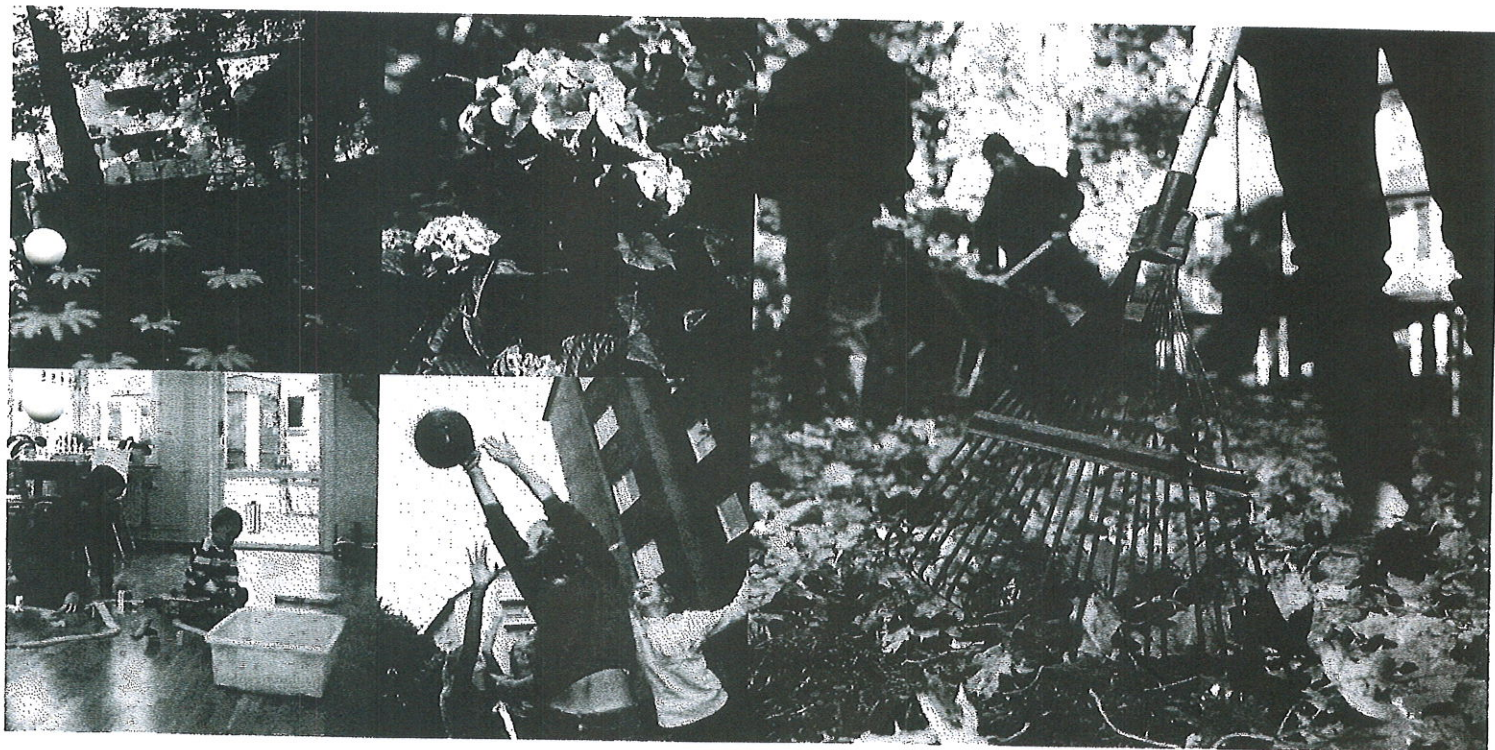


Bostadsrättsföreningen
Bergskristallen
Årsredovisning
1 januari - 31 december 2009

Bergskristallen





Brf Bergkristallen
Org nr 769615-3225
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

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 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Lars Stockman	Ordförande	Stämman	2011
Martin Morschheuser	Vice ordförande	Stämman	2011
Kristin Hellström	Sekreterare	Stämman	2010
Margaretha Carlstedt	Kassör	Stämman	2010
Kenneth Johannessson	Ledamot	Stämman	2010
Thomas Gustafsson	Ledamot	Stämman	2011

Styrelsesuppleanter

Bengt Berglund	Stämman	2011
Viktor Bodin	Stämman	2010
Kristina Björklund	Stämman	2010

Ordinarie revisorer

Krister Sutinen	Stämman
-----------------	---------

Revisorssuppleant

Vakant	Stämman
--------	---------

Valberedning

Maria Walter
Helena Läppen
Anna Gustafsson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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.

