

BRF BRON VID NISSAN

Org nr 769618-5953

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens fjärde 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.

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 kommuns rätt att på fastigheten anlägga, bibehålla och underhålla 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 haft tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2011. Crendo Förvaltnings AB har anlitats som ny ekonomisk förvaltare.

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

Föreningens långfristiga lån

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

Under året har föreningen amorterat 124 000 kronor (31 000 kr) i enlighet med fastställd serieplan. Dessutom har extra amortering gjorts med 150 000 kronor.

Fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2010 och har deklarerats som färdigställd och har åsatts värdeår 2010. 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. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmsta åren.

Årsavgifter

Under år 2011 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var ca 598 kr/m² och inget beslut finns att förändra avgifterna för 2012.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 114 (101) medlemmar vid årets slut.

Under året har 12 (22) bostadsrätter överlåtit.

Verksamhet under året

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Ekonomi har legat under egen förvaltning under hela 2011. Föregående år (2010) omfattade endast kvartal 4 eftersom JM tog kostnader och intäkter innan dess.

Rampen mot cykelbanan färdigställdes och kompletterades med räcken (PEAB) och det stod antligen klart i slutet av november.

Föreningen har låtit framställa en egen hemsida www.brfbron.se med allmän information och möjlighet att boka gästlägenheten för våra medlemmar.

Tillsammans med Brf Järnbanan har det satts upp en spegel i garaget för att underlätta ut- och inkörsel. Större delen av styrelsen deltog i en kurs i bostadsrättsjuridik i Lund arrangerad av AB Bostadsgaranti.

Nya väsentliga avtal

Ett nytt avtal om ek. förvaltning fr o m 1/1 2012 har tecknats med Crendo. Föreningen bytte bank till Handelsbanken i samband med att ett lån flyttades dit och delades i två.

Planerad verksamhet för kommande år

Luftfilter kommer att bytas i hela fastigheten ca 370 st. Radonmätning pågår i utvalda lägenheter på anmodan av Halmstads kommun. Avtalet om teknisk förvaltning med JM löper ut 30/9 och nytt skall tecknas för att ersätta detta.

Målning kommer att ske av betongmurar och socklar

Slutbesiktning s k 2-årsbesiktning skall ske i samband med att JM:s garanti löper ut i höst.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2011 haft följande sammansättning:

Christer Wolrath	Ledamot	Ordförande
Bengt Ek	Ledamot	
Erika Gustafsson	Ledamot	Sekreterare
Sebastian Martinsson	Ledamot	
Ulrika Hjort	Ledamot	
Helena Bogren	Suppleant	
Magnus Winge Guntell	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Pehr Bengtsson, Inge Bondesson och Torsten Gustafsson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 (6) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Björn Bengtsson

Åke Christiansson Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Tomas Persson Sammankallande
Wirgina Haglund
Bodil Ingemarsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 juli 2009.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande resultat:

årets resultat	650 214
För år 2011 föreslår styrelsen att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	173 100
i ny räkning överföres	477 114
	650 214

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Bron vid Nissan
769618-5953

4(10)

		110101	100101
RESULTATRÄKNING	NOT	-111231	-101231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 136 899	574 429
Hysesintäkter garage, p-platser		296 568	47 018
Kabel-TV		184 800	28 327
Gästlägenhet		21 600	5 400
JM AB enl avtal		0	245 478
Summa intäkter		4 639 867	900 652
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-199 181	-12 365
Taxebundna kostnader	2	-800 007	-192 138
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-27 007	-6 672
Kabel-TV		-184 127	-59 918
Fastighetsskatt		-23 180	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 233 502	-271 093
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-16 881	-3 881
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-17 423	-32 131
Revisionsarvode		-23 397	-25 875
Arvode för ekonomisk förvaltning		-94 590	0
Summa övriga externa kostnader		-152 291	-61 887
Avskrivningar	4, 5	-214 988	-52 834
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		3 039 086	514 838
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		8 011	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322	-285
Räntekostnader för fastighetslån		-2 396 561	-185 225
Räntekostnader för kreditiv		0	-272 418
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 388 872	-457 928
RESULTAT FÖRE SKATT		650 214	56 910
ÅRETS RESULTAT		650 214	56 910

Resultaträkningen för år 2010 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.

