

# Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Mården 1

Räkenskapsåret 11-01-01—12-12-31

Verksamhetsåret 11-05-08—12-05-06

Styrelsen för BRF Mården 1 får härmed avge följande förvaltningsberättelse för det gångna året:

Styrelse

Styrelsen har efter val vid årsstämman 2011 haft följande sammansättning:

Ordförande	Johan Andreasson
Vice ordförande	Dennis Gullberg
Sekreterare	Patrik Bernhardsson
Ledamöter	Anders Augustsson Per Herlogsson
Suppleanter	Irene Lind Noshin Söderqvist

Övriga valda funktionärer

Revisor	Magnus Rönn
Revisorsuppleant	Helena Fritzen

Valberedning	Lennart Johansson(sammankallande) Stig Nävergård Fredrik Markbrant
--------------	--

## Medlemmar

Föreningen består av 32 stycken röstberättigade medlemmar.  
Fyra medlemmar har begärt utträde.

## Möten och information

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda möten inklusive konstituerande mötet. Medlemmarna har deltagit i städdagar vår och höst. Under året har det delats ut sex medlemsbrev samt kallelser till städdagar och

lekplatsarbete.

## Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja medlemsavgifterna (hyrorna) vid årskiftet med 2 procent för att täcka höjningar av driftskostnaderna och fastighetsskatten. Intäkterna för 2011 var 1 647 624kr. Den totala låneskulden på fastigheterna är cirka 6,6 miljoner kr. Föreningen har tre lån. Det första är på ca 2,3 miljoner kr, förfaller år 2013 och har räntesats 3,15 %. Andra lånet är ca 3 miljoner kr, förfaller 2016 och har räntesats 4,24%. Tredje lånet är på ca 1,3 miljoner kr, och har för närvarande 4,11 % ( löpande tremånadersränta).

Under året har amorteringar skett med 633 556 kr. Av detta var en stor amortering på 500 000kr i december. Räntekostnaden var 284 920 kr. Räknat i genomsnitt var räntekostnaden ca 742 kr per månad och radhus och amorteringen 1650 kr/mån/radhus.

Underhållskostnaderna för 2011 var betydligt lägre än under 2010, totalt 75 600 kr. Förutom sedvanliga inköp som färg och virke är det framför allt snörasskydd och montering av dessa till Helenedalsvägen som kostat.

Föreningens kostnader för värme har sjunkit med 21 800 kr jämfört med förra året på grund av minskad förbrukning och en varmare vinter. Även vatten och avlopp har sjunkit med 1000 kr. Däremot har utgifterna för el ökat, med 4000 kr, relaterat till höga elkostnader våren 2011. Totalt uppgår driftskostnaderna till 524 000 kr, vilket är cirka 1 365 kr per månad och radhus. En enkel beräkning visar att av 2011 års genomsnittshyra 4 290 kr per radhus och månad kostade driften cirka 1 415 kr, räntor 742 kr, amorteringar 1650 kr, underhåll av fastigheten 197 kr, fastighetsskatt 309 kr, kabel-tv 102 kr, personalkostnader 86 kr, fastighetsförsäkring 109 kr, administration 83 kr och trivselåtgärder 24 kr. Detta gör att det blir ett minusvärde på - 427 kr per månad och radhus. Detta för att en stor ammortering gjorts. Nästa år är både räntor och ammorteringsposterna lägre och vi kommer åter igen kunna spara för framtida utgifter och ammorteringar.

Enligt upprättat bokslut visar resultatet för räkenskapsåret 2010 ett underskott på 173 081 kr. Underskottet beror på den stora ammorteringen på 500 000 som gjordes i december. Föreningens balanserade medel uppgår 31 december 2011 till 556 816 kr.

## Budget för 2012

Det nya taxeringsvärdet har ökat från 15 788 000 kr till 16 199 000kr, en ökning med 2,6 %. Den nya fastighetsavgiften för 2012 blir 0,75 % av taxeringsvärdet = 121 492kr.

Vatten och avlopp är oförändrad avgift. Dock flyttar det in fler barnfamiljer allt eftersom vilket förväntas öka vattenförbrukningen. Renhållningsavgiften ökar med 3 % (ca 1 000 kr), fjärrvärme med 4 % (ca 14 500 kr), elavgiften förväntas vara samma, men nätavgiften ökar med 3% (ca 500kr) samt kabel-tv-avgiften som stiger med ca 2% (ca 1 000kr). Revisionsarvodet ökar med 25% (2500kr). Det blir ca 20 000kr

Kostnaden för underhåll beräknas till cirka 100 000 kr, exklusive avsättningarna enligt

underhållsplanen. I upprättad åtgärdsplan för fastighetens underhåll finns bland annat nästa fasadmålning, underhåll av taket på Vesslevägen och framtida ev, byte av entrédörrar, stamreovering.

Styrelsen beslutade att från årskiftet 2012 höja medlemsavgiften (hyran) med 1,2 procent. Höjningen ökar intäkterna med ca 20 000 kr, vilket förhoppningsvis då täcker årets ökning i kostnader.

## Slutord

Föreningens ekonomi är stabil och styrelsen ser därför med tillförsikt an de kommande åren.

Styrelsen har de senaste åren med avsikt "samlat i ladorna" av två skäl;

Det ena är kunna amortera på våra lån och därmed minska de höga räntekostnaderna. En stor amortering gjordes detta året. Där av ett minusresultat detta året.

Det andra är att spara för att tillräckligt med medel för kommande fastighetsunderhåll och oförutsedda utgifter.

Under 2011 gör vi båda delarna. För tio år sedan gick drygt 40 procent av hyran till räntekostnader. Idag är andelen ca 17 procent.

Styrelsen tackar för det gångna året och de avgående ledamöterna ställer härmed sina uppdrag till årsstämman förfogande.

Uddevalla i april 2012

.....  
Johan Andreasson  
Ordförande

.....  
Patrik Bernhardsson  
Sekreterare

.....  
Dennis Gullberg  
Kassör / Styrelseledamot

.....  
Anders Augustsson  
Styrelseledamot

.....  
Per Herlogsson  
Styrelseledamot