

Årsredovisning för

Brf Flyttblocket 13

769620-9969

Räkenskapsåret
2010-01-19 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Noter	5
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flyttblocket 13, 769620-9969 får härmed avge årsredovisning för 2010-01-19 - 2010-12-31, föreningens första räkenskapsår.

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen Flyttblocket 13 i Västerås bildades den 14 januari 2010 vid ett konstituerande möte, en styrelse valdes och stadgar antogs. Föreningen, dess stadgar och styrelse, registrerades av Bolagsverket 19 januari 2010.

Ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Flyttblocket 13 vilken består av 3 bostadshus med totalt 9 lika stora lägenheter, två garagebyggnader med totalt 10 garageplatser varav 9 med tillhörande förråd. En garageplats med värme hyrs ut, övriga disponeras av respektive bostadsrättshavare.

Föreningens byggnader färdigställdes 1977.

Total lägenhetsyta 963 kvm (107 kvm/lgh).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Bergslagen.

Räkenskapsår

1 januari - 31 december

Verksamhetsåret 2010

Förvärvande av fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Flyttblocket 13 i Västerås av Bostads AB Mimer den 2 september 2010.

Vid styrelsemötet den 14 januari 2010 beslutades att upphandla en konsulttjänst för att få hjälp att genomföra köpet, inklusive upprättandet av ekonomisk plan, genomförande av teknisk besiktning samt intygsskrivning. Efter genomförd upphandling beslutades att Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF) skulle få uppdraget.

Vid en extra föreningsstämma, den 8 juni 2010, röstade samtliga boende ja till att föreningen skulle förvärva fastigheten av Bostads AB Mimer.

Köpeskillingen hade fastställts av Mimer till 13 500 000 SEK. Den tekniska besiktningen visade på visst eftersatt underhåll bland annat avseende bostadshusens tak och garagen. Mimer hade redan 2009, efter begäran från de boende under dialogen om försäljningen, bytt betongtegeltak och papp på bostadshuset. Föreningen förhandlade under sommaren 2010 med säljaren om att även garaget skulle bytas före övertagandet. Detta genomfördes av Mimer i samband med köpet i september 2010.

I enlighet med den ekonomiska planen lades kostnaderna för eftersatt underhållet samt utbildningskostnaderna in som en del av förvärvskostnaden. Den totala anskaffningskostnaden beräknades därför bli 14 185 000 kr. Den faktiska anskaffningskostnaden har i balansräkningen fastställts till 13 948 669 kr. Vartefter det eftersatta underhållet utförs kommer detta att öka byggnadens anskaffningsvärde.

Insatsen per bostadsrätt fastställdes till 1 284 000 kr och årsavgiften fastställdes till 50 868 kr.

Uthyrning och försäljning

Boende i Lägenhet 2, Götgatan 13 B, valde att utnyttja sin rätt att vänta med att förvärva bostadsrätten under sex månader, och bodde under verksamhetsåret kvar som hyresgäst. En av lägenheterna, Lägenhet 8, Götgatan 15 B, hade vid köptillfället ingen hyresgäst. Föreningen förvärvade denna lägenhet utan bostadsrättshavare. Föreningen tvingades låna extra pengar för att täcka kostnaderna för dessa två lägenheter.

Lägenhet 8, Götgatan 15 B, kunde emellertid säljas av föreningen direkt efter övertagandet och upplåtas med bostadsrätt. Försäljningsuppdraget gick efter genomförd upphandling till Svensk Fastighetsförmedling och mäklaren Marie Karlsson. Lägenheten såldes den 6 oktober 2010 till Tord och Gun Falk för 2 100 000 kr. Efter avräknat mäklararvode samt uteblivna hyresintäkter gjorde föreningen en vinst på 740 295 kr. Styrelsen beslutade att ett lån på 1 890 000 kr skulle lösas in. Styrelsen beslutades också att det extra garaget skulle hyras ut. Månadshyran för garaget fastställdes till 400 kr, inklusive el och värme. Efter lottning bland samtliga intresserade bostadsrättshavare fick Jan Öhman hyreskontraktet.

Styrelseutbildning

I avtalet med MBF om bildande av bostadsrättsförening ingick en styrelseutbildning för styrelsens ledamöter. Ordföranden, sekreteraren och kassören genomgick en sex timmars utbildning i oktober 2010. Ytterligare tre platser på MBF:s styrelseutbildning står till förfogande för föreningen 2011.

Ekonomisk förvaltning

Firma tecknas enligt stadgarna av två styrelseledamöter i förening.

Föreningen beslutade att uppdra åt kassören att sköta den löpande bokföringen samt betalning av räkningar. Betalningsrutiner: löpande räkningar och andra mindre utgifter betalas av kassören efter att annan styrelseledamot har attesterat kostnaden. Samtliga i styrelsen har attesträtt upp till 10 000 kr, därutöver krävs två firmatecknare. Egna eller anhörigas utlägg får aldrig attesteras på egen hand. Kassören och ordföranden har via SEB:s internetbank tillgång till föreningens konton.

