



ÅRSREDOVISNING

30 oktober 2006 - 31 december 2007

Brf Bergkristallen i Tynnered

Styrelsen för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BERGKRISTALLEN I TYNNERED**

Org nr 769615-3225

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 30 oktober 2006 till 31 december 2007

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bergkristallen i Tynnered får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-10-30 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Lars Stockman	Ordförande	Föreningen	Stämman 2008
Emma Eklund	Sekreterare	Föreningen	"
Magnus Bergman	Ledamot	Föreningen	"
Annika Björkroth	Ledamot	Föreningen	"

Styrelsesuppleanter

Gunilla Skarning	Suppleant	Föreningen	Stämman 2008
Kristina Arlbrandt	Suppleant	Föreningen	"

Ordinarie revisor(er)

Öhrlings		
PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor	Föreningen

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Tynnered 26:13 i Göteborgs kommun med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967.

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
----------------------	---------------

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 173 tkr och planerat underhåll för 176 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 345 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 635 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2007 sker med 250 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året inte hållit någon ordinare föreningsstämma då fastigheten köptes i mars 2007.

Ombildningen

Fastigheten som bostadsrättsföreningen har förvärvat under året ägdes tidigare av Tynnered 26:13 Ekonomisk Förening. Bostadsrättsföreningen förvärvade därför samtliga andelar i denna ekonomiska förening. Därefter såldes fastigheten till bostadsrättsföreningen. Den ekonomiska föreningen har därefter likviderats under året. Enligt god redovisningssed redovisas uppskrivning av fastigheten mot uppskrivningsfond i bundet eget kapital. Föreningen kommer därför att redovisa en stor förlust 2007 som dock täcks av uppskrivningsfonden i bundet eget kapital.

Odförande har ordet

Den 20 mars 2007 förvärvade vi fastigheten Tynnered 26:13 från Förvaltnings AB Västerstaden

Vi valde att Riksbyggen skulle vara oss behjälpliga vid köpet. Därefter skrev vi även kontrakt med Riksbyggen för förvaltning av fastighetsskötsel och ekonomi.

Av föreningens totalt 96 lägenheter valde 71 att köpa direkt och ytterligare 4 under månaderna som följde. Under året har föreningen sålt två lägenheter till marknadspris. Styrelsen har efter att ha begärt in offerter valt att anlita Hagab Fastighetsbyrå för försäljningarna.

Något av det första vi gjorde var att beställa en underhållsplan för fastigheten. Denna utfördes av Riksbyggen och kostade 47 000:-. Underhållsplanen är en utförlig beskrivning av husets skick och tillstånd och ett verktyg för att planera kommande års underhåll.

På våren hade vi vår första gemensamma gårdsstädning och ett stort antal boende var samlade. Grunden, som hade lagats av Kenneth Johannessson (en av bostadsrättsinnehavarna), målades i en ny färg, bänkarna och sophuset fick också en make-over. Rabatterna fick en riktig uppfräschning och dagen avslutades med grillning.

Två grillar, nya papperskorgar med lock och askkoppar har senare kommit till.

PEAB Entreprenad gjorde under hösten en ogräsbekämpning på det kullerstensbelagda området till ett pris av 10 000:-. Efter offerttagning har detta företag även fått ansvar för vår snöröjning.

Vi har låtit genomföra spolning, inspektion och åtgärder av akut slag samt stickkontroller med fotografering av alla rör/stammar i samtliga lägenheter, källare och tvättstugor för att få en kontroll av i vilket skick stammarna är. Detta arbete utfördes av Clean Pipe System till en kostnad av 108 000:-. På detta arbete har vi fem års garanti vid eventuella stopp i avlopp eller andra problem med avloppssystemet.

Värme och varmvattenssystem har setts över. En ny värmepump har införskaffats till en kostnad av 48 000:-. En del problem med VVS kvarstår i vissa trappuppgångar och arbetet med att komma tillrätta med detta pågår fortfarande.

Till tvättstugorna har en mopptvätt (på begäran från städbolaget) införskaffats. Reglering/förändring av tvättiderna har skett.

I början av september var det dags för nästa gemensamma aktivitet. Föreningens festkommitté bestående av Carina Liljeström, Petra Olsson och Peter Sohlman anordnade gårdens kräftskiva som blev en mycket lyckad tillställning.

Styrelsen har under året som gått haft styrelsemöte en gång i månaden och flertalet extramöten när behov uppstått. Anslagstavlor har satts upp i varje uppgång på vilka information anslås till de boende i föreningen. Vi har också haft öppet hus en gång i månaden sedan i somras dit samtliga boende kan komma med frågor och funderingar. Det finns även en postlåda utanför uppgång 30 där frågor och annat kan läggas till styrelsen. För att kunna skapa en föreningslokal till dessa möten har styrelsemedlemmarna tömt, städat, målat och inrett det gamla gymmet i källaren i uppgång 30.

Ett av de större projekt som på börjades ganska tidigt var byte av ytterdörrar och porttelefoner. Det tar längre tid än man tror innan allt är färdigprojekterat men under v 10 kommer dörrar och porttelefoner att börja monteras. Det blir ståldörrar med glas som förhoppningsvis bidrar till att uppgångarna blir lite ljusare. Total kostnad för detta är beräknat till ungefär 1 miljon kronor.

Nästa stora projekt är badrummen och detta tar sin tid eftersom det är ett stort och krävande arbete. Det påbörjades under hösten 2007 och styrelsens förhoppning är att vi skall kunna redovisa något av detta under våren 2008. Ansvarig för projekteringen är RB Bygg. Styrelsen har haft ett par möten med dem och de har fått uppdraget att ta fram ett par olika kostnadsalternativ. Dels kostnad för ett totalt stambyte i samband med renoveringen, dels kostnad för relining. Vi har även begärt en konsekvensanalys av de respektive alternativen.

Vi ingår i en parkeringssamfällighet med fastighetsägarna Amlöv och Källfelt. Vår ordinarie representant i samfälligheten är Annika Björkroth, suppleant Lars Stockman. Samfälligheten kommer att rusta upp garagen med nya lås och p-däcken med grindar och lås, allt för att förbättra säkerheten och minimera riskerna för stöld och skadegörelse. Åtgärderna kommer att finansieras genom en höjning av avgifterna för p-plats. Fotbollsplanen och området kring denna kommer också att rustas upp av samfälligheten.

Soprummet tömdes och stängdes i samband med övertagandet av fastigheten. Under våren/sommaren har föreningen istället haft tillgång till container vid två tillfällen. Detta har visat sig vara mycket kostsamt och styrelsen genomförde en förfrågan till samtliga boende om huruvida vi skulle fortsätta med denna service eller ej. En majoritet av de inkomna svaren ansåg att det är var och ens ansvar att ta hand om sitt skräp och då alla har möjlighet till sex fria besök på återvinningscentral hänvisar vi nu alla dit. (förslagsvis kan man samåka med en granne om man t.ex. ej har egen bil) Vid våra gårdsstädningar kommer container att tas hem, i första hand för trädgårdsavfallet

Till sist hoppas vi på ett nytt år med samma trevliga uppslutning som det varit under 2007!

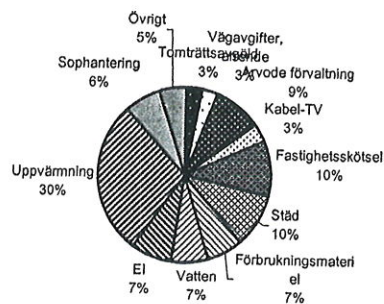
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007
Rörelsens intäkter	4 047
Årets resultat	- 65 430
Balansomslutning	97 828
Soliditet %	44%
Likviditet %	142%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	348
Driftskostnad, kr / kvm	264
Ränta, kr / kvm	218
Underhållsfond, kr / kvm	10
Lån, kr / kvm	6 880

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
ComHem AB	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	159 962
Årets resultat före fondförändring	-65 430 440
Fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets inspråktagande av underhållsfond	175 701
Summa över/underskott	-65 344 777

