

Brf Bergkristallen i Tynnered

Org.nr. 769615-3225

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2011-01-01--2011-12-31

<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 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 2011-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Lärs 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>
Lennart Pettersson	<i>suppleant</i>

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

Sammanträden

Föreningens styrelse har under året hållit 11 protokollförda ordinarie styrelsemöten samt 6 extra styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	ansvarig revisor Gunilla Lönnbratt
Krister Sutinen	<i>internrevisor</i>
Jennie Hallonkvist	<i>suppleant internrevisor</i>

Valberedning

Per Jadesjö
Lars Jarfeldt

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tynnered 26:13 i Göteborgs kommun. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastighetens adress är Bergkristallgatan 20-48 i Västra Frölunda. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 96 lägenheter. Därtill kommer 49 garageplatser samt 58 p-platser.

Av lägenheterna upplåts 11 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	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
<i>antal</i>	9	42	30	15

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Under året har 14 överlåtelser och 3 upplåtelser ägt rum inom föreningen.

Verksamhet under året som gått

Underhåll av tvättstugorna i nr 48 samt nr 40 har utförts. I samband med underhållsarbetet har det utförts dränering på utsidan mot parken (uppgångarna 40-48).

Föreningen räknar med att påbörja arbete med fönsterbyten under våren 2013.

Förprojektering och ekonomiska beräkningar har utförts under 2011 och ritningar har tagits fram.

I föreningens tvist med medlem gällande rätt att frånträda bostadsrätt har nåtts en förlikning under 2012. Föreningen utbetalar en ersättning om 150.000 kr till medlemmen. Denna summa har reserverats i bokslutet 2011.

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 2011 kvarstått oförändrade. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 728 kr/m².

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 april 2012.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2011 utgjorde avgiften 1.277 kr per bostadslägenhet, oock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	13 020	12 986	12 718
Lån per kvm bostadsyta kr	6 741	7 009	7 009
Fastighetens belåningsgrad %	52	54	55
Genomsnittlig skuldränta %	3,95	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	-67 708 824,95 kr
Årets resultat	-195 335,01 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-67 904 159,96 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	203 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	-68 107 159,96 kr
	<u>-67 904 159,96 kr</u>

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

RESULTATRÄKNING	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter	4 648 819	4 467 874
Hysesintäkter lokaler	54 537	47 694
Hysesintäkter hyresrätter	718 879	962 836
Hysesintäkter garage och p-platser	315 744	292 938
Övriga intäkter	181 713	33 943
	<u>5 919 692</u>	<u>5 805 285</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1 -1 984 998	-2 090 629
Underhållskostnader	Not 2 -341 060	-400 330
Fastighetsskatt/-avgift	-126 992	-122 592
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4 -1 196 311	-833 204
Avskrivningar	Not 5 -490 777	-432 026
	<u>-4 140 138</u>	<u>-3 878 781</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>1 779 554</u>	<u>1 926 504</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	21 246	172
Räntekostnader	-1 992 020	-1 775 300
Övriga finansiella kostnader	-4 115	-2 344
	<u>-1 974 889</u>	<u>-1 777 472</u>
REDOVISAT RESULTAT	<u>-195 335</u>	<u>149 032</u>

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 6</i>	
Byggnader och mark	93 863 646	94 187 072
Standardförbättringar	3 271 108	2 767 966
Pågående standardförbättringar	254 142	0
Markanläggning	106 766	113 046
Maskiner och inventarier	70 175	64 236
Installationer	221 375	241 500
Summa materiella anläggningstillgångar	97 787 212	97 373 820
Summa anläggningstillgångar	97 787 212	97 373 820
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts-/hyresfordringar	14 347	25 351
Skattefordran	26 148	28 548
Övriga fordringar	43 465	31 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i>	164 037
Summa kortfristiga fordringar	247 997	228 530
Kassa och bank		
Kassa	10 000	10 000
Bankkonton	4 879 592	4 454 056
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 282	1 282
Summa kassa och bank	4 890 874	4 465 338
Summa omsättningstillgångar	5 138 871	4 693 868
SUMMA TILLGÅNGAR	102 926 083	102 067 688

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		52 604 326	50 190 964
Upplåtelseavgifter		1 864 725	1 315 912
Underhållsfond		203 000	0
Uppskrivningsfond fastighet		64 425 419	64 425 419
Summa bundet eget kapital		119 097 470	115 932 295
Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		-67 708 825	-67 654 857
Årets resultat		-195 335	149 032
Summa fritt eget kapital		-67 904 160	-67 505 825
Summa eget kapital		51 193 310	48 426 470
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	50 392 500	52 392 500
Summa långfristiga skulder		50 392 500	52 392 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		478 154	467 266
Övriga kortfristiga skulder		0	24 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	862 119	756 492
Summa kortfristiga skulder		1 340 273	1 248 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 926 083	102 067 688
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

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 0,34% 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.

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	221 691	219 838
Fjärrvärme	986 872	1 077 205
Vatten och avlopp	209 322	265 940
Fastighetsskötsel/-städning	333 752	333 744
Samfällighetsavgift	131 270	64 329
Väghållning/snöröjning	-15 748	9 650
Sophämtning/återvinning	117 839	119 923
	1 984 998	2 090 629

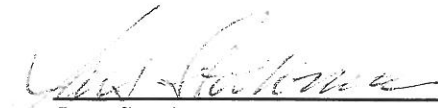
<u>Noter</u>	<u>2011-01-01</u> <u>2011-12-31</u>	<u>2010-01-01</u> <u>2010-12-31</u>
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	279 803	358 401
Förbrukningsmaterial	19 833	41 929
Periodiskt underhåll	41 424	-
	<u>341 060</u>	<u>400 330</u>
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Arvoden inkl sociala avgifter *) not 4	121 418	87 030
Tomträttsavgäld	337 280	337 067
Försäkringar	56 176	51 317
IT/Hemsida	3 880	-
Revisionsarvode	32 969	23 975
Arvode förvaltning	148 247	157 301
Konsultarvoden	185 513	53 551
Kabel-TV	92 576	100 387
Ersättningar/förlikning	151 500	-
Befarade hyresförluster	43 743	-
Föreningsavgifter	6 770	-
Administrativa kostnader	16 239	22 576
	<u>1 196 311</u>	<u>833 204</u>
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	83 200	76 000
Löner och ersättningar	15 000	0
Sociala avgifter	23 218	11 030
	<u>121 418</u>	<u>87 030</u>
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	323 426	315 537
Standardförbättringar	108 414	65 246
Markanläggningar	6 280	6 280
Maskiner och inventarier	32 532	24 838
Installationer	20 125	20 125
	<u>490 777</u>	<u>432 026</u>
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
<u>Byggnader och mark</u>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	95 343 750	95 343 750
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	<u>95 343 750</u>	<u>95 343 750</u>
Akkumulerade avskrivningar	-1 156 678	-841 141
Årets avskrivning	-323 426	-315 537
Bokfört värde	<u>93 863 646</u>	<u>94 187 072</u>

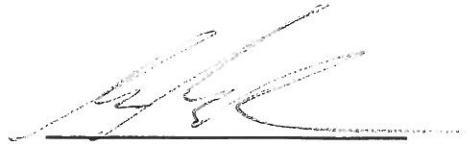
Noter	2011-12-31	2010-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	38 000 000	38 000 000
Mark	14 400 000	14 400 000
	52 400 000	52 400 000
<i>Standardförbättringar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	2 884 020	499 132
Årets anskaffning	611 556	2 384 888
Summa anskaffningsvärde	3 495 576	2 884 020
Ackumulerade avskrivningar	-116 054	-50 808
Årets avskrivning	-108 414	-65 246
Bokfört värde	3 271 108	2 767 966
<i>Markanläggningar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	125 606	125 606
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	125 606	125 606
Ackumulerade avskrivningar	-12 560	-6 280
Årets avskrivning	-6 280	-6 280
Bokfört värde	106 766	113 046
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	124 188	76 752
Årets anskaffning	38 471	47 436
Summa anskaffningsvärde	162 659	124 188
Ackumulerade avskrivningar	-59 952	-35 114
Årets avskrivning	-32 532	-24 838
Bokfört värde	70 175	64 236
<i>Installationer</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	301 875	301 875
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	301 875	301 875
Ackumulerade avskrivningar	-60 375	-40 250
Årets avskrivning	-20 125	-20 125
Bokfört värde	221 375	241 500

Noter			2011-12-31	2010-12-31
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>				
Förutbetald kabel-TV			13 284	-
Förutbetald tomträttsavgäld			84 320	84 320
Länsförsäkringar			63 283	56 176
BRF-net			3 150	2 815
			164 037	143 311
<u>Not 8 Förändring eget kapital</u>				
	Insatser/ Upplåtelseavg.	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	51 506 876	64 425 419	0	-67 505 825
Inbetalda insatser	2 962 175			
Resultatdisposition enl stämmobeslut			203 000	
Årets resultat				-195 335
Belopp vid årets slut	54 469 051	64 425 419	203 000	-67 701 160
<u>Not 9 Fastighetslån</u>				
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Stadshypotek 751865	4,66%	90 dgr	3 400 000	-
Stadshypotek 774320	3,70%	90 dgr	14 997 500	-
Stadshypotek 623169	4,38%	2012-03-30	15 997 500	-
SBAB 19 70702 4	3,94%	2014-01-30	15 997 500	-
			50 392 500	0
<u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>				
Upplupna sociala avgifter			-	21 050
Upplupna räntekostnader			116 042	84 619
Förutbetalda avgifter/hyror			353 846	352 294
Öhrlings PricewaterhouseCoopers			25 000	20 000
Göteborgs Stad Kretslopp			26 400	24 800
Upplupna elkostnader			19 203	20 425
Upplupen fjärrvärme			120 632	181 471
Revisorsringen			49 488	51 292
Handelsbanken			567	541
Ersättning medlem			150 000	-
Övriga upplupna kostnader			941	-
			862 119	756 492

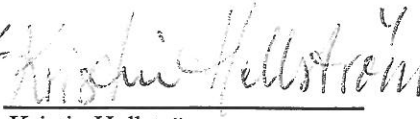
Underskrifter

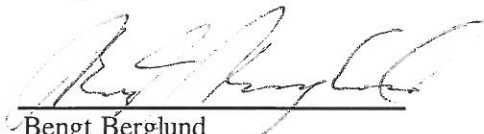
Göteborg den 9 maj 2012.
Brf Bergkristallen i Tynnered


Lars Stockman


Martin Morschheuser


Margareta Carlstedt

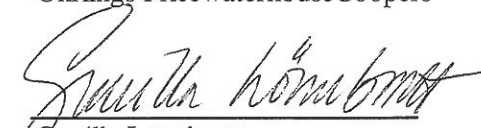

Kristin Hellström


Bengt Berglund


Thomas Gustafsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21/5 2012.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Krister Sutinen
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered, org. nr 769615-3225

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergkristallen i Tynnered för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

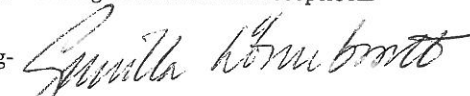
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 21 maj 2012

Krister Sutinen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt.
Auktoriserad revisor