

Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21
Org nr 757202-8160

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 19 april 2011 deltog 41 (52) medlemmar.

Val förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Lars Östlund	2 år, omval
Helena Ciftci	2 år, omval

Suppleanter

Lennart Sjöstedt	2 år, omval
Ann-Mari Eriksson	2 år, omval

Revisorer

Klas Björnsson är vald som aukt revisor från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning

Gustav Abrahamsson	1 år (sammankallande)
Jonny Liljegren	1 år
Shahla Naseri	1 år
Gunilla Björnefeldt-Rex	1 år

Styrelse och revisorer fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Östlund	Ordförande
Staffan Claeson	V.Ordförande
Helena Ciftci	Sekreterare
Roger Hansson	Intendent
Sven Jellbo	Kassör

Styrelsesuppleanter

Lennart Sjöstedt
Johan Olofsson
Ann-Mari Eriksson

— Vid årstämman avgående funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Staffan Claeson
Roger Hansson
Sven Jellbo

Styrelsesuppleanter

Johan Olofsson

samt föreningens revisor och valberedning vilka samtliga är valda på 1 år.

KB

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:19-21. I dessa byggnader finns 372 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 30.232 m² och 6 uthyrningslokaler samt förrådsyta med sammanlagd yta av 2.459 m².

Föreningen disponerar 239 garageplatser och har del i resultatet i Norra Annedalsgaraget Ekonomiska förening med andelstal 56,21 %.

Föreningen har del i Annedals sopsug samfällighet med 14,8 %.

Lägenhetsförteckning

58 st 1 rum och kök	yta	ca 37-60 m ²
53 st 2 rum och kök	yta	ca 47-85 m ²
143 st 3 rum och kök	yta	ca 72-110 m ²
87 st 4 rum och kök	yta	ca 88-138 m ²
19 st 5 rum och kök	yta	ca 104-158 m ²
12 st 6 rum och kök	yta	ca 117-154 m ²
	total yta	30 232 m ²

Lokalfördelning

Lokal nr 6006	yta	62 m ²
Lokal nr 6007	yta	456 m ²
Lokal nr 6009B	yta	671 m ²
Lokal nr 6009D	yta	188 m ²
Lokal nr 6009F	yta	400 m ²
Lokal nr 6010	yta	<u>120 m²</u>
	Total kommersiell yta:	1 897 m ²
	Förrådsyta:	562 m ²
	Total lokalyta:	2 459 m²

Under verksamhetsåret har 45 (38) lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 12 % (10 %) av bostadsrätterna.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2011 (2010), uppgår till kr 496.347.000 (496.347.000), varav byggnadsvärde kr 274.000.000 (274.000.000) och markvärde kr 222.347.000 (222.347.000). Höjning av taxeringsvärdet mellan år 2010 och 2011 är 0 %.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade i if med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar bl a brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.

175

Förvaltning/organisationsanslutning

Från 1999-01-01 biträder Primär Fastighetsförvaltning AB styrelsen med teknisk och ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Styrelse och personal

Föreningen anlitar Novo Fastighet & Förvaltning för fastighetsskötsel samt Discover Clean för trappstädning.

Utbetalda löner och ersättningar:	110101-111231	100101-101231(exkl. sociala avgifter)
Anställd personal	0	0
Styrelse	197 200	192 950

Under året har 10 (10) st styrelsemöten genomförts.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

Ansvarsförbindelse

Inga ansvarsförbindelser finns.

Verksamhet

Årets löpande underhållskostnader uppgår till 1.815.904 och årets planerade underhållskostnader uppgår till kr 0.

De större posterna utgörs av följande:

Utbyte av resterande lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar färdigställt.

Bättringsmålning hissar.

Ventilation tvättstuga B- & C-huset.

Kompletterat med fler värmekablar i stuprör A-huset.

Ändrad trädgård vid C-huset.

Planerade underhållsarbeten under 2012 är bl a:

Löpande byte av undertaksplattor i vissa utrymmen.

Ekonomisk beredskap tvättstugeutrustning.

Eventuell rensning av imkanaler.

Avsättning till yttre underhållsfond baseras på underhållsplan vilken sträcker sig till år 2026. I denna plan ingår bl.a. fönsterbyte och stamrenovering.

Föreningen utför löpande kontroll av brandskydd, hissar, portar mm enligt myndighetskrav. Service och underhållsavtal finns för de flesta av våra utrustningar i föreningen.

Under nästa år kommer föreningen att säkerställa att samtliga entreprenörer som arbetar inom fastigheten kommer att följa de arbetsmiljökrav som finns i branchen samt att dessa har undertecknade avtal innan arbeten påbörjas.