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Garage	P-platser
49	58

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 bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 673 954 kr och planerat underhåll för 436 271 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

Isolering av taket	236 250 kr
Sopstation	118 750 kr
Ventilation	106 465 kr
Samfälligheten	
Fotbollsplanen	145 684 kr

Kommande underhållsarbeten är:

Relining startar i mars 2010, ca kostnad 2 miljoner.

Fönster byts vid behov.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 maj 2009 (samt en extra stämma den 12 februari 2009). Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Särskild granskning

Den 24 februari 2009 förordnade Länsstyrelsen i Västra Götaland särskild granskare enligt 8 kap 17 § lagen om ekonomiska föreningar. Resultatet av den särskilda granskningen redovisades för föreningens medlemmar på informationsmöte den 24 november 2009. Den särskilda granskaren har kommit fram till att det har förelegat en skyldighet att upprätta en ny ekonomisk plan under 2007. Vidare har granskaren konstaterat att den budgetplanering som ägt rum väsentligt avvikit från det verkliga utfallet.

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)

	2009	2008
Rörelsens intäkter	5 779	5 280
Årets resultat	- 1 008	- 1 791
Resultat efter fondförändringar	- 1 008	- 1 717
Balansomslutning	99 391	100 771
Soliditet %	47%	45%
Likviditet %	596%	296%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	728	636
Driftskostnad, kr / kvm	401	406
Ränta, kr / kvm	272	320
Underhållsfond, kr / kvm	—	—
Lån, kr / kvm	7 009	7 009

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st). Av föreningens 96 lägenheter är 79 upplåtna med bostadsrätt.

Ordförande har ordet

Efter ett par tunga år ser vi framtiden med tillförsikt. Bland annat tycker vi att vi har fått bättre grepp om vår ekonomi.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-66 856 651
Återföring uppskrivningsfond	209 869
Årets resultat före fondförändring	-1 008 076
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-203 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	203 000
Summa över/underskott	-67 654 858

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-67 654 858

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>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 878 257	5 320 941
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 180 761	- 53 021
Övriga förvaltningsintäkter		81 117	12 349
		<u>5 778 613</u>	<u>5 280 268</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 673 954	- 671 504
Planerat underhåll	4	- 436 271	- 414 498
Fastighetsavgift/skatt		- 122 112	- 115 200
Driftskostnader	5	-2 998 322	-3 032 398
Övriga kostnader	6	- 37 329	- 97 324
Personalkostnader	7	- 118 542	- 107 193
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 382 880	- 347 532
		<u>-4 769 409</u>	<u>-4 785 648</u>
Rörelseresultat		1 009 204	494 621
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	26 464	149 407
Räntekostnader		-2 036 934	-2 393 116
		<u>-2 010 470</u>	<u>-2 243 709</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 001 266	-1 749 089
Inkomstskatt		- 6 810	- 41 834
Årets resultat		<u>-1 008 076</u>	<u>-1 790 923</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 203 000	- 203 000
Ianspråktagande av underhållsfond		203 000	277 299
Förändring av underhållsfond		<u>0</u>	<u>74 299</u>
Resultat efter fondförändring		-1 008 076	-1 716 624

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	95 070 259	95 055 807
Inventarier och installationer	11	303 263	311 394
Summa anläggningstillgångar		95 373 522	95 367 201
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 305	14 678
Kundfordringar		2 657	5 903
Skattefordringar		3 277	0
Övriga fordringar		0	852 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	109 579	159 155
		129 818	1 032 673
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		3 400 000	2 500 000
Kassa och bank	13		
Kassa och bank		487 272	1 871 586
Summa omsättningstillgångar		4 017 090	5 404 259
SUMMA TILLGÅNGAR		99 390 612	100 771 460

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		48 779 292	48 000 192
Upplåtelseavgifter		774 584	774 584
Uppskrivningsfond		64 425 419	64 635 288
Underhållsfond		0	0
		<u>113 979 295</u>	<u>113 410 064</u>
Fritt eget kapital			
Årets förändring uppskrivningsfond		209 869	204 750
Balanserat resultat		-66 856 651	-65 344 777
Årets resultat		-1 008 075	-1 790 923
Avsättning till underhållsfond		- 203 000	- 203 000
Anspråktagande av underhållsfond		203 000	277 299
		<u>-67 654 857</u>	<u>-66 856 651</u>
Summa eget kapital		46 324 438	46 553 413
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	52 392 500	52 392 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		338 345	793 856
Skatteskulder		8 352	308 008
Övriga skulder, kortfristiga		6 767	130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	320 210	723 554
		<u>673 674</u>	<u>1 825 547</u>
Summa skulder		53 066 174	54 218 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 390 612	100 771 461
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.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 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. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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. Föreningen använder en progressiv avskrivningsplan för byggnader. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	97 år
Standardförbättringar och installationer	15 år
Inventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2009-12-31	2008-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 370 530	3 809 461
Hyror, bostäder	1 071 613	1 137 047
Hyror, lokaler	42 904	32 060
Hyror, garage	223 440	205 134
Hyror, p-platser	169 770	137 239
	<u>5 878 257</u>	<u>5 320 941</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 84 595	- 9 340
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 42 940	- 12 934
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 53 226	- 30 747
	<u>- 180 761</u>	<u>- 53 021</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	276 763	309 665
Lokaler	86 439	8 320
Tvättstugor	27 803	18 782
Reparationer - Installationer	0	6 400
Vatten/Avlopp	31 062	153 076
Värme	52 727	118 103
Ventilation	119 785	16 364
Elinstallationer	29 063	24 260
Tele/TV/Porttelefon	2 578	0
Övriga installationer	10 685	0
Huskropp	7 631	9 258
Gårdar och grönanläggningar	29 418	0
Självrisk	0	7 276
	<u>673 954</u>	<u>671 504</u>

2009-12-31 2008-12-31

Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	219 471	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	53 200	2 296
Underhåll - Installationer	2 026	6 543
Värme	4 774	0
Elinstallationer	3 741	0
Tele/TV/Porttelefon	0	303 444
Huskroppar	0	54 815
Gårdar och grönanläggningar	153 059	47 400
	436 271	414 498

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom 2026-05-24)	337 363	534 721
Samfällighetsavgift	82 035	40 796
Fastighetsförsäkring	39 250	39 250
Arvode förvaltning	693 058	245 860
Kabel-TV	99 272	93 744
Juridiska kostnader	86 942	675
Revisionsarvode, externt	26 625	31 438
Möteskostnader	10 751	2 162
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 257	223 711
Städ	0	226 917
Bevakningskostnader	15 900	0
Snöröjning	38 273	47 662
Drift och förbrukning, övrigt	0	4 760
Förbrukningsmateriel	45 326	57 189
Inventarier	11 413	0
Vatten	258 314	246 719
El	202 277	157 505
Uppvärmning	874 952	885 998
Sophantering	156 314	193 291
	2 998 322	3 032 398

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	900	0
Kontorsmateriel	5 956	2 866
Medlems- och föreningsavgifter	1 495	1 296
Serviceavgifter	0	2 520
Konsultarvoden	24 013	87 518
Bankkostnader	90	0
Övriga externa kostnader	4 875	3 124
	37 329	97 324

2009-12-31 2008-12-31

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	81 920	82 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 600	3 600
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	89 520	90 000
Sociala kostnader	29 022	17 193
	118 542	107 193

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	307 841	300 000
Markanläggningar	6 280	0
Standardförbättringar	33 283	17 525
Maskiner och inventarier	15 350	9 882
Installationer	20 125	20 125
	382 880	347 532