En extern redovisningskonsult har anlitats för bokslut och årsredovisning: Exit US Revision & Konsult AB. Siffergranskningen har utförts av godkänd revisor Ulrica Sjödén

Tecknade avtal

SEB: banktjänster och lån

Mälarenergi: el, vatten och värme

Västerås Service & Anläggning: snöröjning, gräsklippning och trädgårdsskötsel

Comhem: kabel-TV

Exit US Revision & Konsult AB, revisor Ulrica Sjödén: revision

Föreningen har också tagit över avtal efter Bostads AB Mimer avseende Stadsnätet (Mälarenergi) och Renhållning (VAFAB).

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter: Dick Clomé (ordförande), Kristina Grefberg (sekreterare), Rickard Luchterhand (kassör), Jan Öhman (vice ordförande) och Lars-Göran Palm (styrelseledamot).

Styrelsesuppleanter: Ewa Palm och Malcolm Johansson.

Revisor (er): Till revisor för tiden fram till slutet av den första ordinarie föreningsstämman valdes Ulf Lilja.

Styrelsen beslutade även att anlita en extern revisor (Exit US Revision & Konsult AB, Ulrica Sjödén)

Underhåll och reparationer

Styrelsen beslutade att föreningens underhållsplan ska ta utgå från identifierade behov i den ekonomiska planen och tekniska besiktningen som genomfördes våren 2010.

Sedan övertagandet av fastigheten har följande upprustning, underhåll och reparationer genomförts: Jordfelsbrytare installerades i samtliga lägenheter under hösten.

Ekonomisk översikt

	<i>2010-12-31</i>
Läneskuld per kvm	5 254,0
Avgift per kvm	475,0

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel -79 645:	
disponeras för	
avsättning yttre underhåll	70 000
balanseras i ny räkning	-149 645
Summa	<hr/> -79 645

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-19- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	154 871
		<hr/> 154 871
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Driftskostnader		-90 175
Fastighetsskatt		-5 015
Övriga rörelsekostnader		-18 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-15 498
Rörelseresultat		<hr/> 26 183
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Ränteintäkter	3	1 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-106 933
Resultat efter finansiella poster		<hr/> -79 645
Resultat före skatt		<hr/> -79 645
Årets resultat		<hr/> -79 645

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5	13 933 171
		<u>13 933 171</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 933 171</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 949
		<u>9 949</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 163 344
Summa omsättningstillgångar		<u>2 173 293</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 106 464</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>	6	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		10 272 000
Upplåtelseavgifter		763 500
		<u>11 035 500</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Årets resultat		-79 645
		<u>-79 645</u>
Summa eget kapital		<u>10 955 855</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	7	1 890 000
		<u>1 890 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>	7	
Övriga skulder		3 170 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 609
		<u>3 260 609</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 106 464</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2010-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	
Fastighetsinteckningar	5 060 000
Summa	<u>5 060 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>inga</i>
Summa	<u>-</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningen stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarna redovisade värde

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av systematiskt enligt 75- årig annuitetsplan.

Noter

Not 1 hyresförluster

	2010-01-19- 2010-12-31
Årsavgifter bostäder	122 931
Hysesintäkter	39 675
Brutto	162 606
Hysesförlust vakanser	-7 735
Summa	154 871

Not 2 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2010-01-19- 2010-12-31
Byggnader och mark	15 498
Summa	15 498

Not 3 Ränteintäkter

	2010-01-19- 2010-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 105
Summa	1 105

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-01-19- 2010-12-31
Räntekostnader	35 178
Övriga finansiella kostnader	71 755
Summa	106 933

Not 5 Byggnader och mark

<i>BYGGNADER</i>	<i>2010-12-31</i>
Åkumulerade anskaffningsvärden:	
-Årets anskaffningar	9 685 956
	9 685 956
Åkumulerade avskrivningar enligt plan:	
-Årets avskrivning enligt plan	-15 498
	-15 498
Redovisat värde vid årets slut	9 670 458
 MARK	
Årets anskaffning	4 262 713
	13 933 171
 Taxeringsvärde byggnader:	6 000 000
Taxeringsvärde mark:	2 640 000
	8 640 000

Not 6 Eget kapital

	<i>Insats</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	-	-			
Inbetalda under året	10 272 000	763 500			
Årets resultat					-79 645
Vid årets slut	10 272 000	763 500	-	-	-79 645

Not 7 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	<i>2010-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 170 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 890 000
	5 060 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	<i>2010-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	5 060 000
	5 060 000

Underskrifter

Västerås 2011-05-23

Dick Clomé
Ordförande

Kristina Grefberg

Richard Luchterhand

Lars-Göran Palm

Jan Öhman

Min revisionsberättelse har lämnats den maj 2011

Ulf Lilja
Revisor