

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jutamöllan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Brf Jutamöllan bildades i december 2003. Alla lägenheter utom två blev bostadsrättslägenheter. Hösten 2009 såldes den sista och pengarna för den lägenheten kom in i föreningens kassa 2010. Dessa pengar kommer nu till nytta eftersom husen är gamla och kräver både underhåll och renovering.

Under 2011 har föreningen skrivit avtal med BTF Service (vaktmästartjänst), Terje Osberg, som kommer hit en gång i månaden och sköter fastigheterna. Vi har fått kodlås på dörrarna in mot gården och de 70-talsinspirerade trappuppgångarna har fått ny och fräsch färg. Nya dörrstopp har monterats och alla pappersnamnlappar på brevinkasten ska bytas ut mot bokstäver.

Under hösten har de gamla värmefläktarna i våra torkrum bytts ut till luftavfuktare. Dessa avfuktare drar mindre än en tredjedel så mycket el och minskar luftfuktigheten. I källaren till 9:an som har haft högst luftfuktighet har en extra avfuktare satts in och detta har minskat luftfuktigheten avsevärt. En cirkulationspump för att transportera varmvattnet till alla elementen är installerad eftersom den förra gav upphov till vibrationer i termostaterna. Den nya pumpen är också mera energisnål. Väggen mot cykelbanan har lagats i putsen, blivit klottersanerad och preparerad med klotterslack. Styrelsen har under 2010 och 2011 även tagit in offerter på konsultuppdrag att driva och ansvara för renovering av fastigheten.

Hösten 2011 beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna 7,5 % från och med 2012-01-01. Efter en noggrann genomgång av föreningens utgifter och en diskussion om fastigheternas fortsatta behov av renovering beslutade styrelsen att ytterligare höja månadsavgifterna med 15,5 % 2012-04-01. Detta för att säkra att föreningen har en sund ekonomi och att vi kan lägga undan pengar till underhållsfonden.

Under 2011 har vi haft två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten. I december hade vi vår numera traditionella julgranständning på gården med glögg och pepparkakor uppe hos Agneta Carlekranz.

Verksamhetsår 2012

Under 2012 planeras större renoveringar i fastigheterna. I mars börjar Morneon att sätta upp byggnadsställningar för att byta ut putsen i fogarna. Samtidigt kommer även taket på 9:an att bytas ut. Vi kommer även att isolera vindarna, renovera skorstenarna på 11:an och förstärka balkongerna.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarnvingen 9	2003	Lund

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.
Energideklaration upprättades 2009.

En underhållsplan upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019. Flera av punkterna från underhållsplanen kommer att åtgärdas i samband med renoveringen 2012.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning SBC

Medlemmar

Föreningen har 20 lägenheter.

Av föreningens lägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret 2011:

Agneta Carlekranz, ordförande	2011-01-01 – 2011-12-31
Maria Müller, kassör	2011-01-01 – 2011-12-31
Carolina Ehrencrona, sekreterare	2011-05-18 – 2011-12-31
Hanna Björklund, sekreterare	2011-01-01 – 2011-05-18
Andreas Rydbacken, ledamot	2011-01-01 – 2011-12-31
Karin Wennberg, ledamot	2011-05-18 – 2011-12-31
Sasa Stamenkovic, suppleant	2011-05-18 – 2011-12-31
Jessica Andersson, suppleant	2011-01-01 – 2011-05-18

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under verksamhetsåret 2011.

Stämma

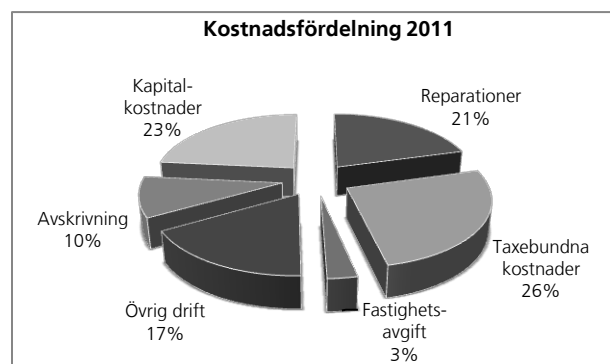
Ordinarie 2011-05-18

Revisorer

Stig Larsson

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 011 kvm bostäder.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	688	660	609	583
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 370	5 417	5 461	5 406
Elkostnad/kvm totalyta	29	48	29	39
Värmekostnad/kvm totalyta	164	155	162	173
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	15	24	23
Kapitalkostnader/kvm totalyta	211	175	177	249

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	-168 836
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-225 216
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 484
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-426 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	156 625
att i ny räkning överförs	-269 911

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	695 592	667 085
Övriga rörelseintäkter		29 929	24 339
		725 521	691 424
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-26 663	-17 334
Reparationer		-31 220	-27 537
Periodiskt underhåll		-156 625	-220 115
Taxebundna kostnader		-235 521	-234 481
Övriga driftskostnader		-38 917	-37 268
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-26 040	-25 540
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-73 370	-52 054
Personalkostnader		-17 807	-17 284
Avskrivningar		-89 196	-88 728
		-695 360	-720 340
RÖRELSERESULTAT		30 162	-28 917
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		14 431	3 607
Räntekostnader		-213 428	-176 425
		-198 997	-172 818
ÅRETS RESULTAT		-168 836	-201 735

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	12 799 157	12 857 104
Pågående byggnation	Not 4	29 301	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		12 828 458	12 857 104
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 828 458	12 857 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		13 989	14 489
Övriga fordringar		266	128
Förutbetalda kostnader	Not 6	18 301	17 665
		32 556	32 282
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 360 086	18 683
SBC klientmedel i SHB		184 462	1 702 333
		1 544 547	1 721 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 577 103	1 753 298
SUMMA TILLGÅNGAR		14 405 562	14 610 401

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 100 804	7 100 804
Upplåtelseavgifter		1 792 159	1 792 159
Fond för yttre underhåll	Not 8	325 673	513 429
		9 218 636	9 406 392
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-257 700	-243 721
Årets resultat		-168 836	-201 735
		-426 535	-445 456
SUMMA EGET KAPITAL		8 792 101	8 960 936
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 412 575	5 398 500
		5 412 575	5 398 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	16 040	78 500
Leverantörsskulder		83 897	28 172
Upplupna kostnader	Not 10	47 494	86 027
Förutbetalda avgifter och hyror		53 455	58 266
		200 886	250 965
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 405 562	14 610 401
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	6 200 000	6 200 000
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	0,54%	0,54%
Fastighetsförbättringar	2,5%	2,5%
Kodlås	20,2%	-

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	695 592	667 085
	695 592	667 085

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	14 050	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	6 216	0
Snöröjning/sandning	0	10 375
Gård	2 293	2 964
Förbrukningsmateriel	3 594	3 895
Fordon	510	100
	26 663	17 334

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	4 500	0
Tvättstuga	1 252	0
Entré/trapphus	1 085	1 189
Lås	2 847	725
VVS	6 561	11 231
Värmeanläggning/undercentral	0	2 925
Ventilation	1 000	0
Elinstallationer	0	11 467
Skador/klotter/skadegörelse	11 625	0
Vattenskada	2 350	0
	31 220	27 537

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	80 000	0
Lås	0	19 875
VVS	29 000	200 240
Ventilation	47 625	0
	156 625	220 115

Not 2 forts	2011	2010
Taxebundna kostnader		
El	29 086	48 565
Värme	165 635	156 498
Vatten	17 461	15 197
Sophämtning/renhållning	17 951	9 025
Grovsopor	5 388	5 196
	235 521	234 481
Övriga driftskostnader		
Försäkring	10 671	10 348
Kabel-TV	28 246	26 920
	38 917	37 268
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 040	25 540
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 100	500
Tele och datakommunikation	259	259
Juridiska åtgärder	750	0
Inkassering avgift/hyra	750	0
Föreningskostnader	1 653	1 856
Styrelseomkostnader	119	0
Förvaltningsarvode	38 069	37 054
Förvaltningsarvoden övriga	750	0
Administration	5 285	6 377
Korttidsinventarier	0	1 998
Konsultarvode	20 625	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
	73 370	52 054
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	13 550	13 550
Sociala kostnader	4 257	3 734
	17 807	17 284
Avskrivningar		
Byggnad	47 095	47 095
Förbättringar	42 101	41 632
	89 196	88 728
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	695 360	720 340

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 356 123	13 356 123
Nyanskaffningar	31 250	0
Utgående anskaffningsvärde	13 387 373	13 356 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-499 019	-410 291
Årets avskrivningar enligt plan	-89 196	-88 728
Utgående avskrivning enligt plan	-588 216	-499 019
Planenligt restvärde vid årets slut	12 799 157	12 857 104
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 969 470	2 969 470
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	3 628 000	3 628 000
	10 828 000	10 828 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	10 828 000	10 828 000
	10 828 000	10 828 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	29 301	0
	29 301	0
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	58 334	58 334
Utgående anskaffningsvärde	58 334	58 334
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-58 334	-58 334
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-58 334	-58 334
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	7 186	6 994
Försäkring	11 115	10 671
	18 301	17 665

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 100 804	0	0	7 100 804
Upplåtelseavgifter	1 792 159	0	0	1 792 159
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	325 673	-187 756	0	513 429
Summa bundet eget kapital	9 218 636	-187 756	0	9 406 392
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-257 700	-13 979	0	-243 721
Årets resultat	-168 836	32 899	0	-201 735
Summa ansamlad förlust	-426 535	18 920	0	-445 456
Summa eget kapital	8 792 101	-168 836	0	8 960 936

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	513 429	480 945
Reservering enligt stadgar	32 484	32 484
Reservering enligt stämmobeslut	-220 240	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	325 673	513 429

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
NORDEA		0	1 499 000	Avslutad
NORDEA		0	1 225 000	Avslutad
NORDEA		0	1 617 000	Avslutad
NORDEA		0	1 136 000	Avslutad
Stadshypotek AB	4,510 %	2 600 000	0	2016-04-30
Stadshypotek AB	4,860 %	1 228 625	0	2019-04-30
Stadshypotek AB	3,030 %	1 599 990	0	2013-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		5 428 615	5 477 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 040	-78 500	
		5 412 575	5 398 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 348 415 Kr.

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 412	4 974
Värme	22 952	24 218
Vatten	1 602	1 568
Sophämtning	1 740	1 432
Ränta	18 788	53 835
	47 494	86 027

LUND den / 2012

Agneta Carlekrantz
Ledamot

Carolina Ehrencrona
Ledamot

Maria Müller
Ledamot

Andreas Rydbacken
Ledamot

Karin Wennberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Stig Larsson
Intern revisor