BALANSRÄKNING NOT 111231 101231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	190 053 172	172 184 313
Mark		53 990 300	72 068 500
Inventarier	5	7 528	13 175
Summa materiella anläggningstillgångar		244 051 000	244 265 988

Summa anläggningstillgångar 244 051 000 244 265 988

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB		20 298	510 398
Övriga fordringar		242 074	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 299	4 500
Summa kortfristiga fordringar		323 671	514 898

Kassa och bank

Handkassa		1 817	1 888
Bank		1 592 684	183 718
Summa kassa och bank		1 594 501	185 606

Summa omsättningstillgångar 1 918 172 700 504

SUMMA TILLGÅNGAR 245 969 172 244 966 492

Brf Bron vid Nissan
769618-5953

6(10)

BALANSRÄKNING NOT 111231 101231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		56 910	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		187 625 000	187 625 000
Summa bundet eget kapital		187 681 910	187 625 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		650 214	56 910
Summa eget kapital		188 332 124	187 681 910
Långfristiga skulder	7		
Fastighetslån		55 646 000	56 520 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	755 000	124 000
Leverantörsskulder		124 439	59 212
Skatteskulder		278 380	255 200
Momsskuld		18 796	11 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	814 433	314 416
Summa kortfristiga skulder		1 991 048	764 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 969 172	244 966 492
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		56 675 000	56 675 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 åsatts värdeår 2010 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

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.

Årets avskrivningar uppgår till 209 341 kronor (47 187 kronor). Planerad avskrivning för 2012 uppgår till 228 372 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.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Fastighetsskötsel	2011	2010
Fastighetsskötsel	155 140	0
Mindre reparationer, material	441	174
Skötsel gemensamhetsanläggning	43 600	12 191
	199 181	12 365

2 Taxebundna kostnader	2011	2010
El	257 175	77 493
Uppvärmning	343 082	81 940
Vatten	69 378	6 622
Sophämtning	130 372	26 083
	800 007	192 138

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	2011	2010
Styrelsearvode	13 500	27 387
Styrelseomkostnader	0	250
Sociala kostnader	3 923	4 494
	17 423	32 131

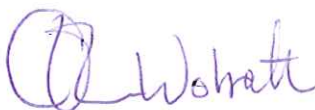
4 Byggnader och mark	2011	2010		
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	172 231 500	168 000 000		
Inköp	0	76 300 000		
Omklassificering	18 078 200	-72 068 500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 309 700	172 231 500		
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 187	0		
Årets avskrivningar	-209 341	-47 187		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 528	-47 187		
Ackumulerade anskaffningsvärden mark				
Ingående anskaffningsvärde	72 068 500	0		
Omklassificering	-18 078 200	72 068 500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	53 990 300	72 068 500		
Utgående restvärde enligt plan	244 043 472	244 252 813		
Taxeringsvärden byggnader	66 318 000	45 000 000		
Taxeringsvärden mark	18 800 000	18 800 000		
	85 118 000	63 800 000		
Byggnadens taxeringsvärde är fördelat:				
Bostäder	64 000 000			
Lokaler	2 318 000			
5 Inventarier	111231	101231		
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	18 822	0		
Inköp	0	18 822		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 822	18 822		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 647	0		
Årets avskrivningar enligt plan	-5 647	-5 647		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 294	-5 647		
Utgående restvärde enligt plan	7 528	13 175		
6 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	99 996 000	87 629 000		56 910
Disposition av föregående års resultat			56 910	-56 910
Årets resultat				650 214
Belopp vid årets utgång	99 996 000	87 629 000	56 910	650 214

7 Långfristiga skulder	111231	101231
1. Nordea Hyp, ränta 4,14%, bundet till 2013-11-29	18 275 500	18 322 000
2. Nordea Hyp, ränta 5,05 %, bundet till 2015-11-30	19 938 000	19 984 500
3. Nordea Hyp,	0	18 337 500
4. Stadshypotek, ränta 3,34 %, bundet till 2012-06-30	9 337 500	0
5. Stadshypotek, ränta 3,85 %, bundet till 2014-06-01	8 850 000	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-755 000	-124 000
	55 646 000	56 520 000

* 3. Detta lån hos Nordea Hypotek har ersatts med två lån hos Stadshypotek.

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111231	101231
Upplupet revisionsarvode	24 375	25 875
Upplupna styrelsearvoden	7 500	0
Upplupna sociala avgifter	2 356	0
Förskottsbetalade månadsavgifter och hyror	339 334	199 979
Upplupen fjärrvärmekostnad	0	81 940
Upplupen vattenkostnad	0	6 622
Upplupen räntekostnad	440 868	0
	814 433	314 416

Halmstad den *23 mars 2012*
Brf Bron vid Nissan



Christer Wolrath
Ordförande



Bengt Ek
Ledamot



Erika Gustafsson
Ledamot

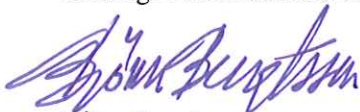


Ulrika Hjorth
Ledamot



Sebastian Martinsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 28 mars 2012*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bron vid Nissan, org. nr 769618-5953

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bron vid Nissan för år 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bron vid Nissan för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 28 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson

Auktoriserad revisor