Föreningen förbrukar ca 35 794 000 (36 000 000) liter vatten (varm och kallt) per år. Detta ger ca 265 (265) l vatten per lägenhet och dygn vilket får anses som relativt låg förbrukning.

Föreningen förbrukar ca 505 000 (472 000) kWh elektricitet per år vilket får anses normalt med de typer av installationer som finns i husen i form av frånluftsfläktar, hissar mm.

Föreningen förbrukar ca 3 785 000 (4 583 000) kWh fjärrvärme per år för uppvärmning och tillverkning av varmvatten vilket får ses som en normal förbrukning i förhållande till de system vi har och den typ av byggnader som värms, 116 (141) kWh/kvm.

Föreningen har en underhållsplan vilken finns för påseende på fastighetsexpeditionen.

Körsbärsbladet har under året utkommit med 4 nummer.

Ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har följande lån

<u>Långgivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Slutförfall</u>
Handelsbanken	20 000 000	3,69	2014-09-30
Handelsbanken	10 000 000	Rörlig	Löpande 3 mån
SBAB	15 000 000	3,94	2016-12-05
SBAB	<u>10 000 000</u>	3,97	2012-11-05
Totalt	55 000 000		

Utgående avgifter

Vid verksamhetsårets utgång var utgiftsuttaget (inkl värme) ca 520 kr per m2.

AF

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	-4 215
Årets resultat	5 682 853
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	5 678 638

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Avsättning till underhållsfond Brf enl UH-plan	3 600 000
Avsättning till underhållsfond Garaget enl UH-plan	250 000
Avsättning till underhållsfond Brf utöver UH-plan	1 820 000
Balanseras i ny räkning	8 638
	<hr/>
	5 678 638

gr

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	20 236 694	20 178 087
Övriga förvaltningsintäkter		529 797	479 952
Summa nettoomsättning		<u>20 766 491</u>	<u>20 658 039</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Planerat fastighetsunderhåll		-	-800 000
Driftskostnader	3	-10 765 392	-12 860 419
Personalkostnader	4	-256 302	-253 949
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-635 210	-625 960
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-11 656 904</u>	<u>-14 540 328</u>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 366 135	-1 445 043
Resultat före finansiella poster		7 743 452	4 672 668
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	6	1 518	1 213
Räntekostnader	7	-2 062 117	-1 894 766
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-2 060 599</u>	<u>-1 893 553</u>
Resultat efter finansiella poster		5 682 853	2 779 115
Årets vinst		<u>5 682 853</u>	<u>2 779 115</u>

FB

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	97 084 101	98 435 659
Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)	9	78 600	93 177
Pågående arbeten		1 625 771	1 879 597
		<hr/>	<hr/>
		98 788 472	100 408 433
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	10	7 281	7 281
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		98 795 753	100 415 714
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 259	10 107
Övriga kortfristiga fordringar		252 706	445 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	953 143	836 745
		<hr/>	<hr/>
		1 224 108	1 292 256
<u>Kassa och bank</u>			
	12	1 713 089	504 416
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 937 197	1 796 672
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		101 732 950	102 212 386

93

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgift		17 720 970	16 730 370
Underhållsfond Brf		17 153 937	14 353 937
Underhållsfond Garaget		1 802 000	1 552 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-4 215	266 670
Årets vinst		5 682 853	2 779 115
Summa eget kapital		<u>42 355 545</u>	<u>35 682 092</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	55 000 000	60 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>55 000 000</u>	<u>60 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 037 146	1 214 699
Checkräkningskredit		-	1 782 021
Skatteskulder		23 907	16 239
Övriga kortfristiga skulder		535 262	461 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 781 090	2 555 344
Summa kortfristiga skulder		<u>4 377 405</u>	<u>6 030 294</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>101 732 950</u>	<u>102 212 386</u>
Ställda säkerheter, avser fastighetsinteckningar		97 861 000	97 861 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

57

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter, bostäder	13 891 939	13 862 220
Hysesintäkter, lokaler	1 851 497	1 877 783
Hysesintäkter; garage och P-platser	2 220 413	2 104 973
Bränsleavgifter	2 134 826	2 197 231
Övrigt	138 019	135 880
Summa	<u>20 236 694</u>	<u>20 178 087</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsförsäkring	126 817	115 742
Förvaltning	531 071	525 809
Kabel-TV	182 789	179 615
Administration, revision	175 064	177 521
Entreprenörer	3 030 250	2 965 878
Konsult	156 547	343 236
Löpande underhållskostnader	1 815 904	3 391 171
Drift och förbrukning	134 317	116 258
Vatten	562 774	528 942
El	583 688	634 431
Uppvärmning	2 917 795	3 285 519
Sophämtning	548 376	596 296
	<u>10 765 392</u>	<u>12 860 418</u>

