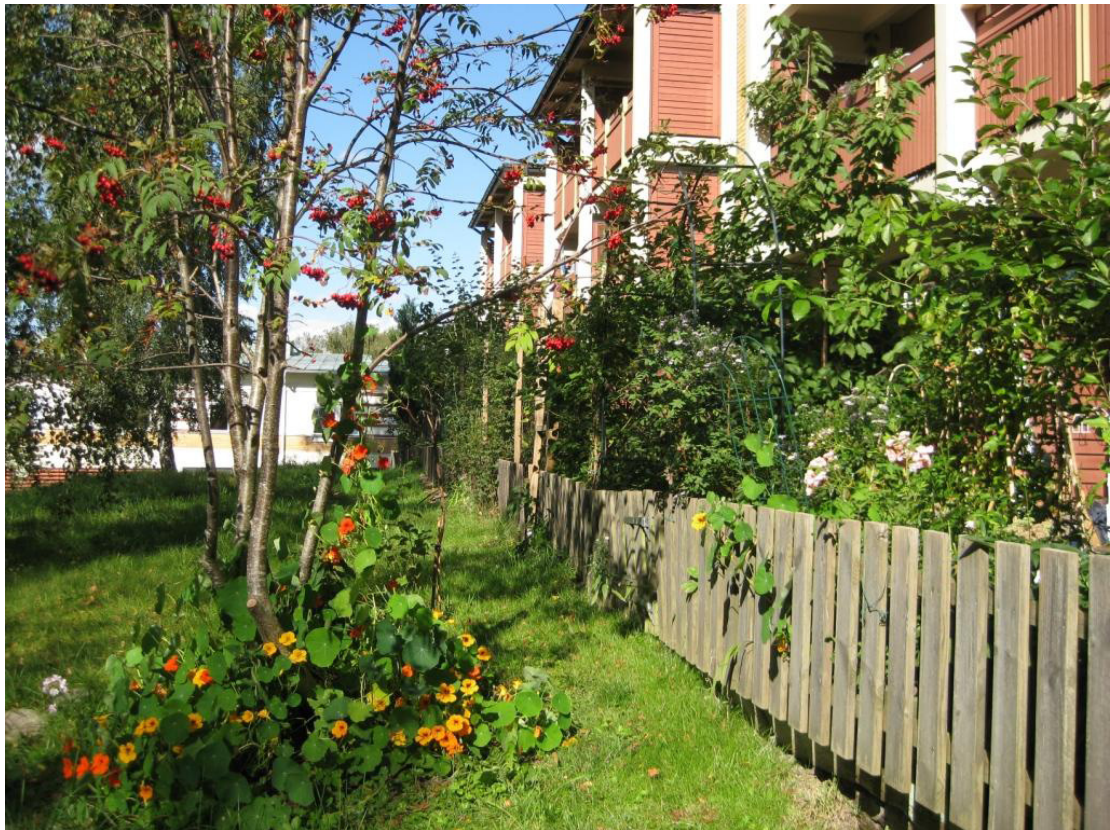




**Årsredovisning
2010.01.01 - 2010.12.31
Bostadsrättsföreningen
Kvarnfallet**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen

Org. nr: 769619-3197

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

20100101-20101231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Husen är byggda 1968 och föreningen ombildades under 2009. Föreningens fastighet har beteckningen. Partille 4:101. Det finns i denna fastighet sammanlagt 102 st lägenheter.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 8446 kvm.

I fastigheten finns fem bostadshus med adresserna: Ljungkullen 1-33

Föreningens 102 st bostäder fördelar sig enligt följande: 102 st 3 r o k

Av dessa bostäder är 8 st hyresrätter.

Lgh nr 344, 370, 375, 377, 379, 387, 390 och 399.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har vi byggt om vårt soprum, för att få det mer lättskött.

Vi har åtgärdat stuprörssilar för att minimera fuktskador på fasaderna.

En del växter har planterats längst ner i området vid Kvarnfallsvägen, för att skapa en trevligare entré till vårt område. Växter har också planterats för att öka trivseln på den översta gården.

Staketen runt uteplatserna på bottenlägenheternas baksidor är utbytta.

En informationsskylt är uppsatt vid infarten till området.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar.

Under året har 14 lägenheter överlåtits.

Årsstämma

Föreningen höll sin första årsstämma den 19 maj 2010 i matsalen på Oxledsskolan. Mötet hade cirka 40 deltagare. Stämman godkände årsredovisningen för 2009, beviljade styrelsen ansvarsfrihet samt valde en ny styrelse.

