

Bostadsrättsföreningen Körbäret 19-21
Org nr 757202-8160

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

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 27 april 2010 deltog 52 (68) medlemmar.

Val förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Sven Jellbo	2 år, omval
Roger Hansson	2 år, omval
Staffan Claeson	2 år, nyval

Suppleanter

Johan Olofsson	2 år, nyval
Ann Mari Eriksson	1 år, nyval

Revisorer

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

Valberedning

Eva Jansson	1 år	(sammankallande)
Gustav Abrahamsson	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

Lars Östlund
Helena Ciftci

Styrelsesuppleanter

Lennart Sjöstedt
Ann Mari Eriksson

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

28

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	<u>ca 117-154 m²</u>
	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 38 (46) lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 10 % (13 %) av bostadsrätterna.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2010 (2009), uppgår till kr 496.347.000 (383.449.000), varav byggnadsvärde kr 274.000.000 (222.600.000) och markvärde kr 222.347.000 (160.849.000). Höjning av taxeringsvärdet mellan år 2009 och 2010 är 29 %.

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.

dt

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:	100101-101231	090101-091231(exkl. sociala avgifter)
Anställd personal	0	0
Styrelse	192 950	219 600

Under året har 10 (9) st styrelsemöten genomförts.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

Ansvarsförbindelse

Inga ansvarsförbindelser finns.

Verksamhet

Årets löpande underhållskostnader uppgår till 3.391.171 och årets planerade underhållskostnader uppgår till kr 800.000.

De större posterna utgörs av följande:

- Utbyte av resterande lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar (bokfört som pågåendearbete 1.879.597)
- Renovering av tvättavdelning i hus C.
- Upprättat ny ekonomisk plan.
- Renovering av föreningslokal.
- Delvis målning plåtfasad plan 10 + plåttak.
- Utbyte entréparti till en lokal.

Planerade underhållsarbeten under 2011 är bl a:

- Fortsatt översyn av belysningar.
- Löpande byte av undertaksplattor i vissa utrymmen.
- Byte entrépartier i vissa lokaler.
- Fortsatt reparationsmålning av plåtfasader plan 10/takterasser.
- 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.

20

Föreningen sålde i december resterade yta vid tvättavdelningen hus C, till en ny tvårums lägenhet.

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 36 000 000 (42 000 000) liter vatten (varm och kallt) per år. Detta ger ca 265 (300) l vatten per lägenhet och dygn vilket får anses som relativt låg förbrukning.

Föreningen förbrukar ca 472 000 (532 000) 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 4 583 000 (3 700 000) kWh fjärrvärme per år för uppvärmning och tillverkning av varmvatten vilket får ses som ett normal förbrukning i förhållande till de system vi har och den typ av byggnader som värms (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	25 000 000	3,36	2011.10.30
Handelsbanken	20 000 000	3,69	2014.09.30
Handelsbanken	10 000 000	Rörlig	Löpande 3 mån
SBAB	1 500 000	Rörlig	Löpande 3 mån
SBAB	<u>4 000 000</u>	Rörlig	Löpande 3 mån
Totalt	60 500 000		

Utgående avgifter

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

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	266 670
Årets resultat	2 779 115
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 045 785

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-800 000
Avsättning till underhållsfond Brf enl UH-plan	3 600 000
Avsättning till underhållsfond Garaget enl UH-plan	250 000
Balanseras i ny räkning	-4 215
	<hr/>
	3 045 785

Resultaträkning	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	20 178 087	19 958 645
Övriga förvaltningsintäkter		479 952	468 973
Summa nettoomsättning		<u>20 658 039</u>	<u>20 427 618</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Planerat fastighetsunderhåll		-800 000	-407 063
Driftskostnader	3	-12 860 419	-11 490 592
Personalkostnader	4	-253 949	-280 409
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-625 960	-635 130
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-14 540 328</u>	<u>-12 813 194</u>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 445 043	-1 468 510
Resultat före finansiella poster		4 672 668	6 145 914
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	6	1 213	1 688
Räntekostnader	7	-1 894 766	-2 487 081
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 893 553</u>	<u>-2 485 393</u>
Resultat efter finansiella poster		2 779 115	3 660 521
Årets vinst		<u>2 779 115</u>	<u>3 660 521</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	98 435 659	99 866 124
Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)	9	93 177	107 755
Pågående arbeten		1 879 597	-
		<hr/>	<hr/>
		100 408 433	99 973 879
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	10	7 281	7 281
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		100 415 714	99 981 160
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 107	5 421
Skattefordringar		-	516 482
Övriga kortfristiga fordringar		445 404	1 068 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	836 745	881 627
		<hr/>	<hr/>
		1 292 256	2 471 813
<u>Kassa och bank</u>			
	12	504 416	3 454 020
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 796 672	5 925 833
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		102 212 386	105 906 993

df

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgift		16 730 370	16 715 070
Underhållsfond Brf		14 353 937	11 161 000
Underhållsfond Garaget		1 552 000	1 302 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		266 670	49 086
Årets vinst		2 779 115	3 660 521
Summa eget kapital		<u>35 682 092</u>	<u>32 887 677</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>60 500 000</u>	<u>69 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>60 500 000</u>	<u>69 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 214 699	1 213 409
Checkräkningskredit	12	1 782 021	-
Skatteskulder		16 239	-
Övriga kortfristiga skulder		461 991	420 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>2 555 344</u>	<u>2 385 227</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>6 030 294</u>	<u>4 019 316</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>102 212 386</u>	<u>105 906 993</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.

