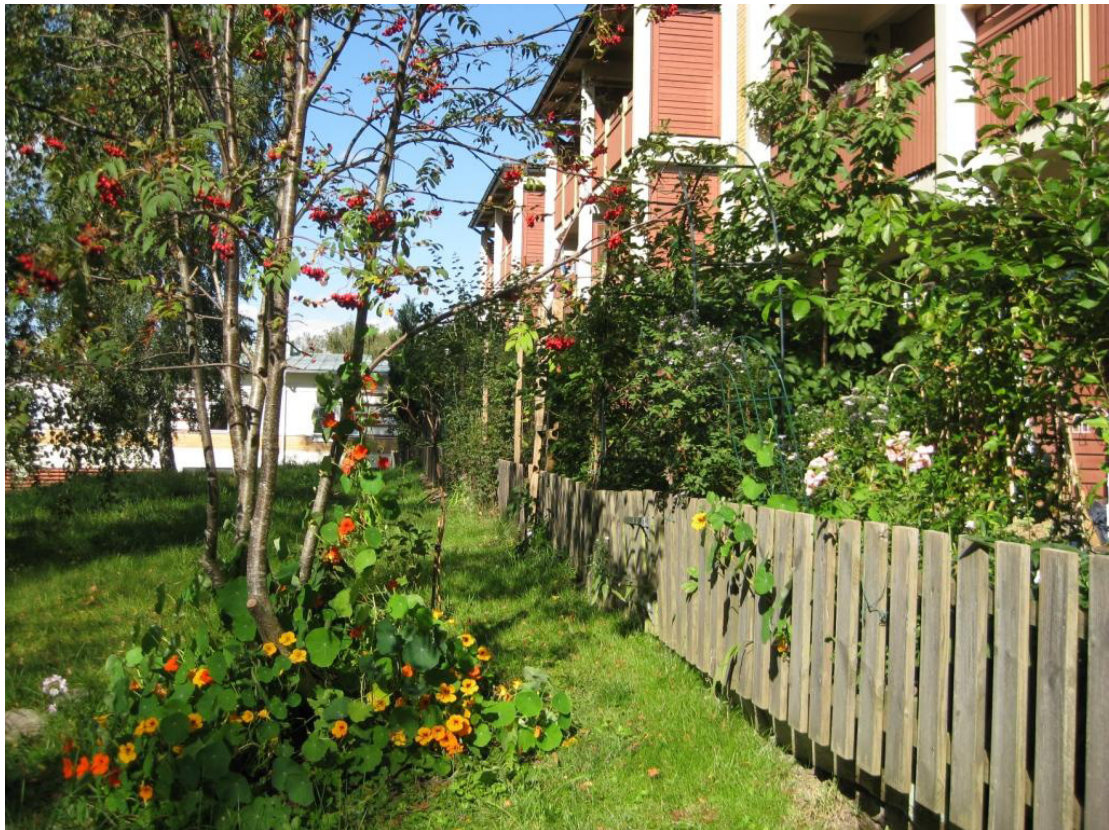




**Årsredovisning
2011.01.01 - 2011.12.31
Bostadsrättsföreningen
Kvarnfallet**

Org Nr: 769619-3197

Styrelsen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Org.nr: 769619-3197

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

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 lägenheter.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 8446 kvm.

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

Föreningens 102 bostäder är samtliga 3 r o k.

Av dessa bostäder är

79 st bostadsrätter ägda av privatpersoner

14 st bostadsrätter ägda av PartilleBo som hyrs ut i andrahand.

8 st hyresrätter

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar.

Under året har fem lägenheter överlåtits.

.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Nu i höst har vi genomfört den första etappen av termostatsbytet (flödesbegränsaren) i våra lägenheter. Till våren när värmen är avstängd fortsätter arbetet. Detta återbetalar sig i form av minskade värmekostnader inom två år.

Upprustningen av våra lekplatser har påbörjats. Lekplatsen på den nedersta gården har fått en rejäl upprustning med bl.a. nya gungor och ny rutschkana.

Vi har fällt ett antal förväxta träd som skall ersättas med nya träd som kommer att växa upp till mer normal storlek.

Under hösten upptäcktes en läcka på fjärrvärmesystemet.

Reparationerna har påbörjats och kommer att avslutas till våren då värmen är avstängd.

Arbetet med byten av våra staket runt uteplatserna slutfördes under året.



Årsstämma

Föreningen höll sin årsstämma den 12 april 2011 i matsalen på Oxledsskolan. Mötet hade 25 deltagare varav 23 röstberättigade.

Stämman godkände årsredovisningen för 2010, beviljade styrelsen ansvarsfrihet samt valde en ny styrelse.