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-65 344 777

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>2006-10-30</i> <i>2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter och hyror	1	4 124 393
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 77 039
Övriga förvaltningsintäkter		- 8
		<u>4 047 345</u>
Rörelsens kostnader		
Reparationer		- 173 104
Planerat underhåll		- 175 701
Fastighetsskatt		- 144 050
Driftskostnader	3	-2 022 417
Övriga kostnader	4	- 76 848
Personalkostnader	5	- 7 935
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 243 182
		<u>-2 843 237</u>
Rörelseresultat		1 204 108
Resultat från finansiella poster		
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		-65 000 000
Ränteintäkter		48 483
Räntekostnader		-1 669 456
		<u>-66 620 973</u>
Resultat efter finansiella poster		-65 416 865
Inkomstskatt		- 13 575
Årets resultat		<u>-65 430 440</u>
Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond		- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		175 701
Förändring av underhållsfond		<u>- 74 299</u>
Resultat efter fondförändring		-65 504 739

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7	94 647 400
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	8	39 526
		<u>94 686 926</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
		<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		94 686 926
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts- och hyresfordringar		25 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 683
		<u>86 001</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	10	3 050 000
		<u>3 050 000</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa		5 000
		<u>5 000</u>
Summa omsättningstillgångar		3 141 001
SUMMA TILLGÅNGAR		97 827 927

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11	
Bundet eget kapital		
Insatser		43 897 609
Upplåtelseavgifter		6 344
Uppskrivningsfond		64 840 038
Underhållsfond		74 299
		<u>108 818 290</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		159 962
Årets resultat		-65 430 440
Avsättning till underhållsfond		- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		175 701
		<u>-65 344 777</u>
Summa eget kapital		43 473 513
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	12	52 149 500
		<u>52 149 500</u>
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån, kortfristiga		486 000
Leverantörsskulder		295 433
Skatteskulder		157 625
Skuld till kreditinstitut		37 628
Övriga skulder, kortfristiga	13	679 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	548 373
		<u>2 204 914</u>
Summa skulder		54 354 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 827 927
Ställda säkerheter		53 000 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Ansvarsförbindelser		Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/5, 1/7 eller 1/9 2007.

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 avskrivningsplan tillämpas

97 år

Inventarier, fastighetsinventarier

5 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31

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.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 600 654
Hyror, bostäder	1 264 618
Hyror, lokaler	25 543
Hyror, garage	145 189
Hyror, p-platser	88 389
	4 124 393

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 55 917
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 641
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 17 482
	- 77 039

Not 3 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	62 300
Vägavgifter, arrende	54 396
Fastighetsförsäkring	29 450
Arvode förvaltning	186 709
Kabel-TV	69 840
Juridiska kostnader	37 092
Revisionsarvode, externt	20 000
Fastighetsskötsel	207 025
Trädgårdsskötsel	4 227
Städ	199 964
Övriga utgifter, köpta tjänster	12 188
Förbrukningsmateriel	135 877
Vatten	140 942
El	150 497
Uppvärmning	581 371
Sophantering	130 539
	2 022 417

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31

Not 4 Övriga kostnader

Representation	1 841
Kontorsmateriel	4 095
Konsultarvoden	70 112
Övriga externa kostnader	800
	76 848

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvode fastighetsskötare	7 200
Summa	7 200
Sociala kostnader	735
	7 935

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	233 300
Maskiner och inventarier	9 882
	243 182

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början	
Byggnader	94 880 700
	94 880 700

Summa anskaffningsvärden

94 880 700

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	
Byggnader	- 233 300
	- 233 300

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 233 300

Restvärde enligt plan vid årets slut

94 647 400

Taxeringsvärden

Taxeringsvärden byggnader,	42 000 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000
Totalt taxeringsvärde	64 000 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31

Not 8 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

49 408

49 408

Summa anskaffningsvärden

49 408

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 9 882

- 9 882

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 9 882

Restvärde enligt plan vid årets slut

39 526

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

23 436

Övriga förutbetalda kostnader

20 025

Upplupna ränteintäkter

17 222

60 683

Not 10 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

3 050 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	3,40	2008-01-04
90 dagar	1 950 000	4,30	2008-01-08
90 dagar	1 000 000	4,30	2008-03-04

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	0	0	0	
Inbetalda insatser och uppl avgifter	43 903 953			
Disposition enl årsstämmobeslut			0	
Uppskrivningsfond		64 840 038		
Förändring av underhållsfond				- 74 299
Avsättning till underhållsfond		250 000		
Uttag ur underhållsfond		- 175 701		
Avskrivning uppskrivningsfond			- 159 962	
Årets resultat				-65 430 440
Vid årets slut	43 903 953	64 914 337	159 962	-65 504 739