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter, bostäder	13 862 220	13 848 792
Hysesintäkter, lokaler	1 877 783	1 716 512
Hysesintäkter; garage och P-platser	2 104 973	2 065 114
Bränsleavgifter	2 197 231	2 206 817
Övrigt	135 880	121 410
Summa	<u>20 178 087</u>	<u>19 958 645</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsförsäkring	115 742	108 585
Förvaltning	525 809	525 966
Kabel-TV	179 615	175 147
Administration, revision	177 521	151 449
Entreprenörer	2 965 878	2 907 468
Konsult	343 236	383 861
Löpande underhållskostnader	3 391 171	2 938 303
Drift och förbrukning	116 258	100 055
Vatten	528 942	526 830
El	634 431	548 607
Uppvärmning	3 285 519	2 663 925
Sophämtning	596 296	460 397
	<u>12 860 418</u>	<u>11 490 593</u>

Not 4 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	192 950	219 600
Övriga arvoden	6 000	-
	<hr/>	<hr/>
	198 950	219 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	54 549	60 559
Övriga personalrelaterade kostnader	450	250
	<hr/>	<hr/>
Totalt	<u>253 949</u>	<u>280 409</u>

Styrelsen har haft 10 (9) möten under året.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Byggnader	500 000	500 000
Markanläggningar	180 000	180 000
Fastighetsförbättringar	750 465	765 483
Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)	14 578	23 027
	<hr/>	<hr/>
	<u>1 445 043</u>	<u>1 468 510</u>

Not 6 Ränteintäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ränteintäkter bank	952	1 398
Övrigt	261	290
	<hr/>	<hr/>
	<u>1 213</u>	<u>1 688</u>

Not 7 Räntekostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Räntekostnader, fastighetslån	1 894 766	2 487 081
	<u>1 894 766</u>	<u>2 487 081</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	123 300 862	123 300 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 300 862	123 300 862
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 434 738	-21 989 255
Årets avskrivningar	-1 430 465	-1 445 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 865 203	-23 434 738
Utgående restvärde enligt plan	<u>98 435 659</u>	<u>99 866 124</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 350 000	13 350 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	274 000 000	222 600 000
Taxeringsvärde mark	222 347 000	160 849 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	263 000 000	210 000 000
Lokaler	11 000 000	12 600 000

28

Not 9 Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	350 537	350 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 537	350 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-242 782	-219 755
-Avskrivningar	-14 578	-23 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 360	-242 782
Utgående restvärde enligt plan	<u>93 177</u>	<u>107 755</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>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	38 367	36 883
Räntekostnader	148 569	142 495
Kabel-TV	44 416	43 800
Sopsugsavgift	246 418	246 418
Övriga poster	358 975	412 031
Summa	<u>836 745</u>	<u>881 627</u>

Not 12 Kassa och bank

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassa	7 727	18 460
Plusgiro	122 427	64 957
Bankmedel	-	2 997 565
Bankkonto lokalhyresgaranti	374 262	373 039
	<u>504 416</u>	<u>3 454 021</u>
Beviljad checkräkningskredit	3 500 000	3 500 000
Utnyttjat kreditbelopp	-1 782 021	-
Outnyttjat kreditbelopp	1 717 979	3 500 000

Not 13 Eget kapital

	<u>Grund - och upplåtelseavgifter</u>	<u>Underhållsfond Brf + Garage</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Eget kapital 2010-01-01	16 715 070	12 463 000	3 709 607
Tillkommande insatser & upplåt.avg	15 300		
Ianspråktagande av underhållsfond		-407 063	407 063
Avsättning till underhållsfond Brf		3 600 000	-3 600 000
Avsättning till underhållsfond Garage		250 000	-250 000
Årets resultat			<u>2 779 115</u>
Eget kapital 2010-12-31	16 730 370	15 905 937	3 045 785

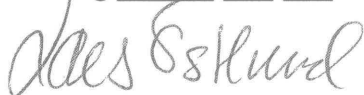
Not 14 Fastighetslån

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2010-12-31
Handelsbanken	3,36	2011-10-30	25 000 000
Handelsbanken	3,69	2014-09-30	20 000 000
Handelsbanken	Rörlig	Löpande 3 mån	10 000 000
SBAB	Rörlig	Löpande 3 mån	1 500 000
SBAB	Rörlig	Löpande 3 mån	<u>4 000 000</u>
Totalt			60 500 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	1 423 065	1 370 147
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna drift och UH-kostnader	825 342	703 982
Upplupna löner och arvoden	217 152	233 302
Upplupna sociala avgifter	49 662	53 768
Övriga poster	19 123	3 028
Summa	<u>2 555 344</u>	<u>2 385 227</u>

Göteborg 2011-03-22



Lars Östlund



Helena Ciftci



Sven Jellbo



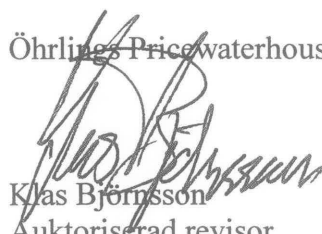
Staffan Claeson



Roger Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-04-11.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21

Org nr 757202-8160

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor