

Bostadsrättsföreningen
Bergkristallen i Tynnered

Årsredovisning
1 januari - 31 december 2008

Bergkristallen i Tynnered



Styrelsen för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BERGKRISTALLEN I TYNNERED**

Org nr 769615-3225

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2008 till 31 december 2008

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bergkristallen i Tynnered får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Lars Stockman	Ordförande	Föreningen	2009
Emma Eklund	Sekreterare	Föreningen	2009
Magnus Bergman	Ledamot	Föreningen	2009
Martin Håkansson	Ledamot	Föreningen	2009
Kenneth Johannesson	Ledamot	Föreningen	2009
Kristin Hellström	Ledamot	Föreningen	2009

Styrelsesuppleanter

Frida Österlöf	Suppleant	Föreningen	2009
Angelica Nordlund	Suppleant	Föreningen	2009
Elmar Larsson	Suppleant	Föreningen	2009

Ordinarie revisorer

Marcus Morin		Föreningen
Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		Föreningen

Revisorssuppleant

Krister Sutinen	Föreningen
-----------------	------------

Valberedning

Karina Liljeström, sammankallande
Anna Weimen
Peter Johannesson

Styrelseledamot Magnus Bergman har flyttat sommaren 2008.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Tynnered 26:13 i Göteborgs kommun. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastighetens adress är Bergkristallgatan 26 - 48 i Västra Frölunda.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2026-05-24 med en årlig avgäld på 337 280 kr. Resultatet 2008 har belastats med retroaktiv avgift för 2007 om 197 000 kr p g a sen hantering av ärendet hos Göteborgs Stad.

fm

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	42	30	15

Därtill kommer:

P-platser	Garage
58	49

Total bostadsarea:

7 475 kvm

Total lokalarea:

176 kvm

Årets taxeringsvärde

64 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

64 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 671 504 kr och planerat underhåll för 414 498 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastighet har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas nya entrédörrar med portkod och ombyggnation av samfällighetens garage. Dessutom har temperaturjustering gjorts i hela fastigheten och cykelrum iordningställt.

Kommande underhållsarbeten är isolering på taket 237 500 kr, justering av filter (byte av filter) ventilation 112 500 kr och byte till Molocker (sophanteringen) 118 750 kr. Dessutom planeras relining av stammarna 2 243 750 kr och samlingslokal skall iordningställas.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 april 2008. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden sedan den valdes vid stämman i april.

fu

Ombildningen

Fastigheten som bostadsrättsföreningen förvärvade under 2007 ägdes tidigare av Tynnered 26:13 Ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen förvärvade samtliga andelar i denna ekonomiska förening. Därefter såldes fastigheten till bostadsrättsföreningen. Den ekonomiska föreningen likviderades därefter under 2007. Enligt god redovisningssed redovisas uppskrivning av fastigheten mot uppskrivningsfond i bundet eget kapital. Föreningen redovisar därefter en stor balanserad förlust som dock täcks av uppskrivningsfonden i bundet eget kapital.

Resultat och ställning (tkr)

	2008
Rörelsens intäkter	5 280
Årets resultat	- 1 791
Resultat efter fondförändringar	- 1 717
Balansomslutning	100 771
Soliditet %	45%
Likviditet %	296%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	
vid årets slut	636
Driftskostnad, kr / kvm	406
Ränta, kr / kvm	320
Underhållsfond, kr / kvm	—
Lån, kr / kvm	7 009

Årsavgifter

Under 2008 höjdes årsavgifterna med 5% från den 1 juli. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 10%. Vid årets slut (2008) uppgick årsavgifterna till ca 636 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett. Av föreningens 96 lägenheter är 77 upplåtna med bostadsrätt.

Ordförande har ordet

Föreningen har haft ett tungt år (vattenläcka, mordbrand etc.). Våra nya ledamöter har verkligen fått bekänna färg. På vår extrastämma angående ekonomin blev det en stor enighet angående vår budget för 2009.

Vi har mycket förbättringar på gång och ser ljust på framtiden.

Er ordförande
Lars Stockman

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Åtta medlemmar har till Länsstyrelsen inlämnat begäran om att särskild granskare ska utses. Vid extrastämma den 12 februari 2009 beslutades att en oberoende granskning av föreningens ekonomi inte ska göras samt att nuvarande styrelse skall sitta kvar fram till ordinarie stämma. Länsstyrelsen har 24 februari 2009 beslutat om att utse särskild granskare och att temat för granskningen ska vara: granskning av den ekonomiska planen, föreningens ekonomi och styrelsens arvode. Motiveringen till beslutet är att minst 10 procent av medlemmarna ställt sig bakom yrkandet om särskild granskning.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-65 344 777
Återföring uppskrivningsfond	204 750
Årets resultat före fondförändring	-1 790 923
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-203 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	277 299
Summa underskott	-66 856 651
Uppskrivningsfond uppgår till 64 635 288 kr.	

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-66 856 651

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2006-10-30 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 320 941	4 124 393
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 53 021	- 77 039
Övriga förvaltningsintäkter		12 349	- 8
		<u>5 280 268</u>	<u>4 047 345</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 671 504	- 173 104
Planerat underhåll	4	- 414 498	- 175 701
Fastighetsavgift		- 115 200	- 144 050
Driftskostnader	5	-3 032 398	-2 022 417
Övriga kostnader	6	- 97 324	- 76 848
Personalkostnader	7	- 107 193	- 7 935
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 347 532	- 243 182
		<u>-4 785 648</u>	<u>-2 843 237</u>
Rörelseresultat		494 621	1 204 108
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	-65 000 000
Ränteintäkter	9	149 407	48 483
Räntekostnader		-2 393 116	-1 669 456
		<u>-2 243 709</u>	<u>-66 620 973</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 749 089	-65 416 865
Inkomstskatt		- 41 834	- 13 575
Årets resultat		<u>-1 790 923</u>	<u>-65 430 440</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 203 000	- 250 000
lanspråktagande av underhållsfond		277 299	175 701
Förändring av underhållsfond		<u>74 299</u>	<u>- 74 299</u>
Resultat efter fondförändring		-1 716 624	-65 504 739

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	95 055 807	94 647 400
Inventarier och installationer	11	311 394	39 526
Summa anläggningstillgångar		95 367 201	94 686 926
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 678	25 318
Kundfordringar		5 903	0
Övriga fordringar	12	852 937	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	159 155	60 683
		1 032 673	86 001
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 500 000	3 050 000
		2 500 000	3 050 000
<i>Kassa och bank</i>	14		
Kassa och bank		1 871 586	5 000
Summa omsättningstillgångar		5 404 259	3 141 001
SUMMA TILLGÅNGAR		100 771 460	97 827 927

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 000 192	43 897 609
Upplåtelseavgifter		774 584	6 344
Uppskrivningsfond		64 635 288	64 840 038
Underhållsfond		0	74 299
		<u>113 410 064</u>	<u>108 818 290</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets förändring uppskrivningsfond		204 750	0
Balanserat resultat		-65 344 777	159 962
Årets resultat		-1 790 923	-65 430 440
Avsättning till underhållsfond		-203 000	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		277 299	175 701
		<u>-66 856 651</u>	<u>-65 344 777</u>
Summa eget kapital		46 553 413	43 473 513
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	52 392 500	52 149 500
		<u>52 392 500</u>	<u>52 149 500</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	0	486 000
Leverantörsskulder		793 856	295 433
Skatteskulder		308 008	157 625
Skuld till kreditinstitut		0	37 628
Övriga skulder, kortfristiga	17	130	679 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	723 554	548 373
		<u>1 825 547</u>	<u>2 204 914</u>
Summa skulder		54 218 047	54 354 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 771 460	97 827 927
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningen har inget underskottsavdrag från tidigare år och ovanstående intäkter belastas således med inkomstskatt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, progressiv avskrivningsmetod tillämpas.

Standardförbättringar och installationer

Inventarier

97 år

15 år

5 år

2008-12-31 2007-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 809 461	2 600 654
Hyror, bostäder	1 137 047	1 264 618
Hyror, lokaler	32 060	25 543
Hyror, garage	205 134	145 189
Hyror, p-platser	137 239	88 389
	<u>5 320 941</u>	<u>4 124 393</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 9 340	- 55 917
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 12 934	- 3 641
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 30 747	- 17 482
	<u>- 53 021</u>	<u>- 77 039</u>

Not 3 Reparationer

Material markytor	0	1 084
Bostäder	309 665	6 987
Gemensamma utrymmen	8 320	1 300
Tvättstugor	18 782	19 545
Reparationer - Installationer	6 400	5 446
Vatten/Avlopp	153 076	42 301
Värme	118 103	54 328
Ventilation	16 364	8 264
Elinstallationer	24 260	18 790
Övriga installationer	0	1 709
Huskropp	9 258	7 571
Gårdar och grönanläggningar	0	5 780
Självrisk	7 276	0
	<u>671 504</u>	<u>173 104</u>

2008-12-31 2007-12-31

Not 4 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen	2 296	0
Underhåll - Installationer	6 543	0
VA/Sanitet	0	143 539
Elinstallationer	0	32 162
Tele/TV/Porttelefon	303 444	0
Huskroppar	54 815	0
Gårdar och grönanläggningar	47 400	0
	414 498	175 701

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026-05-24)	534 721	62 30
Samfällighetsavgift	40 796	54 396
Fastighetsförsäkring	39 250	29 450
Arvode förvaltning	245 860	186 709
Kabel-TV	93 744	69 84
Juridiska kostnader	675	37 092
Revisionsarvode, externt	31 438	20 000
Möteskostnader	2 162	0
Fastighetsskötsel	223 711	207 025
Trädgårdsskötsel	0	4 227
Städ	226 917	199 964
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	12 188
Snöröjning	47 662	0
Hemsida	4 760	0
Förbrukningsmateriel	57 189	135 877
Vatten	246 719	140 942
El	157 505	150 497
Uppvärmning	885 998	581 371
Sophantering	193 291	130 530
	3 032 398	2 022 414

Not 6 Övriga kostnader

Representation	0	1 841
Kontorsmateriel	2 866	4 096
Serviceavgift SOS Alarm	1 296	0
Medlemsavgift Hyresgästföreningen	2 520	0
Konsultarvoden	87 518	70 112
Övriga externa kostnader	3 124	800
	97 324	76 848

2008-12-31 2007-12-31

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	82 400	0
Övriga ersättningar förtroendevalda	3 600	7 200
Föreningsvald revisor	4 000	0
Summa	90 000	7 200
Sociala kostnader	17 193	735
	107 193	7 935

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	300 000	233 300
Standardförbättringar	17 525	0
Inventarier	9 882	9 882
Installationer	20 125	0
	347 532	243 182

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	30 604	8 932
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	74 055	39 003
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 367	548
Ränteintäkter bank samt Riksbyggen	42 381	0
	149 407	48 483

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	94 880 700	0
	94 880 700	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	463 050	94 880 700
Standardförbättringar	262 882	0
	725 932	94 880 700

Summa anskaffningsvärden

95 606 632 94 880 700

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 233 300	0
	- 233 300	0
Årets avskrivning byggnader	- 300 000	- 233 300
Årets avskrivning standardförbättringar	- 17 525	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 550 825	- 233 300

	2008-12-31	2007-12-31
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 055 807	94 647 400
Varav		
Byggnader	94 810 450	94 647 400
Standardförbättringar	245 357	0
Taxeringsvärden		
bostäder	64 000 000	64 000 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	64 000 000	64 000 000
varav byggnader	42 000 000	42 000 000
Not 11 Inventarier och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	49 408	0
	49 408	
Årets anskaffningar		
Installationer	301 875	49 408
	301 875	49 408
Summa anskaffningsvärden	351 283	49 408
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 9 882	0
	- 9 882	0
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 9 882	- 9 882
Installationer	- 20 125	0
	- 30 007	- 9 882
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 39 889	- 9 882
Restvärde enligt plan vid årets slut	311 394	39 526
Varav		
Inventarier	29 644	39 526
Installationer	281 750	0
Not 12 Övriga fordringar		
Fordran på Riksbyggen	852 937	0
	852 937	0
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 818	23 436
Förutbetald räntekostnad	21 819	0
Förutbetald tomträttsavgäld	84 320	20 025

2008-12-31 2007-12-31

Upplupna ränteintäkter	25 344	17 222
Övriga förutbetalda kostnader	2 854	0
	<u>159 155</u>	<u>60 683</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	10 000	5 000
Bankmedel	1 131 467	0
Avräkning med Swedbank	730 119	0
	<u>1 871 586</u>	<u>5 000</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	43 903 953	64 840 038	74 299	-65 344 777
Disposition enl årsstämmbeslut			0	
Insatser o uppl.avg. under året	4 870 823			
Återföring uppskrivningsfond		-204 750		204 750
Förändring av underhållsfond				74 299
Avsättning till underhållsfond			203 000	
Uttag ur underhållsfond			- 277 299	
Årets resultat				-1 790 923
Vid årets slut	48 774 776	64 635 288	0	-66 856 651

Not 16 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort	Utg. skuld
HANDELSBANKEN	4,65	Rörlig	4 400 000		4 400 000
HANDELSBANKEN	4,15	2009-03-30	16 078 500	81 000	15 997 500
HANDELSBANKEN	4,38	2012-03-30	16 078 500	81 000	15 997 500
HANDELSBANKEN	3,65	Rörlig	16 078 500	81 000	15 997 500
			52 635 500	243 000	52 392 500

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning HUS	130	350
Avräkning LÅN	0	679 506
	<u>130</u>	<u>679 856</u>

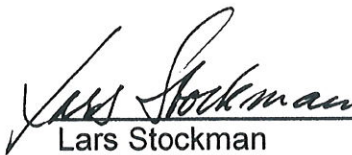
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

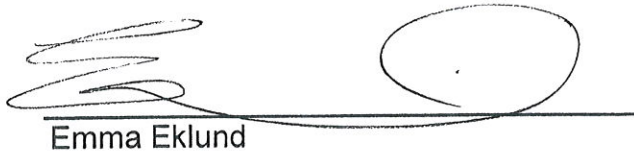
Upplupna sociala avgifter	17 193	0
Upplupna elkostnader	17 796	126 000
Upplupna vattenavgifter	24 374	20 135
Upplupna värmekostnader	115 773	117 638
Upplupna kostnader för renhållning	19 076	12 285
Upplupna revisionsarvoden	26 313	20 000
Upplupna styrelsearvoden	86 000	0

2008-12-31 2007-12-31

Förutbetalda hyror och avgifter	373 612	234 966
Upplupna kostnader reparationer och underhåll	14 904	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 513	17 349
	723 554	548 373

Göteborg 2009-03-

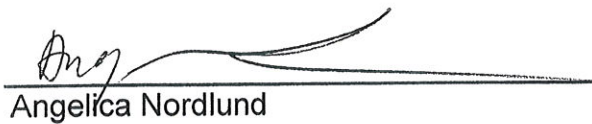

Lars Stockman


Emma Eklund


Kristin Hellström


Martin Håkansson

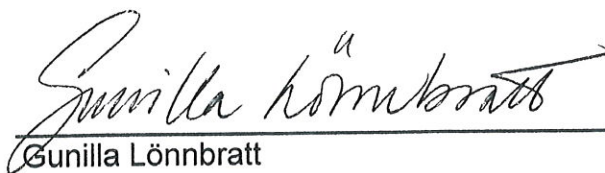

Kenneth Johannessson


Angelica Nordlund
Suppleant ersätter ledamot Magnus Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Morin


Gunilla Lönnbratt

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered

Org nr 769615-3225

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Bergkristallen i Tynnered för år 2008. 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 mig 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 den 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 29 april 2009

Marcus Morin

Marcus Morin

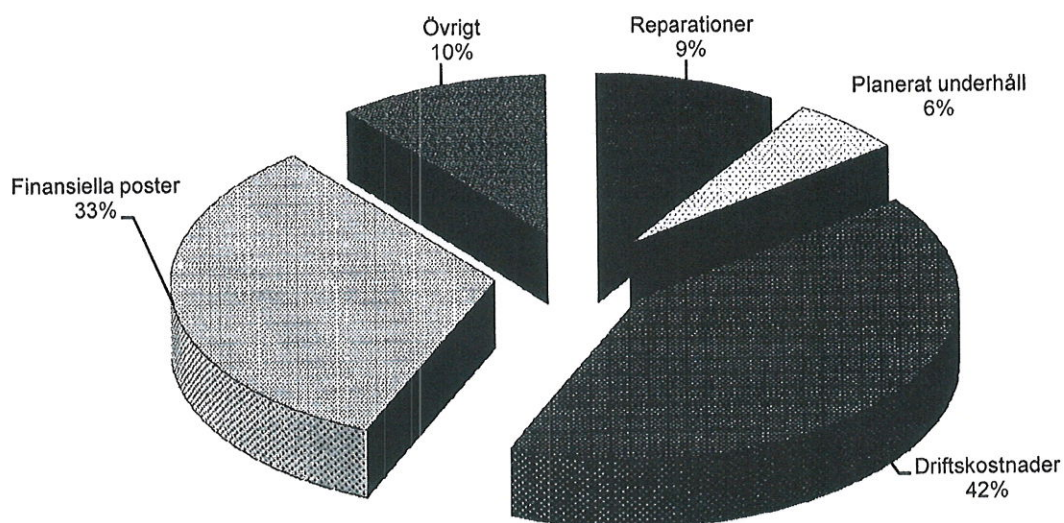
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	671 504	173 104
Planerat underhåll	414 498	175 701
Fastighetsavgift	115 200	144 050
Driftskostnader	3 032 398	2 022 417
Övriga kostnader	97 324	76 848
Personalkostnader	107 193	7 935
Avskrivning av anläggningstillgångar	347 532	243 182
Finansiella poster	2 393 116	66 669 456
Inkomstskatt	41 834	13 575
Summa kostnader	7 220 598	69 526 269