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31

Not 12 Fastighetslån

Fastighetslån	52 635 500
Avgår nästa års amortering	- 486 000
Skuld vid årets slut	52 149 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,15	2009-03-30		16 200 000	121 500	16 078 500
STADSHYPOTEK	4,20			16 200 000	121 500	16 078 500
STADSHYPOTEK	4,30			4 400 000		4 400 000
STADSHYPOTEK	4,38	2012-03-30		16 200 000	121 500	16 078 500
				53 000 000	364 500	52 635 500

Not 13 Övriga skulder, kortfristiga

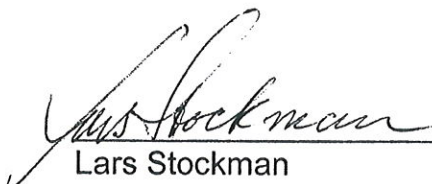
Avräkning HUS	350
Avräkning LÅN	679 506
	679 856

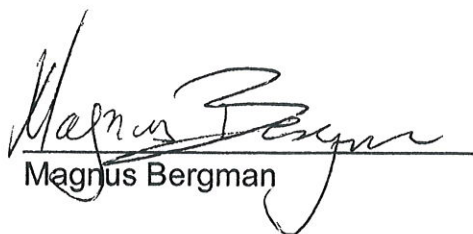
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

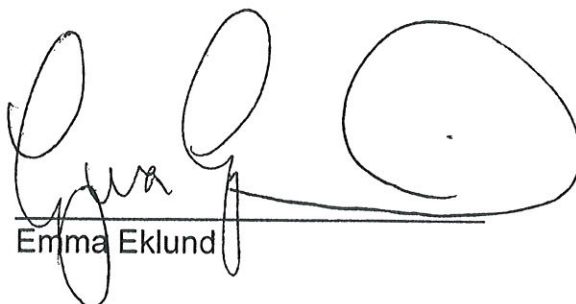
Upplupna elkostnader	126 000
Upplupna vattenavgifter	20 135
Upplupna värmekostnader	117 638
Upplupna kostnader för renhållning	12 285
Upplupna revisionsarvoden	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 349
Förutbetalda hyror och avgifter	234 966
	548 373

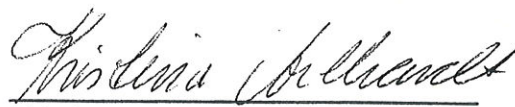
Göteborg 2008-03-26

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BERGKRISTALLEN I TYNNERED

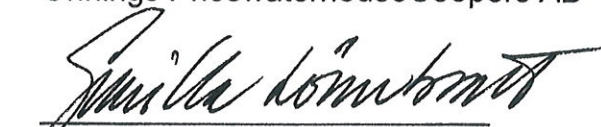

Lars Stockman


Magnus Bergman


Emma Eklund


Kristina Arlbrandt
Suppleant för Annika Björkroth

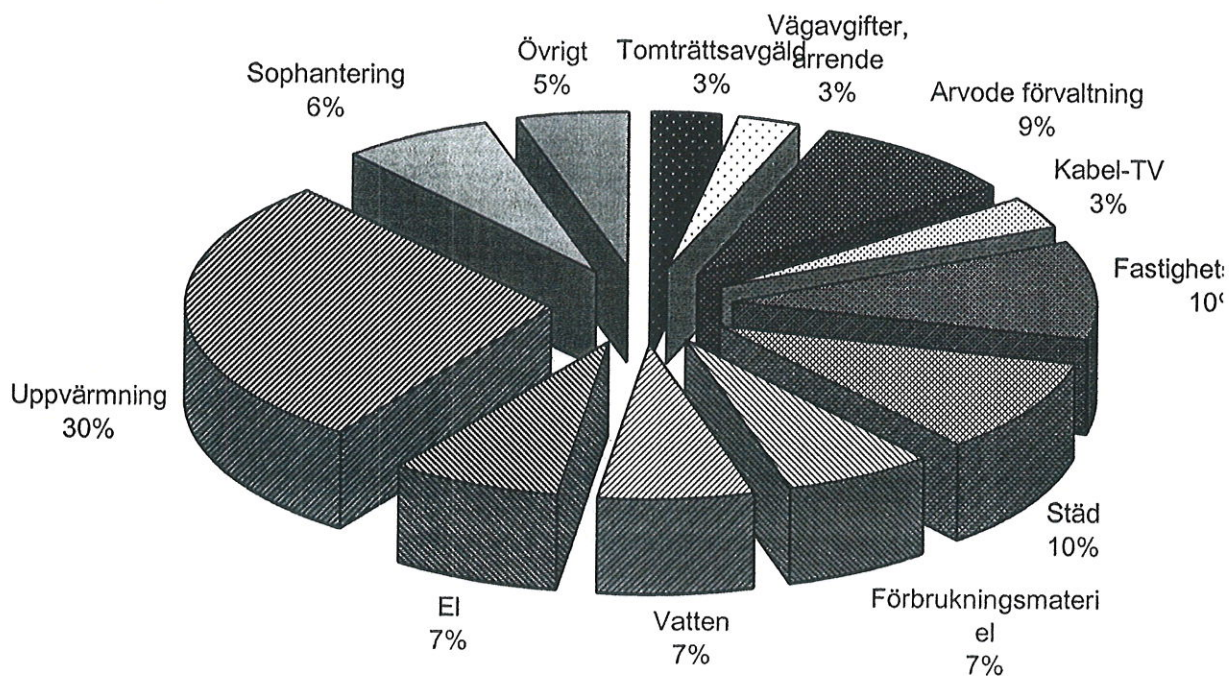
Min revisionsberättelse har avgivits den 27/3 - 2008
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Driftkostnadsfördelning

2007

Tomträttsavgäld	62 300
Vägavgifter, arrende	54 396
Fastighetsförsäkring	29 450
Arvode förvaltning	186 709
Kabel-TV	69 840
Juridiska kostnader	37 092
Revisionsarvode, externt	20 000
Fastighetsskötsel	207 025
Trädgårdsskötsel	4 227
Städ	199 964
Övriga utgifter, köpta tjänster	12 188
Förbrukningsmateriel	135 877
Vatten	140 942
El	150 497
Uppvärmning	581 371
Sophantering	130 539
Summa driftkostnader	2 022 417



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered

Org nr 769615-3225

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered för räkenskapsåret 2006-10-30—2007-12-31. 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 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 27 mars 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat räkenskapsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, årets viktigaste händelser, samt avges redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som ej 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 räkenskapsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur räkenskapsårets resultat skall behandlas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets 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 (föreningens förmögenhet) storlek.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter, vanligtvis inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år.

I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen vanligtvis måste betala inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också fonden för inre underhåll d v s bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder för respektive lägenhet.

Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är inte troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas använda sina fonder. Dessutom avsätts årligen nya medel till denna fond.

LIKVIDITET/RÖRELSEKAPITAL

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 motsvarar eller är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

SOLIDITET

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att ett företag har hög soliditet innebär att det har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att ett företag har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d v s att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna.

Borgensförbindelse är ett exempel på ett sådant åtagande.

UNDERHÅLLSFOND

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för planerat underhållsarbete.

Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.

Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns hos Riksbyggen. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas månadsvis/kvartalsvis på respektive avgiftsavi.

AVSKRIVNING

I föreningens fall innebär detta att kostnaden för inventarier fördelas över ett flertal år.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHETEN

Detta är avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.

Som plan för avskrivningen används en upprättad avskrivningsplan.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades, samt hur lång tid fastigheten förväntas bestå.

AVRÄKNING MED SWEDBANK

Behållningen på detta konto är föreningens likvida tillgångar som förvaltas av Riksbyggen.

Riksbyggen betalar ränta till föreningen på dessa pengar.

SPECIALUTLÅNING TILL RIKSBYGGEN

Avser medel med längre bindningstid (minst 1 månad) på vilka föreningen erhåller högre ränta än på avräkningsmedlen.

ÅRSAVGIFT

Detta är föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till de årliga kostnaderna och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas insatser och skall erläggas månadsvis/kvartalsvis av föreningens medlemmar.

BRÄNSLETILLÄGG

Detta är en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmning av föreningens hus.

Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis/kvartalsvis av föreningens medlemmar.

STÄLLDA PANTER

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