FB

Not 4 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	197 200	192 950
Övriga arvoden	4 500	6 000
	-----	-----
	201 700	198 950
Sociala avgifter enligt lag och avtal	54 152	54 549
Övriga personalrelaterade kostnader	450	450
	-----	-----
Totalt	<u>256 302</u>	<u>253 949</u>

Styrelsen har haft 10 (10) möten under året.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Byggnader	500 000	500 000
Markanläggningar	180 000	180 000
Fastighetsförbättringar	671 558	750 465
Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)	14 577	14 578
	-----	-----
	<u>1 366 135</u>	<u>1 445 043</u>

Not 6 Ränteintäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ränteintäkter bank	1 305	952
Övrigt	213	261
	-----	-----
	<u>1 518</u>	<u>1 213</u>

95

Not 7 Räntekostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader, fastighetslån	2 062 117	1 894 766
	<u>2 062 117</u>	<u>1 894 766</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	123 300 862	123 300 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 300 862	123 300 862
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 865 203	-23 434 738
Årets avskrivningar	-1 351 558	-1 430 465
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 216 761	-24 865 203
Utgående restvärde enligt plan	<u>97 084 101</u>	<u>98 435 659</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 350 000	13 350 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	274 000 000	274 000 000
Taxeringsvärde mark	222 347 000	222 347 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	263 000 000	263 000 000
Lokaler	11 000 000	11 000 000

47

Not 9 Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	350 537	350 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 537	350 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-257 360	-242 782
-Avskrivningar	-14 577	-14 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-271 937	-257 360
Utgående restvärde enligt plan	<u>78 600</u>	<u>93 177</u>

Sopsugsanläggningens inventarier ägs via andel i Annedals Sopsug samfällighet.

Not 10 Andelar

Föreningen innehar andelar i Norra Annedalsgaraget Ekonomisk förening om 281 kr och andelar i SBC om 7 000 kr.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	43 766	38 367
Räntekostnader	94 064	148 569
Kabel-TV	47 452	44 416
Sopsugsavgift	303 175	246 418
Övriga poster	464 686	358 975
Summa	<u>953 143</u>	<u>836 745</u>

43

Not 12 Kassa och bank

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kassa	19 527	7 727
Plusgiro	48 904	122 427
Bankmedel	1 246 397	-
Bankkonto lokalhyresgaranti	379 361	374 262
Handkassa Kärnan	18 900	-
	<u>1 713 089</u>	<u>504 416</u>
Beviljad checkräkningskredit	3 500 000	3 500 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-1 782 021
Outnyttjat kreditbelopp	3 500 000	1 717 979

Not 13 Eget kapital

	<u>Grund - och upplåtelseavgifter</u>	<u>Underhållsfond Brf + Garage</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Eget kapital 2011-01-01	16 730 370	15 905 937	3 045 785
Tillkommande insatser & upplåt.avg	990 600		
Ianspråktagande av underhållsfond		-800 000	800 000
Avsättning till underhållsfond Brf		3 600 000	-3 600 000
Avsättning till underhållsfond Garage		250 000	-250 000
Årets resultat			<u>5 682 853</u>
Eget kapital 2011-12-31	17 720 970	18 955 937	5 678 638

Not 14 Fastighetslån

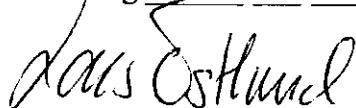
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2010-12-31
Handelsbanken	3,69	2014-09-30	20 000 000
Handelsbanken	Rörlig	Löpande 3 mån	10 000 000
SBAB	3,94	2016-12-05	15 000 000
SBAB	3,97	2012-11-05	<u>10 000 000</u>
Totalt			55 000 000

43

Not 15 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	1 911 583	1 423 065
Upplupna revisionsarvoden	21 400	21 000
Upplupna drift och UH-kostnader	571 122	825 342
Upplupna löner och arvoden	212 302	217 152
Upplupna sociala avgifter	50 009	49 662
Övriga poster	14 674	19 123
Summa	<u>2 781 090</u>	<u>2 555 344</u>

Göteborg 2012-03-20



Lars Östlund



Helena Ciftci



Sven Jellbo



Staffan Claeson



Roger Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-04.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21, org. nr 757202-8160

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 Körsbäret 19-21 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.

Revisorernas 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 4 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor