

BRF BRON VID NISSAN

Org nr 769618-5953

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 har den 10 september 2009 förvärvat fastigheten Järnbanan 1 i Halmstad kommun. Lagfart erhöles den 1 mars 2010.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sex våningar med totalt 77 bostadsrätter. Den totala boytan är ca. 6 924 m². Föreningen disponerar över 59 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns rum med pentry som används både som styrelserum och som övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastighetsbeteckning Järnbanan 2 (Brf Järnbanan). Gemensamhetsanläggning omfattar plattsatta ytor, grönytor, lektyta, belysningsarmaturer, ledningar, el, garage inkl nedfartsramp, körytor, port med automatik, ventilation, belysning samt sopsugsanläggning.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt för spillvattenledning till förmån för Halmstad kommun. Fastigheten belastas dessutom av att Halmstads kommun erhåller rätt att på fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla och förnya en gångramp samt en mur ut mot cykelbana och en mur i mitten av rampen.

Förvaltning


Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och trappstädning. Avtalet gäller till den 30 september 2012.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2011.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Crendo Fastighetsförvaltning om förvaltning av föreningens parkeringsplatser, 59 platser. Avtalet gäller till den 31 mars 2015. Föreningen är redovisningskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatserna. 

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 30 juli 2009. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 30 juli 2009.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Under året har föreningen amorterat 31 000 kronor (0 kr) i enlighet med fastställd serieplan.

Avräkning mot entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2010. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2010 följande utseende:

Anskaffningskostnad	244 300 000	Lån	56 675 000
		Insatser	99 996 000
		Upplåtelseavgifter	87 629 000
	<u>244 300 000</u>		<u>244 300 000</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 244 300 000 kr.

Fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2010 och kommer att deklarerars som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2010. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Under år 2010 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var ca 598 kr/m² och inget beslut finns att förändra avgifterna för 2011.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 101 (37) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2010. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 22 (0) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året inte medgivit någon lägenhet att upplåtas i andra hand.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande resultat:

årets resultat	56 910
----------------	---------------

För år 2010 föreslår styrelsen att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	56 910
--	---------------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	100101	090101
		-101231	-091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		574 429	0
Hysesintäkter garage, p-platser		47 018	0
Kabel-TV		28 327	0
Gästlägenhet		5 400	0
JM AB enl avtal		245 478	0
Summa intäkter		900 652	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-12 365	0
Taxebundna kostnader	2	-192 138	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-6 672	0
Kabel-TV		-59 918	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-271 093	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-3 881	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-32 131	0
Revisionsarvode		-25 875	0
Summa övriga externa kostnader		-61 887	0
Avskrivningar	4, 5	-52 834	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		514 838	0
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285	0
Räntekostnader för fastighetslån		-185 225	0
Räntekostnader för kreditiv		-272 418	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-457 928	0
RESULTAT FÖRE SKATT		56 910	0
ÅRETS RESULTAT		56 910	0

Resultaträkningen speglar perioden efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 oktober 2010 t.o.m. den 31 december 2010 med undantag för uppvärmning och vatten som avser perioden fr.o.m. den 1 december 2010 t.o.m. den 31 december 2010.

83

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	172 184 313	168 000 000
Mark		72 068 500	0
Inventarier	5	13 175	0
Summa materiella anläggningstillgångar		244 265 988	168 000 000
Summa anläggningstillgångar		244 265 988	168 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB		510 398	565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 500	0
Summa kortfristiga fordringar		514 898	565

Kassa och bank

Handkassa		1 888	0
Bank		183 718	3 719 435
Summa kassa och bank		185 606	3 719 435

Summa omsättningstillgångar		700 504	3 720 000
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		244 966 492	171 720 000
-------------------------	--	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
---------------------	---	--	--

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		187 625 000	3 720 000
---	--	-------------	-----------

Fritt eget kapital

Årets resultat		56 910	0
Summa eget kapital		187 681 910	3 720 000

Långfristiga skulder	7		
-----------------------------	---	--	--

Byggnadskreditiv		0	168 000 000
Fastighetslån		56 520 000	0
Summa långfristiga skulder		56 520 000	168 000 000

Brf Bron vid Nissan
769618-5953

7(11)

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		124 000	0
Leverantörsskulder		59 212	0
Skatteskulder		255 200	0
Momsskuld		11 754	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	314 416	0
Summa kortfristiga skulder		764 582	0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

244 966 492

171 720 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		56 675 000	0
------------------------	--	------------	---

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

13

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsätts värdeår.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas från den dag då entreprenaden godkänts.

Årets avskrivningar uppgår till 47 187 kronor (0 kronor). Planerad avskrivning för 2011 uppgår till 189 455 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier 3 år

Omsättningstillgångar


Kortfristiga placeringar


Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

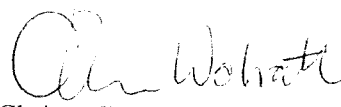
4 Byggnader och mark	2010	2009	
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	168 000 000	0	
Inköp	76 300 000	168 000 000	
Omklassificering	-72 068 500	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 231 500	168 000 000	
Ackumulerade avskrivningar			
Årets avskrivningar	47 187	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	47 187	0	
Ackumulerade anskaffningsvärden mark			
Omklassificering	72 068 500	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	72 068 500	0	
Utgående restvärde enligt plan	244 347 187	168 000 000	
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	8 000 000	
Taxeringsvärden mark	18 800 000	10 200 000	
	63 800 000	18 200 000	
5 Inventarier	101231	091231	
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Inköp	18 822	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 822	0	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Årets avskrivningar enligt plan	-5 647	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 647	0	
Utgående restvärde enligt plan	13 175		
6 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	3 720 000		
Ökning av insatskapital	96 276 000	87 629 000	
Årets resultat			56 910
Belopp vid årets utgång	99 996 000	87 629 000	56 910
7 Långfristiga skulder	101231	091231	
1. Nordea Hyp, ränta 4,14%, bundet till 2013-11-29	18 322 000		0
2. Nordea Hyp, ränta 5,05 %, bundet till 2015-11-30	19 984 500		0
3. Nordea Hyp, ränta 2,427 %, rörligt	18 337 500		0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-124 000		0
	56 520 000		0
1. Ursprungligt lånebelopp 18 337 500 kr, utbetalt 2010-11-30			
2. Ursprungligt lånebelopp 20 000 000 kr, utbetalt 2010-11-30			
3. Ursprungligt lånebelopp 18 337 500 kr, utbetalt 2010-11-30			


8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101231	091231
Upplupet revisionsarvode	25 875	0
Förskottsbetalade månadsavgifter och hyror	199 979	0
Upplupen fjärrvärmekostnad	81 940	0
Upplupen vattenkostnad	6 622	0
	314 416	0

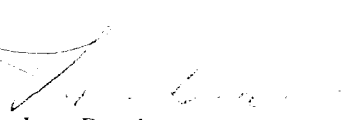
Halmstad den *24 mars 2011*
Brf Bron vid Nissan


Pehr Bengtsson
Ordförande

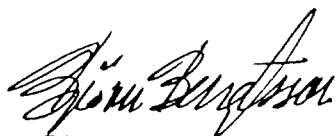

Bengt Ek
Ledamot


Christer Wolrath
Ledamot


Evert Bengtsson
Ledamot


Inge Bondesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 5 april 2011*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bron vid Nissan

Org nr 769618-5953

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bron vid Nissan för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor