.


Kicki Rosenqvist

Revisor

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
Årsavgifter	1 139 000	1 147 792	1 152 000
Årsavgifter - lokaler moms	274 000	273 744	273 000
Hyror lokaler momspliktiga	204 000	214 412	258 800
Hyror lokaler	104 000	104 188	103 200
Hyror garage	100 000	97 390	94 000
Bredbandsintäkter	109 000	109 200	109 200
Vatten-/värmeintäkter	168 000	172 246	145 400
Elintäkter	74 000	86 340	58 500
Öresutjämning	0	0	0
Återbäring Allframtid	0	101	0
Övriga intäkter	0	2 650	0
	2 172 000	2 208 063	2 194 100

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	-51 000	-68 100	-50 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-5 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-18 000	0	-5 000
Städning enligt beställning	-11 000	-11 269	0
Hissbesiktning	-4 000	-2 689	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-885	0
Bevakning	-2 000	-1 376	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 518	0
Gård	0	-1 173	0
Serviceavtal	-28 000	-28 299	-27 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 119	-5 000
	-121 000	-116 429	-103 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-150 000	0	-250 000
Lokaler	0	-96 634	0
Lås	0	-919	0
VVS	0	-15 838	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-33 161	0
Ventilation	0	-59 920	0
Elinstallationer	0	-25 516	0
Hiss	0	-4 461	0
Fönster	0	-4 081	0
Garage/parkering	0	-2 085	0
Vattenskada	0	-14 857	0
	-150 000	-257 471	-250 000

Taxebundna kostnader

El	-455 000	-393 610	-450 000
Vatten	-59 000	-58 546	-58 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-38 571	-39 000
	-555 000	-490 726	-547 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-19 000	-18 256	-38 000
Samfällighetsavgift	-22 000	-21 372	-25 000
Kabel-TV	-110 000	-106 861	-104 000
	-151 000	-146 489	-167 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-79 000	-78 412	-78 400
	-79 000	-78 412	-78 400

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	-4 000	-3 762	-4 000
Juridiska åtgärder	0	0	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-8 000	-7 592	-8 000
Föreningskostnader	-3 000	-928	-3 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-47 146	-48 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-9 550	-10 000
Administration	-5 000	-2 257	-5 000
Konsultarvode	0	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 530	-4 600
	-79 000	-75 765	-87 600

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-281 000	-283 308	-100 000
	-281 000	-283 308	-100 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 416 000 -1 448 601 -1 333 000

RÖRELSERESULTAT

756 000 759 462 861 100

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	277	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5 792	1 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	454	0
Låneräntor	-670 000	-698 459	-776 000
Räntebidrag	0	18 897	18 900
	-670 000	-673 040	-756 100

RESULTAT

86 000 86 422 105 000