

Brf Bergkristallen i Tynnered
Org.nr. 769615-3225

Årsredovisning
för
räkenskapsåret
2010-01-01--2010-12-31

<i>Sid 1-3</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 4</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 5-6</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 7-10</i>	<i>Tilläggsupplysningar /noter</i>
<i>Sid 11</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered, org.nr 769615-3225 får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2010-01-01 - 2010-12-31.

Föreningen allmänt

Föreningen och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 oktober 2006.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens administration

Föreningsstämma och Föreningens styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2010-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Lars Stockman	<i>ledamot, ordförande</i>
Martin Morschheuser	<i>ledamot, vice ordförande</i>
Margareta Carlstedt	<i>ledamot, sekreterare</i>
Kristin Hellström	<i>ledamot, kassör</i>
Bengt Berglund	<i>ledamot</i>
Thomas Gustafsson	<i>ledamot</i>
Christina Björkstrand	<i>suppleant</i>
Mikael Karlsson	<i>suppleant</i>

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Föreningens styrelse har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Ett medlemsmöte avhölls 2010-12-14.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Krister Sutinen

ansvarig revisor Gunilla Lönnbratt
internrevisor

Valberedning

Peter Pudich
Per Jadesjö
Lars Jarfeldt

du

Fastigheten

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

På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 96 lägenheter. Därtill kommer 49 garageplatser samt 58 p-platser.

Av lägenheterna upplåts 13 st som hyresrätter vid verksamhetsårets utgång.

Den totala boytan utgör 7.475 m² och lokalarean 176 m².

Marken innehas med tomrätt genom tomträttsavtal med Göteborgs Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m 2026-05-24 med årlig avgäld på 337.280 kr.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Under året har 12 överlåtelse och 3 upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Verksamhet under året som gått**Underhåll och miljö**

- Relining har utförts av samtliga stammar i hela fastigheten till en kostnad om ca 2 Mkr.

Övrigt

- Stämning har inlämnats till Göteborgs tingsrätt av en medlem mot Föreningen med yrkande att Föreningen skall återköpa medlemmens bostadsrätt samt betala skadestånd. Till stöd för yrkandena åberopas vad som stadgas i 4 kap. 8 § BRL och i 3 kap.4 § BRL. Föreningen har avgivit svaromål och därvid bestritt yrkandena samt begärt ersättning för Föreningens rättegångskostnader. Handläggning pågår vid tingsrätten, varvid Föreningen företräds av advokat. Det kan för närvarande inte sägas när målet kan komma att bli avgjort.

- Vår- och höststädning har utförts.

- Föreningen har upplåtit tre bostadsrätter under verksamhetsåret. Detta har inbringat 2.065.000 kr till föreningen.

Ordföranden har ordet

Föreningens ekonomi har blivit bättre och flera tunga underhållsarbeten har slutförts under året. Föreningen ser ljus på framtiden.

Planerad verksamhet 2011

- Undersökning pågår för klarläggande av fastighetens underhållsbehov.
- Upphandling pågår för termostatsbyte på samtliga element.
- Undersökning pågår för klarläggande av den höga vattenförbrukningen i fastigheten.
- En ny underhållsplan är under utarbetande.

Ekonomi***Ekonomisk förvaltare***

Revisorsringen Sverige AB har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse.

Ombildningen

Fastigheten som bostadsrättsföreningen förvärvade 2007 ägdes tidigare av Tynnered 26:13 Ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen förvärvade samtliga andelar i denna ekonomiska. Fastigheten såldes därefter till bostadsrättsföreningen. Den ekonomiska föreningen likviderades 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.

Avgifter och hyror

Avgifterna har under 2010 kvarstått oförändrade. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 728 kr/m².

Fastighetsskatt/-avgift

Från 2008 ersattes fastighetsskatten av en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2010 är avgiften 1.277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	12 986	12 718
Lån per kvm bostadsyta kr	7 009	7 009
Fastighetens belåningsgrad %	54	55
Genomsnittlig skuldränta %	3,38	3,89

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förslag till disponering av årets resultat

Balanserat resultat	-67 654 857,21 kr
Årets resultat	149 032,26 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-67 505 824,95 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	203 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-67 708 824,95 kr</u>
	<u>-67 505 824,95 kr</u>