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 353	30 604
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	22 845	74 055
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	694	2 367
Övriga ränteintäkter	572	42 381
	26 464	149 407

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	95 343 750	94 880 700
Standardförbättringar	262 882	0
	95 606 632	94 880 700

Årets anskaffningar

Byggnader	0	463 050
Standardförbättringar	236 250	262 882
Markanläggning	125 606	0
	361 856	725 932

Summa anskaffningsvärden

95 968 488 95 606 632

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 533 300	- 233 300
Standardförbättringar	- 17 525	0
	- 550 825	- 233 300

	2009-12-31	2008-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 307 841	- 300 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 33 283	- 17 525
Årets avskrivning markanläggningar	- 6 280	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 898 229	- 550 825
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 070 259	95 055 807
<i>Varav</i>		
Byggnader	94 502 609	94 810 450
Standardförbättringar	448 324	245 357
Markanläggningar	119 326	0
Taxeringsvärden		
bostäder	64 000 000	64 000 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	64 000 000	64 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>
Not 11 Inventarier och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	49 408	49 408
Installationer	301 875	0
	351 283	49 408
Årets anskaffningar		
Inventarier	27 344	0
Installationer	0	301 875
	27 344	301 875
Summa anskaffningsvärden	378 627	351 283
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 19 764	- 9 882
Installationer	- 20 125	0
	- 39 889	- 9 882
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 15 350	- 9 882
Installationer	- 20 125	- 20 125
	- 35 475	- 30 007
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 75 364	- 39 889
Restvärde enligt plan vid årets slut	303 263	311 394
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	41 638	29 644
Installationer	261 625	281 750

2009-12-31 2008-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	24 818	24 818
Förutbetald räntekostnad	0	21 819
Förutbetald tomträttsavgäld	84 320	84 320
Upplupna ränteintäkter	441	25 344
Övrigt	0	2 854
	<u>109 579</u>	<u>159 155</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	0	1 131 467
Avräkning med Swedbank	<u>477 272</u>	<u>730 119</u>
	<u>487 272</u>	<u>1 871 586</u>

Not 14 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	48 774 776	64 635 288	0	-66 856 651
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Insatser och uppl. avg under året	779 100			
Återföring uppskrivningsfond		- 209 869		209 869
Förändring av underhållsfond				0
Avsättning till underhållsfond			203 000	
Uttag ur underhållsfond			- 203 000	
Årets resultat				-1 008 075
Vid årets slut	49 553 876	64 425 419	0	-67 654 857

Not 15 Fastighetslån

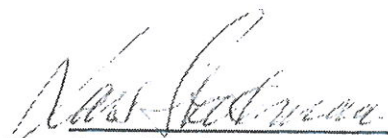
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AE	1,58		4 400 000	4 400 000
STADSHYPOTEK AE	1,63		15 997 500	15 997 500
STADSHYPOTEK AE	4,38	2012-03-30	15 997 500	15 997 500
STATENS BOSTADS	3,94	2014-01-30	15 997 500	15 997 500
			<u>52 392 500</u>	<u>52 392 500</u>

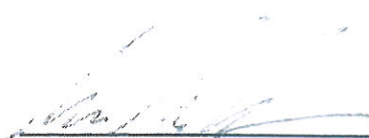
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

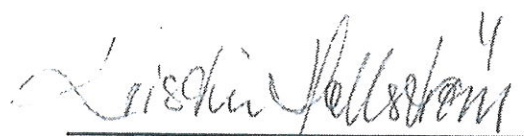
Upplupna löner och sociala avgifter	10 020	17 193
Upplupna räntekostnader	2 939	0
Upplupna elkostnader	17 049	17 796
Upplupna vattenavgifter	21 800	24 374

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna värmekostnader	148 890	115 773
Upplupna kostnader för renhållning	7 900	19 076
Upplupna revisionsarvoden	22 750	26 313
Upplupna styrelsearvoden	7 200	86 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 938	28 513
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 904
Förutbetalda hyror och avgifter	724	373 612
	320 210	723 554

Göteborg 2010-


Lars Stockman


Martin Morschheuser


Kristin Hellström


Kenneth Johannesson


Thomas Gustafsson


Margareta Carlstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den


Krister Sutinen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bergkristallen

Org nr 769615-3225

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bergkristallen för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Västra Frölunda 2010-04-08

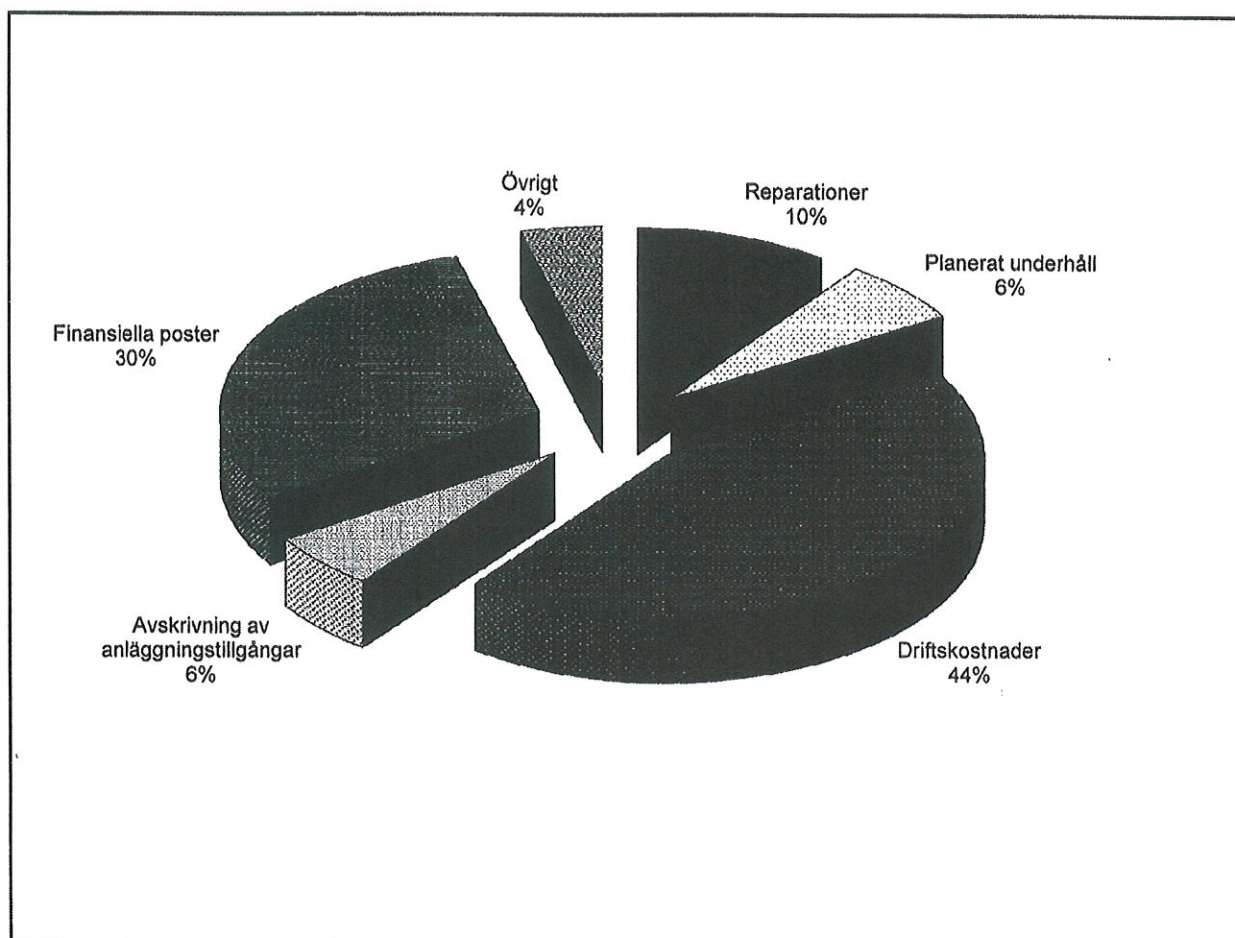


Krister Sutinen

Nyckeltal

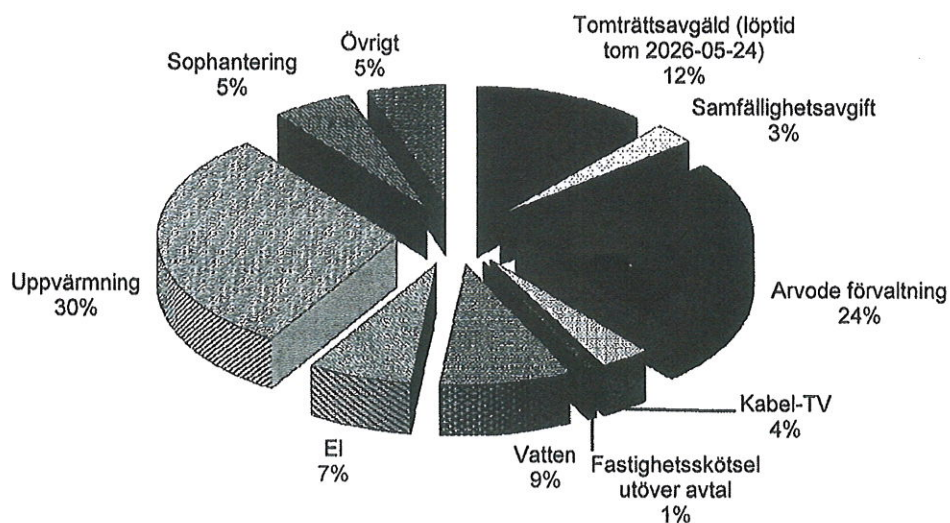
Kostnadsfördelning

	2009	2008
Reparationer	673 954	671 504
Planerat underhåll	436 271	414 498
Fastighetsavgift/skatt	122 112	115 200
Driftskostnader	2 998 322	3 032 398
Övriga kostnader	37 329	97 324
Personalkostnader	118 542	107 193
Avskrivning av anläggningstillgångar	382 880	347 532
Finansiella poster	2 036 934	2 393 116
Inkomstskatt	6 810	41 834
Summa kostnader	6 813 153	7 220 598



Driftskostnadsfördelning

	2009	2008
Tomträttsavgäld (löptid tom 2026-05-24)	337 363	534 721
Samfällighetsavgift	82 035	40 796
Fastighetsförsäkring	39 250	39 250
Arvode förvaltning	693 058	245 860
Kabel-TV	99 272	93 744
Juridiska kostnader	86 942	675
Revisionsarvode, externt	26 625	31 438
Möteskostnader	10 751	2 162
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 257	223 711
Städ	0	226 917
Bevakningskostnader	15 900	0
Snöröjning	38 273	47 662
Drift och förbrukning, övrigt	0	4 760
Förbrukningsmateriel	45 326	57 189
Inventarier	11 413	0
Vatten	258 314	246 719
El	202 277	157 505
Uppvärmning	874 952	885 998
Sophantering	156 314	193 291
Summa driftskostnader	2 998 322	3 032 398



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

7475

7475

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom 2026-05-24)

45

72

Samfällighetsavgift

11

5

Fastighetsförsäkring

5

5

Arvode förvaltning

93

33

Kabel-TV

13

13

Juridiska kostnader

12

0

Revisionsarvode, externt

4

4

Möteskostnader

1

0

Fastighetsskötsel utöver avtal

3

30

Städ

0

30

Bevakningskostnader

2

0

Snöröjning

5

6

Drift och förbrukning, övrigt

0

1

Förbrukningsmateriel

6

8

Inventarier

2

0

Vatten

35

33

El

27

21

Uppvärmning

117

119

Sophantering

21

26

Summa driftskostnader

401

406

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Atagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant atagande.

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.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

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 motsvaras 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 driftkostnader. 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.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

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. God soliditet är 5% och uppåt.

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.