M+

Styrelse samt suppleanter

Lasse Beckman	ordförande
Rolf Samuelsson	vice ordförande
Marie Raask	sekreterare
Matz Dovstrand	kassör, avgått 20100923
Marie Kinder	kassör from 20100924
Sten-Åke Tånger	ledamot
Annika Sollner	suppleant
Sebastian Fundin	suppleant
Lars Sundh	suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Revisor har varit Niklas Holmström, Borevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alain Herter, Robert Wern och Elisabeth Dahlmo som sammankallande.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2010	2009
Nettoomsättning	4544	1167
Resultat efter finansiella poster	-279	-87490
Balansomslutning	101 623	99696
Årsavgiftsnivå för bostäder,		
Kr per kvm	499	499
Fond för yttre underhåll	57	0

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret har avgifterna uppgått i genomsnitt till 499 kr/m².
Från 2011-01-01 höjdes avgifterna med 10 %, och uppgår därefter till 542 kr/m².

14

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-11 168
Årets resultat	<u>-279 088</u>
	-290 256

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-86 798
Avsättning till underhållsfond	507 000
Balanserat resultat	<u>-710 398</u>
	-290 256

Årets resultat före resultatdisposition -279 088

Årets resultat efter resultatdisposition -699 317

Efter årets disposition uppgår underhållsfonden till: 477 198

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

14

**Brf Kvarnfallet i Sävedalen**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 543 713	1 166 861
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 432 368	-738 525
Planerat underhåll		-86 798	-69 688
Fastighetsskatt/avgift		-130 654	-32 613
Avskrivningar	Not 3	-151 340	-37 858
Summa fastighetskostnader		-3 801 160	-878 684
Rörelseresultat		742 553	288 177
Finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 4	0	-87 536 413
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 385	538
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 030 026	-242 887
Summa finansiella poster		-1 021 641	-87 778 762
Årets resultat		-279 088	-87 490 585
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-507 000	-126 684
Disposition underhållsfond		86 771	69 688
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-420 229	-56 996
Resultat efter fondförändring		-699 317	-87 547 581

NT

Brf Kvarnfallet i Sävedalen**Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7

66 838 312

66 989 652

Mark

28 726 075

28 726 075

95 564 387

95 715 727

Summa anläggningstillgångar

95 564 387

95 715 727

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

4 005

Avräkningskonto HSB Göteborg

3 045 785

2 405 801

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

158 802

148 907

3 204 587

2 558 713

Kassa och bank

Övrigt

2 854 474

1 421 518

2 854 474

1 421 518

Summa omsättningstillgångar

6 059 061

3 980 231

Summa tillgångar**101 623 448****99 695 958**

14

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 9

Bundet eget kapital

Insatser

68 012 894

65 857 723

Upplåtelseavgifter

716 787

694 241

Reservfond

0

87 501 885

Underhållsfond

56 996

0

68 786 677

154 053 849

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 168

0

Årets resultat

-279 088

-87 456 057

-290 256

-87 456 057

Summa eget kapital

68 496 421

66 597 792

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

31 695 834

31 720 139

31 695 834

31 720 139

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

430 184

411 948

Skatteskulder

3 910

0

Övriga skulder

Not 11

0

274 700

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

997 099

691 379

1 431 193

1 378 027

Summa skulder

33 127 027

33 098 166

Summa eget kapital och skulder

101 623 448

99 695 958

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

45 000 000

45 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

14

**Brf Kvarnfallet i Sävadalen****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades genom köp 2009 av samtliga aktier i AB Partillebo 2, org.nr 556740-1210. och därefter förvärvade BRF Kvarnfallet fastigheten via ett transportköp. Aktierna har därefter sålts tillbaka till Partillebo AB och fastigheten skrivits upp med totalt 87 536 413 kr.

Till en följd av uppskrivningen på fastigheten så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 87 536 413 kr och vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 26,3%. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt på ca 23 miljoner kr. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

Föreningen förvärvades sin fastighet genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten. Till följd av då gällande redovisningsregler innebar det att fastigheten skrevs upp till marknadsvärdet samtidigt som aktierna skrevs ner med motsvarande belopp. Uppskrivningen av fastigheten överfördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital och nedskrivningen av andelarna belastade den ansamlade förlusten i fritt eget kapital med motsvarande belopp. Föreningen redovisade därmed ett stort underskott till följd av nedskrivningen.