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

RESULTATRÄKNING		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		4 467 874	4 370 530
Hysesintäkter lokaler		47 694	42 904
Hysesintäkter hyresrätter		962 836	1 071 613
Hysesintäkter garage och p-platser		292 938	393 210
Hyses- och avgiftsbortfall		0	-180 761
Övriga intäkter		33 943	81 117
		5 805 285	5 778 613
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-2 090 629	-1 632 422
Underhållskostnader	Not 2	-400 330	-1 155 551
Fastighetsskatt/-avgift		-122 592	-122 112
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-833 204	-1 476 445
Avskrivningar	Not 5	-432 026	-382 879
		-3 878 781	-4 769 409
Resultat fastighetsförvaltning		1 926 504	1 009 204
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		172	26 464
Räntekostnader		-1 775 300	-2 036 934
Övriga finansiella kostnader		-2 344	0
		-1 777 472	-2 010 470
Skatt			
Inkomstskatt		0	-6 810
		0	-6 810
REDOVISAT RESULTAT		149 032	-1 008 076

av

BALANSRÄKNING

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Not 6

Byggnader och mark	94 187 072	94 502 609
Standardförbättringar	2 767 966	448 324
Markanläggning	113 046	119 326
Maskiner och inventarier	64 236	41 638
Installationer	241 500	261 625
Summa materiella anläggningstillgångar	97 373 820	95 373 522

Summa anläggningstillgångar

97 373 820

95 373 522

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-/hyresfordringar	25 351	16 962
Skattefordran	28 548	0
Övriga fordringar	31 320	3 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 311	109 579
Summa kortfristiga fordringar	228 530	129 818

Not 7

Kassa och bank

Kassa	10 000	10 000
Bankkonton	4 454 056	477 272
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 282	3 400 000
Summa kassa och bank	4 465 338	3 887 272

Summa omsättningstillgångar

4 693 868

4 017 090

SUMMA TILLGÅNGAR

102 067 688

99 390 612

du

BALANSRÄKNING**2010-12-31****2009-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser

50 190 964

48 779 292

Upplåtelseavgifter

1 315 912

774 584

Underhållsfond

0

0

Uppskrivningsfond fastighet

64 425 419

64 425 419

Summa bundet eget kapital**115 932 295****113 979 295****Fritt Eget kapital***Not 8*

Årets förändring uppskrivningsfond

0

209 869

Balanserat resultat

-67 654 857

-66 856 651

Årets resultat

149 032

-1 008 075

Summa fritt eget kapital**-67 505 825****-67 654 857****Summa eget kapital****48 426 470****46 324 438****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 9

52 392 500

52 392 500

Summa långfristiga skulder**52 392 500****52 392 500****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

467 266

338 345

Skatteskulder

0

8 352

Övriga kortfristiga skulder

24 960

6 767

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 10

756 492

320 210

Summa kortfristiga skulder**1 248 718****673 674****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****102 067 688****99 390 612****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

53 000 000

53 000 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Årsredovisningen har anpassats till ny mall.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Byggnaderna avskrivs enligt en progressiv avskrivningsplan på 97 år med början från år 2007. Årets avskrivning motsvarar 0,331% av anskaffningsvärdet. Standardförbättringar avskrivs enligt plan på 15-30 år och markanläggningen på 20 år.

Inventarier och installationer

Inventarier och installationer har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Inventarierna avskrivs enligt plan på 5 år och installationer på 15 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Noter	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	219 838	202 277
Fjärrvärme	1 077 205	874 952
Vatten och avlopp	265 940	258 314
Fastighetsskötsel/-städning	333 744	20 257
Samfällighetsavgift	64 329	82 035
Väghållning/snöröjning	9 650	38 273
Sophämtning/återvinning	119 923	156 314
	2 090 629	1 632 422

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	358 401	673 954
Förbrukningsmaterial	41 929	45 326
Periodiskt underhåll	-	436 271
	400 330	1 155 551
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Arvoden inkl sociala avgifter *) not 4	87 030	118 542
Tomträttsavgäld	337 067	337 363
Försäkringar	51 317	39 250
Jourkostnader/bevakning	-	15 900
Revisionsarvode	23 975	26 625
Arvode förvaltning	157 301	693 058
Konsultarvoden	53 551	110 955
Kabel-TV	100 387	99 272
Föreningsavgifter	-	1 495
Administrativa kostnader	22 576	33 985
	833 204	1 476 445
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	76 000	81 920
Löner och ersättningar	0	7 600
Sociala avgifter	11 030	29 022
	87 030	118 542
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	315 537	307 841
Standardförbättringar	65 246	33 283
Markanläggningar	6 280	6 280
Maskiner och inventarier	24 838	15 350
Installationer	20 125	20 125
	432 026	382 879
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>	2010-12-31	2009-12-31
<u>Byggnader och mark</u>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	95 343 750	95 343 750
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	95 343 750	95 343 750
Ackumulerade avskrivningar	-841 141	-533 300
Årets avskrivning	-315 537	-307 841
Bokfört värde	94 187 072	94 502 609

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	38 000 000	42 000 000
Mark	14 400 000	22 000 000
	52 400 000	64 000 000
<i>Standardförbättringar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	499 132	262 882
Årets anskaffning	2 384 888	236 250
Summa anskaffningsvärde	2 884 020	499 132
Ackumulerade avskrivningar	-50 808	-17 525
Årets avskrivning	-65 246	-33 283
Bokfört värde	2 767 966	448 324
<i>Markanläggningar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	125 606	-
Årets anskaffning	-	125 606
Summa anskaffningsvärde	125 606	125 606
Ackumulerade avskrivningar	-6 280	-
Årets avskrivning	-6 280	-6 280
Bokfört värde	113 046	119 326
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	76 752	49 408
Årets anskaffning	47 436	27 344
Summa anskaffningsvärde	124 188	76 752
Ackumulerade avskrivningar	-35 114	-19 764
Årets avskrivning	-24 838	-15 350
Bokfört värde	64 236	41 638
<i>Installationer</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	301 875	301 875
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	301 875	301 875
Ackumulerade avskrivningar	-40 250	-20 125
Årets avskrivning	-20 125	-20 125
Bokfört värde	241 500	261 625

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Förutbetald kabel-TV	-	24 818
Förutbetald tomträttsavgäld	84 320	84 320
Upplupna ränteintäkter	-	441
Länsförsäkringar	56 176	-
BRF-net	2 815	-
	143 311	109 579

<u>Not 8 Förändring eget kapital</u>	Insatser/ Upplåtelseavg.	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	49 553 876	64 425 419	0	-67 654 857
Inbetalda insatser	1 953 000			
Resultatdisposition enl stämmobeslut			0	
Årets resultat				149 032
Belopp vid årets slut	51 506 876	64 425 419	0	-67 505 825

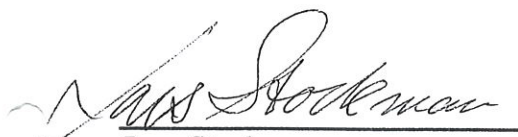
<u>Not 9 Fastighetslån</u>				Kommande års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	
Stadshypotek 751865	2,96%	90 dgr	4 400 000	-
Stadshypotek 774320	2,51%	90 dgr	15 997 500	-
Stadshypotek 623169	4,38%	2012-03-30	15 997 500	-
SBAB 19 70702 4	3,94%	2014-01-30	15 997 500	-
			52 392 500	0

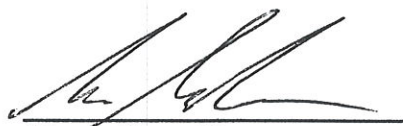
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

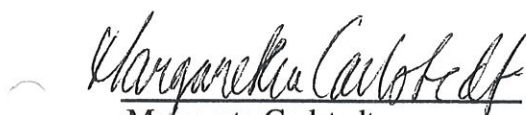
Upplupna löner och sociala avgifter	-	10 020
Upplupna styrelsearvoden	-	7 200
Upplupna sociala avgifter	21 050	-
Upplupna räntekostnader	84 619	2 939
Förutbetalda avgifter/hyror	352 294	724
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	20 000	22 750
Göteborgs Stad Kretslopp	24 800	29 700
Upplupna elkostnader	20 425	17 049
GBG Energi	181 471	148 890
Revisorsringen AB	51 292	-
Handelsbanken	541	-
Övriga upplupna kostnader	-	80 938
	756 492	320 210

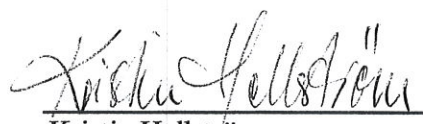
Underskrifter

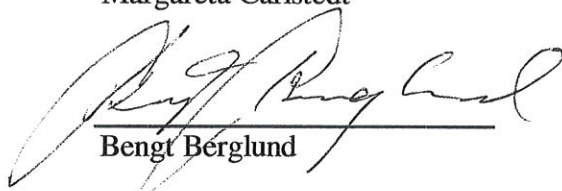
Göteborg den 13 maj 2011.
Brf Bergkristallen i Tynnered


Lars Stockman


Martin Morschheuser


Margareta Carlstedt

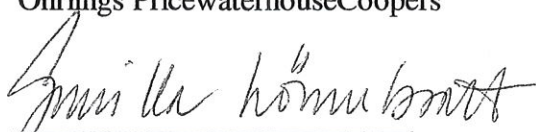

Kristin Hellström


Bengt Berglund


Thomas Gustafsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19/5 2011.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Krister Sutinen
Internrevisor

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 år 2010. 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.

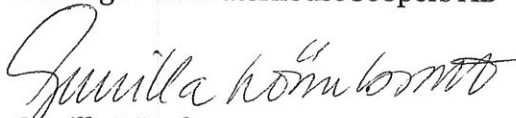
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2011-05-19



Krister Sutinen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor