

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgatan 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 13:5	2008	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme..

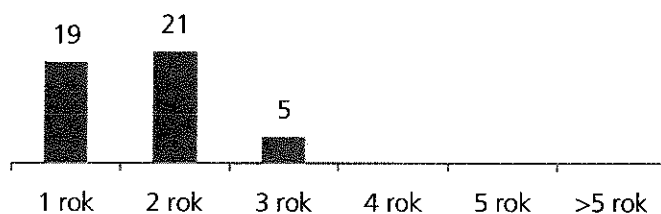
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2371 kvadratmeter, varav 2331 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 40 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av tak	2001	Omläggning av tak vid uppförande av vindslägenheter
Rörstambyte	1980	ROT renovering

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Internetleverantör	COMHEM

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Johan Holmberg	Ledamot
Jesper Chris Robert Arn Lundberg	Ledamot
Karin Madelen Brickzén	Ledamot
Kristian Michael Larsen	Ledamot
Sven Andreas Hagersjö	Ledamot

Anders Lennart Dahlén	Suppleant
Axel Fredrik Viktor Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell, Trirev	Ordinarie extern
Ramona Gustavsson	Ordinarie intern

Valberedning

Hanna Malmberg	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har mindre underhållsarbete och reparationer utförts i enlighet med underhållsplanen.

Under våren byggdes ett soldäck för att öka trivselsmiljön för de boende i fastigheten.

Föreningen färdigställde ett hobbyrum som kan användas av föreningens medlemmar.

Föreningen har även genomfört ommålning av torkrummen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Styrelsen utgår från den långtidsplan som upprättades efter besiktningen i samband med förvärvet av fastigheten.

För närvarande pågår renovering i två av föreningens hyreslägenheter som beräknas gå till försäljning under 2010.

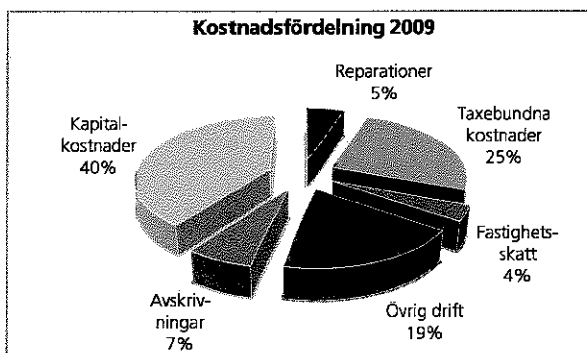
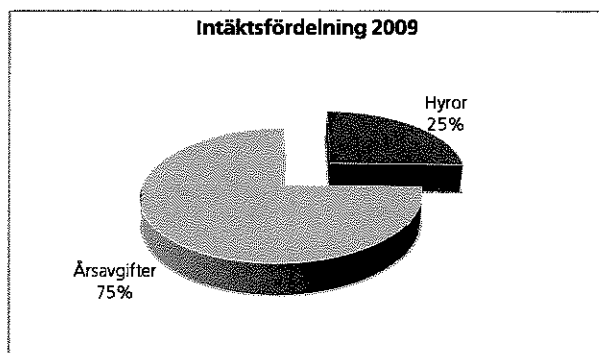
Övrig information

Styrelsen har beslutat att under första halvåret 2011 påbörja att göra om föreningens lokal till övernattningslägenhet och gemensamhetsutrymme som kan nyttjas av alla medlemmar i föreningen.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2010-09-01 med 3,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	9 852 kr
Årsavgifter	497 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Räntebidrag	1 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	34 kr
Taxebundna kostnader	163 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övrig drift	120 kr
Avskrivningar	43 kr
Kapitalkostnader	256 kr

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2331 kvm bostäder och 40 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008*
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	569	290
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 055	8 055
Elkostnad/kvm totalyta	14	8
Värmekostnad/kvm totalyta	108	48
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	14

* 2008-års siffror del av år p g a ombildningen

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	39 770
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-36 382 243
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 773
summa fritt eget kapital	-36 416 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

19 940

att i ny räkning överförs

-36 396 306

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 553 370	817 764
Övriga rörelseintäkter		480	820
		1 553 850	818 584
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-100 199	-59 517
Reparationer		-61 336	-21 792
Periodiskt underhåll		-19 940	0
Taxebundna kostnader		-387 390	-189 158
Övriga driftskostnader		-64 095	-24 155
Fastighetsskatt		-59 150	-29 293
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-90 758	-52 753
Personalkostnader		-28 956	0
Avskrivningar		-101 358	-22 613
		-913 181	-399 281
RÖRELSERESULTAT		640 669	419 303
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 330	7 664
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	-36 290 608
Räntekostnader		-608 090	-476 540
Räntebidrag		3 244	0
		-599 516	-36 759 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		41 153	-36 340 181
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 383	-2 144
		-1 383	-2 144
ÅRETS RESULTAT		39 770	-36 342 325

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	24 555 823	24 548 447
Pågående byggnation	Not 4	0	19 940
Maskiner och inventarier	Not 5	30 969	0
		<u>24 586 792</u>	<u>24 568 387</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 586 792	24 568 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 464	0
Övriga fordringar		8 500	15 813
Förutbetalda kostnader	Not 6	33 109	39 175
Upplupna räntebidrag		183	0
		<u>44 256</u>	<u>54 988</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		3 000	3 000
		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		2 170 077	2 060 248
		<u>2 170 077</u>	<u>2 060 248</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 217 333	2 118 236
SUMMA TILLGÅNGAR		26 804 125	26 686 623

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		33 620 062	33 620 062
Uppskrivningsfond		12 630 843	12 630 843
Upplåtelseavgifter		113 721	113 721
Fond för yttre underhåll	Not 9	113 691	39 918
		46 478 317	46 404 544
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-36 456 016	-39 918
Årets resultat		39 770	-36 342 325
		-36 416 246	-36 382 243
SUMMA EGET KAPITAL		10 062 071	10 022 301
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	16 310 752	16 425 000
		16 310 752	16 425 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	114 248	0
Leverantörsskulder		34 487	32 754
Skatteskulder		60 533	2 144
Övriga kortfristiga skulder		6 756	0
Upplupna kostnader	Not 11	103 034	81 455
Förutbetalda avgifter och hyror		112 244	122 969
		431 302	239 322
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		26 804 125	26 686 623
Ställda säkerheter		27 000 000	27 000 000
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. Till följd av uppskrivningen av fastigheten så överstiger det bokförda värdet det skattemässiga värdet med 12 630 843 kr. Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 28%. Då föreningen förväntas nyttja fastigheten under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen av fastigheten. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10,0 %	
Balkong/terrass	10,0 %	
Inventarier	20,0 %	

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

Not 1	2009	2008
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 159 296	592 097
Hyresintäkter	394 074	225 667
	1 553 370	817 764
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	79 123	37 138
Fastighetsskötsel enl beställn	0	10 368
Snöröjning/sandning	1 555	0
Myndighetstillsyn	450	0
Bevakning	8 820	4 126
Gård	1 193	3 364
Förbrukningsmateriel	9 058	4 522
	100 199	59 517
Reparationer		
Hyreslägenheter	7 519	0
Brf Lägenheter	0	19 213
Tvättstuga	1 618	2 579
Entré/trapphus	6 596	0
Lås	95	0
Elinstallationer	42 670	0
Huskropp utvändigt	550	0
Fönster	800	0
Mark/gård/utemiljö	1 488	0
	61 336	21 792

Periodiskt underhåll

Tak	19 940	0
	19 940	0

Taxebundna kostnader

El	32 079	19 296
Värme	255 167	114 117
Vatten	68 706	34 247
Sophämtning/renhållning	31 438	21 498
	387 390	189 158

Övriga driftskostnader

Försäkring	29 071	6 331
Kabel-TV	35 024	17 824
	64 095	24 155

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

59 150 **29 293**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 500	0
Revisionsarvode extern revisor	11 140	10 000
Föreningskostnader	1 760	0
Styrelseornkostnader	294	0
Förvaltningsarvode	52 251	27 083
Arvode SBC övrigt	0	7 938
Förvaltningsarvoden övriga	19 582	0
Administration	4 231	2 732
Konsultarvode	0	5 000
	90 758	52 753

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	22 000	0
Sociala kostnader	6 956	0
	28 956	0

Avskrivningar

Byggnad	41 791	22 613
Förbättringar	10 375	0
Uppskrivning byggnad	44 208	0
Inventarier	4 984	0
	101 358	22 613

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

913 181 **399 281**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	11 940 217	0
Nyanskaffningar	103 750	11 940 217
Utgående anskaffningsvärde	12 043 967	11 940 217

Akkumulerad uppskrivning

Vid årets början	12 630 843	0
Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	12 630 843
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-44 208	0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	12 586 635	12 630 843

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-22 613	0
Årets avskrivningar enligt plan	-52 166	-22 613
Utgående avskrivning enligt plan	-74 779	-22 613

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	24 555 823	24 548 447
	7 371 318	7 371 318

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	17 139 000	17 139 000
Taxeringsvärde mark	7 452 000	7 452 000
	24 591 000	24 591 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	191 000	191 000
	24 591 000	24 591 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	19 940
	0	19 940

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	35 953	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	35 953	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 984	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 984	0

Redovisat restvärde vid årets slut

	30 969	0
--	---------------	----------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Räntestjustering lån	0	13 836
Kabeltv	8 756	8 756
Försäkring	8 506	14 378
Bevakning	2 359	2 205
Förvaltningsarvode	13 488	0
	33 109	39 175

Not 7	Nominellt värde	Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
100% av andelarna i db Lunden 13:6 Ek.för. i Likvidation	0	36 293 608	0	36 293 608
Värdereglering andelar i dotterbolag	0	-36 290 608	0	-36 290 608
		3 000	0	3 000

Not 8	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 620 062	0	0	33 620 062
Uppskrivningsfond	12 630 843	0	0	12 630 843
Upplåtelseavgifter	149 846	0	0	149 846
Ack kostnad för nyupplåtelse	-36 125	0	0	-36 125
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	113 691	73 773	0	39 918
Summa bundet eget kapital	46 478 317	73 773	0	46 404 544
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-36 456 016	-73 773	-36 342 325	-39 918
Årets resultat	39 770	39 770	36 342 325	-36 342 325
Summa ansamlad förlust	-36 416 246	-34 003	0	-36 382 243
Summa eget kapital	10 062 071	39 770	0	10 022 301

Not 9	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	39 918	0
Reservering enligt stadgar	73 773	39 918
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	113 691	39 918

Not 10	Räntesats	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek	1,550 %	11 425 000	11 425 000	rörlig ränta
Stadshypotek	5,850 %	5 000 000	5 000 000	2016-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		16 425 000	16 425 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-114 248	0	
		16 310 752	16 425 000	

Not 11	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastsköt entrepr	7 735	6 861
El	4 876	6 774
Värme	40 011	33 001
Vatten	17 383	15 832
Sophämtning	7 829	8 987
Extern revisor	10 700	10 000
Styrelsearvode	11 000	0
Arbetsgivaravgifter	3 500	0
	103 034	81 455

GÖTEBORG den / 2010

Carl Johan Holmberg
Ledamot

Karin Madelen Brickzén
Ledamot

Sven Andreas Hagersjö
Ledamot

Jesper Chris Robert Arn Lundberg
Ledamot

Kristian Michael Larsen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Ramona Gustavsson
Ordinarie intern