Under 2010 publicerade FAR SRS policygrupp ett uttalande, REDU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt redovisa denna typ av förvärv och som gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs aktierba direkt till fastigheten. I Årets bokslut har justering skett så att förvärvet är redovisat i enlighet med detta alternativa sätt. Omräkning av de ingående balanserna har inte skett eftersom arbetet och kostnaden för detta inte står i relation till nyttan.

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,23% av anskaffningsvärdet.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (0 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode avseende 2008 o 2009	15 000	0
Styrelsearvode avseende 2010	90 000	0
Sammanträdesersättningar 2010	31 200	0
Sociala kostnader	42 794	0
	<u>178 994</u>	<u>0</u>

Mt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Brf Kvarnfallet i Sövedalen**

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Arsavgifter	3 864 200	893 403
	Hyror	575 112	270 330
	Övriga intäkter	104 401	3 128
		4 543 713	1 166 861
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	178 994	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	415 699	88 454
	Reparationer	429 471	11 350
	El	726 652	191 388
	Uppvärmning	932 254	238 966
	Vatten	321 876	106 505
	Sophämtning	139 562	27 640
	Övriga avgifter	89 852	6 916
	Förvaltningsarvoden	132 564	36 563
	Övriga driftskostnader	65 445	30 743
		3 432 368	738 525
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	151 340	37 858
		151 340	37 858
Not 4	Resultat från övriga anläggningstillgångar		
	Förlust aktier	0	87 536 413
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	8 270	531
	Övriga ränteintäkter	115	7
		8 385	538
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 027 961	242 887
	Övriga finansiella kostnader	2 065	0
		1 030 026	242 887

H

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter	2010-12-31	2009-12-31				
Not 7 Byggnader och ombyggnader						
Ingående anskaffningsvärde	67 027 510	0				
Årets investeringar	0	67 027 510				
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 027 510	67 027 510				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 858	0				
Årets avskrivningar	-151 340	-37 858				
Utgående avskrivningar	-189 198	-37 858				
Bokfört värde	66 838 312	66 989 652				
Taxeringsvärde för Partille 4:101						
Byggnad - bostäder	32 000 000	25 071 000				
Byggnad - lokaler	40 000	0				
	32 040 000	25 071 000				
Mark - bostäder	15 000 000	10 800 000				
	15 000 000	10 800 000				
Taxeringsvärde totalt	47 040 000	35 871 000				
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader	82 925	148 907				
Upplupna intäkter	75 877	0				
	158 802	148 907				
Not 9 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Uppskrivningsfond	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 857 723	694 241	87 501 885	0	0	-87 456 057
Upplåtelseavgift under året		22 546				
Insatser under året	2 155 171					
Vinstdisp enl. stämmobeslut				56 996	-87 513 053	87 456 057
Årets resultat			-87 501 885		87 501 885	-279 088
Belopp vid årets slut	68 012 894	716 787	0	56 996	-11 168	-279 088

M

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter

2010-12-31 2009-12-31

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	12-6390-771891	4,49%	2014-09-30	7 312 500	0
Stadshypotek	12-6390-845784	2,72%	rörlig	2 445 834	0
Stadshypotek	6390-771889	2,72%	rörlig	14 625 000	0
Stadshypotek	6390-771890	4,12%	2013-09-30	7 312 500	0
				31 695 834	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

31 695 834

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

31 695 834

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder

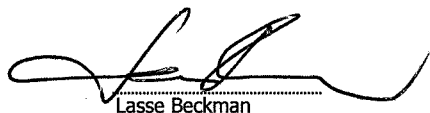
0	274 700
0	274 700

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Övriga upplupna kostnader
Förutbetalda hyror och avgifter

216 316	226 871
468 774	222 980
312 009	241 528
997 099	691 379

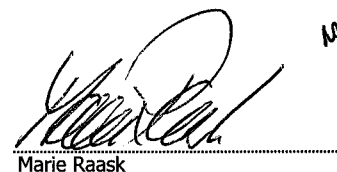
Göteborg ____/____ 2011



Lasse Beckman



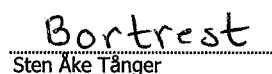
Marie Louise Kinder



Marie Raask

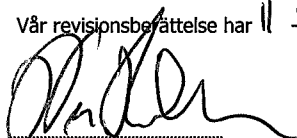


Rolf Samuelsson



Bortrest
Sten Åke Tänger

Vår revisionsberättelse har 11 03-24 avgivits beträffande denna årsredovisning



Niklas Holmström
BoRevision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Organisationsnummer 769619-3197

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kvarnfallet i Sävedalen för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 24/3 2011

Niklas Holmström
BoRevision AB