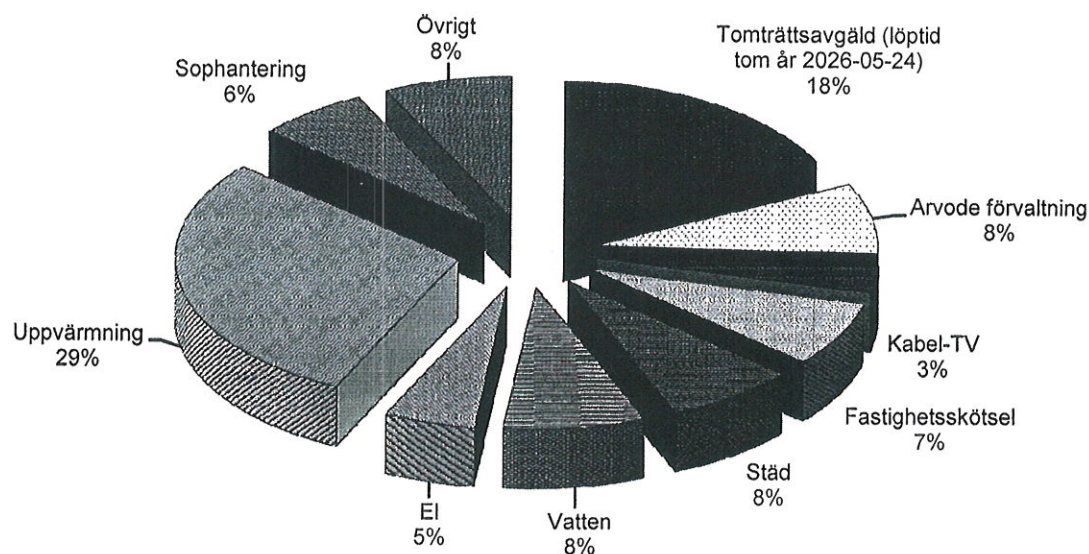


Driftskostnadsfördelning

2008

2007

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026-05-24)	534 721	62 300
Samfällighetsavgift	40 796	54 396
Fastighetsförsäkring	39 250	29 450
Arvode förvaltning	245 860	186 709
Kabel-TV	93 744	69 840
Juridiska kostnader	675	37 092
Revisionsarvode, externt	31 438	20 000
Möteskostnader	2 162	0
Fastighetsskötsel	223 711	207 025
Trädgårdsskötsel	0	4 227
Städ	226 917	199 964
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	12 188
Snöröjning	47 662	0
Hemsida	4 760	0
Förbrukningsmateriel	57 189	135 877
Vatten	246 719	140 942
El	157 505	150 497
Uppvärmning	885 998	581 371
Sophantering	193 291	130 539
Summa driftskostnader	3 032 398	2 022 417



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

BOA (kvm):

7475	7475
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026-05-24)	72	8
Samfällighetsavgift	5	7
Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	33	25
Kabel-TV	13	9
Juridiska kostnader	0	5
Revisionsarvode, externt	4	3
Fastighetsskötsel	30	28
Trädgårdsskötsel	0	1
Städ	30	27
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	2
Snöröjning	6	0
Hemsida	1	0
Förbrukningsmateriel	8	18
Vatten	33	19
El	21	20
Uppvärmning	119	78
Sophantering	26	17
Summa driftskostnader	406	271

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSavgIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.