Styrelse samt suppleanter

Lasse Beckman	ordförande
Rolf Samuelsson	vice ordförande
Marie Raask	sekreterare
Marie Kinder	kassör
Britt-Marie Eriksson	vice sekreterare
Lars Sundh	ledamot
Annika Sollner	suppleant
Sartip Sardar	suppleant
Sebastian Fundin	suppleant avgång 111114

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

I tur att avgå är: Lasse Beckman, Rolf Samuelsson, Annika Sollner, Britt-Marie Eriksson, och Sartip Sardar.

Revisorer

Revisor har varit Borevision AB.

Valberedning

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

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5200	4544	1167
Resultat efter finansiella poster	224	-279	-87490
Balansomslutning	101 717	101 623	99 696
Årsavgiftsnivå för bostäder, Kr per kvm	548	499	499
Fond för yttre underhåll	477	57	0

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret har avgifterna uppgått i genomsnitt till 548 kr/m².
Från 2012-01-01 höjdes avgifterna med 5 %, och uppgår därefter till 575 kr/m².

2B

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	-710 458
Årets resultat	<u>224 414</u>
	-486 044

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-365 773
Avsättning till underhållsfond	607 000
Balanserat resultat	<u>-627 271</u>
	-486 044

Årets resultat före resultatdisposition	224 414
---	---------

Årets resultat efter resultatdisposition	83 187
--	--------

Efter årets disposition uppgår underhållsfonden till: 718 425

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 199 701	4 543 713
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 122 657	-3 432 368
Planerat underhåll		-365 773	-86 798
Fastighetsskatt/avgift		-133 194	-130 654
Avskrivningar	Not 3	-155 124	-151 340
Summa fastighetskostnader		-3 776 748	-3 801 160
Rörelseresultat		1 422 953	742 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	86 260	8 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 284 799	-1 030 026
Summa finansiella poster		-1 198 539	-1 021 641
Årets resultat		224 414	-279 088
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-507 000	-507 000
Disposition underhållsfond		365 773	86 798
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-141 227	-420 202
Resultat efter fondförändring		83 187	-699 290



Brf Kvarnfallet i Sävedalen**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	66 683 188	66 838 312
	<u>28 726 075</u>	<u>28 726 075</u>
	95 409 263	95 564 387

Summa anläggningstillgångar

<u>95 409 263</u>	<u>95 564 387</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 689 992	3 045 785
Not 7	10 193	0
Not 8	<u>209 178</u>	<u>158 802</u>
	1 909 363	3 204 587

Kortfristiga placeringar

Not 9	1 500 000	0
-------	-----------	---

Kassa och bank

Övrigt

<u>2 898 083</u>	<u>2 854 474</u>
2 898 083	2 854 474

Summa omsättningstillgångar

<u>6 307 446</u>	<u>6 059 061</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>101 716 709</u>	<u>101 623 448</u>
---------------------------	---------------------------

ZB

Brf Kvarnfallet i Sävedalen**Balansräkning** **2011-12-31** **2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

68 032 894 68 012 894

Upplåtelseavgifter

716 787 716 787

Underhållsfond

477 198 56 996

69 226 879 68 786 677

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-710 458 -11 168

Årets resultat

224 414 -279 088

-486 044 -290 256

Summa eget kapital

68 740 835 68 496 421

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11 31 695 834 31 695 834

31 695 834 31 695 834

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

391 665 430 184

Skatteskulder

10 902 3 910

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12 877 473 997 099

1 280 040 1 431 193

Summa skulder

32 975 874 33 127 027

Summa eget kapital och skulder**101 716 709 101 623 448****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

45 000 000 45 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

JB

Brf Kvarnfallet i Sävedalen**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.

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,236% 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.

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**

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Styrelsearvode	49 500	90 000
Sammanträdesersättningar	21 200	31 200
Löner och andra ersättningar	12 000	0
Sociala kostnader	25 984	42 794
	<u>108 684</u>	<u>163 994</u>

JB

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 271 736	3 864 200
Hyrer	561 973	575 112
Övriga intäkter	365 992	104 401
	5 199 701	4 543 713
Not 2 Drift		
Personalkostnader	108 684	178 994
Fastighetsskötsel och lokalvård	430 353	415 699
Reparationer	454 737	429 471
El	606 923	726 652
Uppvärmning	858 262	932 254
Vatten	248 777	321 876
Sophämtning	115 441	139 562
Övriga avgifter	87 375	89 852
Förvaltningsarvoden	134 141	132 564
Övriga driftskostnader	77 964	65 445
	3 122 657	3 432 368
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	155 124	151 340
	155 124	151 340
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	5 616	8 270
Ränteintäkter skattekonto	193	0
Övriga ränteintäkter	80 451	115
	86 260	8 385
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 284 749	1 027 961
Räntekostnader kortfristiga skulder	50	0
Övriga finansiella kostnader	0	2 065
	1 284 799	1 030 026

ZB

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	67 027 510	67 027 510			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 027 510	67 027 510			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-189 198	-37 858			
Årets avskrivningar	-155 124	-151 340			
Utgående avskrivningar	-344 322	-189 198			
Bokfört värde	66 683 188	66 838 312			
Taxeringsvärde för Partille 4:101					
Byggnad - bostäder	50 000 000	32 000 000			
Byggnad - lokaler	0	40 000			
	50 000 000	32 040 000			
Mark - bostäder	23 000 000	15 000 000			
	23 000 000	15 000 000			
Taxeringsvärde totalt	73 000 000	47 040 000			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	193	0			
Övriga fordringar	10 000	0			
	10 193	0			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	201 928	82 925			
Upplupna intäkter	7 250	75 877			
	209 178	158 802			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2011-11-01	2012-01-31	3 mån	2,90%	1 500 000
					1 500 000
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 032 894	716 787	56 996	-11 168	-279 088
Vinstdisp enl. stämmobeslut			420 202	-699 290	279 088
Årets resultat					224 414
Belopp vid årets slut	68 032 894	716 787	477 198	-710 458	224 414

ZB

Brf Kvarnfallet i Sövedalen

Noter					2011-12-31	2010-12-31
Not 11 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	3691	4,59%	2015-06-01	8 500 000		0
Stadshypotek	6390-771890	4,12%	2013-09-30	7 312 500		0
Stadshypotek	6390-896944	3,71%	2012-06-01	6 125 000		0
Stadshypotek	6390-896947	3,71%	2012-06-01	2 445 834		0
				31 695 834		0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

31 695 834

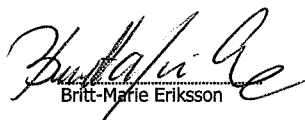
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

31 695 834

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	277 058	216 316
Övriga upplupna kostnader	232 160	468 774
Förutbetalda hyror och avgifter	368 255	312 009
	877 473	997 099

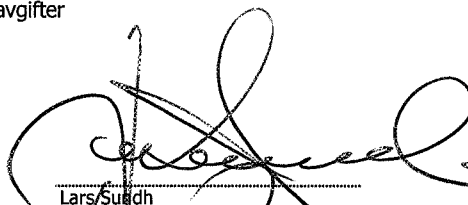
Göteborg 5/3 2012



Britt-Marie Eriksson



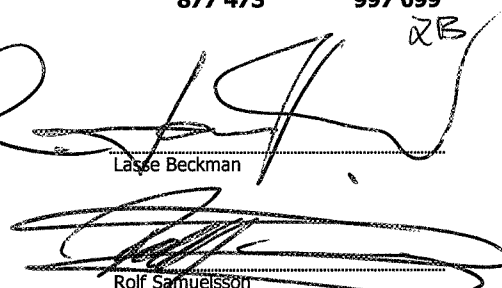
Marie Louise Kinder



Lars Sundh



Marie Raask

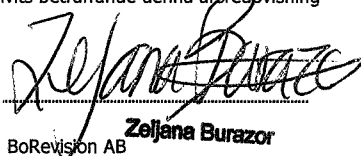


Lasse Beckman



Rolf Samuelsson

Vår revisionsberättelse har 12-03-14 avgivits beträffande denna årsredovisning


Zeljane Burazor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Organisationsnummer 769619-3197

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen 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 2011-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvarnfallet i Sävedalen för 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

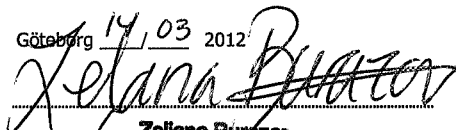
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

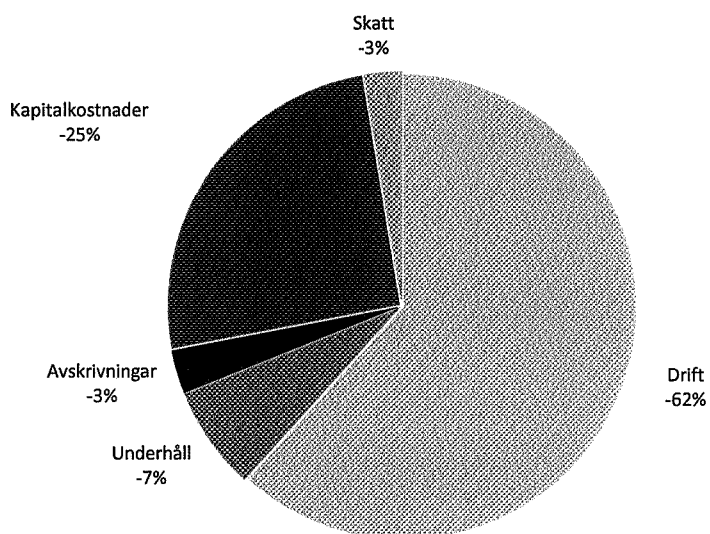
Göteborg 14/03 2012


Zeljana Burazor

BoRevision AB



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

