

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Körbäret 19-21
Org nr 757202-8160

får härmed avge

Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	15

df

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 22 april 2008 deltog 73 (80) medlemmar.

Val förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Bengt-Olof Bengtsson	2 år, omval.
Sven Jellbo	2 år, omval.
Roger Hansson	2 år, omval.

Suppleanter

Gustaf Abrahamsson	2 år, omval
Staffan Claeson	2 år, omval

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som anmält aukt.revisor
Klas Björnsson som huvudansvarig för revisionen.

Valberedning

Eva Jansson	1 år	(sammankallande)
Ingvar Johansson	1 år	
Stig Stjernhammar	1 år	

Styrelse och revisorer fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Östlund	Ordförande
Bengt-Olof Bengtsson	V.Ordförande
Helena Ciftci	Sekreterare
Roger Hansson	Intendent
Sven Jellbo	Kassör

Styrelsesuppleanter

Gustav Abrahamsson
Lenart Sjöstedt
Staffan Claeson

Vid årsstämman avgående funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Östlund
Helena Ciftci

Styrelsesuppleanter

Lenart Sjöstedt

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

HR
d/s

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:19-21. I dessa byggnader finns 370 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 30.128 m² och 6 uthyrningslokaler samt förrådsyta med sammanlagd yta av 2.462 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

57 st 1 rum och kök	yta	ca 37-60 m ²
52 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	30 128 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	130 m ²
	Total kommersiell yta:	1 907
	Förrådsyta:	555 m ²
	Total lokalyta:	2 462 m²

Under verksamhetsåret har 31 (40) lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 8 % (11%) av bostadsrätterna.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2008 (2007), uppgår till kr 383.449.000 (383.449.000), varav byggnadsvärde kr 222.600.000 (222.600.000) och markvärde kr 160.849.000 (160.849.000).

Höjning av taxeringsvärdet mellan år 2007 & 2008 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.

45
df

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. Föreningen har även haft diverse timanställd personal som biträtt med fastighetsskötarsysslor.

Utbetalda löner och ersättningar: (exkl. sociala avgifter)	080101-081231	070101-071231
Anställd personal	91 548	78 510
Styrelse	181 400	172 800

Under året har 9 (11) st styrelsemöten genomförts.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

Ansvarsförbindelse

Inga ansvarsförbindelser finns.

Verksamhet

Årets underhållskostnader uppgår till kr 2.103.300 (1.501.065) varav reparationer och löpande underhåll kr 1.843.315 och planerat underhåll 259.985 kr.

De större posterna utgörs av följande:

Rensning av samtliga ventilationskanaler och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) startades under hösten och fortgår även in på 2009 med injustering av luftflöden.

Bygglov sökt för att producera en lägenhet.

Målning av takplåt på del av Nilssonsberg 1-12

Planerade underhållsarbeten under 2009 är bl.a. :

Fortsatt översyn av belysningar i trapphus.

Löpande byte av undertaksplattor i vissa utrymmen.

Fortsatt målning av takplåtar.

Avsättning till yttre underhållsfond baseras på underhållsplan vilken sträcker sig till år 2026.

I denna plan ingår bl.a. fönsterbyte och stamrenovering.

Föreningen har en underhållsplan vilken finns för påseende på fastighetsexpeditionen.

Körsbärsbladet har under året utkommit med 4 nummer.

ATS
df

Ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har följande lån

Långgivare	Procent	Saldo 2008-12-31	Ber. amort	Årl.ränta ca.	Slutförfall
Handelsbanken	4,90	30 000 000	–	1 470 000	2009-10-30
Handelsbanken	3,36	25 000 000	–	840 000	2011-10-30
Handelsbanken	Rörlig	2 500 000	–	138 500	Löpande 3 mån
SBAB	Rörlig	15 000 000	–	819 000	Löpande 3 mån
		72 500 000	–	3 267 500	

Utgående avgifterVid verksamhetsårets utgång var utgiftsuttaget (inkl. värme) ca kr 521 per m².45
df

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst eller förlust	1 290
Årets resultat	<u>3 987 796</u>
	3 989 086

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten behandlas enligt följande:

Ianspråktagande av underhållsfond	-259 985
Avsättes till underhållsfond Brf enl UH-plan	3 600 000
Avsättes till underhållsfond Garaget enl UH-plan	250 000
Avsättes till underhållsfond Brf utöver UH-plan	349 985
Balanseras i ny räkning	<u>49 086</u>
Summa	<u>3 989 086</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

415
21

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01</i>	<i>2007-01-01</i>
		<i>-2008-12-31</i>	<i>- 2007-12-31</i>
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	19 932 539	19 912 378
Övriga förvaltningsintäkter		481 235	483 372
		20 413 774	20 395 750
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-259 985	–
Fastighetsskatt		-608 490	-1 196 490
Driftskostnader	2	-10 417 350	-9 556 560
Styrelse - och personalkostnader	3	-316 645	-316 197
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-1 522 790	-1 522 806
Rörelseresultat		7 288 514	7 803 697
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	5	24 607	29 971
Räntekostnader	6	-3 325 325	-3 387 251
Resultat efter finansiella poster		3 987 796	4 446 417
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		–	–
Resultat före skatt		3 987 796	4 446 417
Årets resultat		3 987 796	4 446 417

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	101 311 607	102 811 385
Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)	8	130 782	153 794
		<u>101 442 389</u>	<u>102 965 179</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	9	7 281	7 281
		<u>7 281</u>	<u>7 281</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>101 449 670</u>	<u>102 972 460</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 467	15 398
Skattefordringar		—	226 470
Övriga fordringar		1 083 056	511 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	574 854	678 378
		<u>1 671 377</u>	<u>1 432 222</u>
Kassa och bank	11	<u>2 231 905</u>	<u>2 150 843</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 903 283</u>	<u>3 583 065</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>105 352 953</u>	<u>106 555 525</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		16 325 070	16 325 070
Underhållsfond Brf		7 471 000	3 261 000
Underhållsfond Garaget		1 052 000	802 000
		<u>24 848 070</u>	<u>20 388 070</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 290	14 873
Årets resultat		3 987 796	4 446 417
		<u>3 989 086</u>	<u>4 461 290</u>
		28 837 156	24 849 360
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	72 500 000	78 000 000
Checkräkningskredit	14	–	–
		<u>72 500 000</u>	<u>78 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 949 149	2 136 487
Skatteskulder		11 383	–
Övriga skulder		5 900	18 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 049 364	1 550 952
		<u>4 015 796</u>	<u>3 706 165</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 352 952	106 555 525

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	97 861 000	97 861 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar 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 minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader avskrivning för närvarande

200 år 0,5%

Fastighetsförbättringar

10-20 år 5-10%

Inventarier, verktyg och installationer

5 år 20%

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<i>2008-01-01</i>	<i>2007-01-01</i>
	<i>-2008-12-31</i>	<i>- 2007-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	13 844 316	13 818 363
Hyror, lokaler	1 735 081	1 779 422
Hyror, bilplatser och garage	2 067 146	2 073 857
Hysesbortfall	-14 868	-14 400
Bränsleavgifter	2 145 774	2 113 596
Övrigt	155 090	141 540
	<u>19 932 539</u>	<u>19 912 378</u>

475
JT

Not 2 Driftskostnader

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Fastighetsförsäkring	-115 588	-101 530
Förvaltning	-506 594	-497 516
Kabel-TV	-467 063	-469 612
Administration, revision	-131 101	-139 819
Entreprenörer	-2 799 218	-2 666 243
Konsult	-350 817	-277 540
Löpande underhållskostnader	-1 843 315	-1 501 065
Drift och förbrukning	-151 240	-103 784
Vatten	-514 415	-508 584
El	-545 459	-530 327
Uppvärmning	-2 459 335	-2 367 072
Sophantering	-533 204	-393 468
	<u>-10 417 350</u>	<u>-9 556 560</u>

Not 3 Styrelse- och personalkostnader

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Medelantalet anställda		
Sverige	1	1
Varav män	100%	100%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-170 400	-172 800
Löner till anställda	-91 548	-78 510
Övriga ersättningar till anställda	-	-
Övriga personalrelaterade kostnader	-250	-250
Summa	<u>-262 198</u>	<u>-251 560</u>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-54 447 (-)	-64 637 (-)
Summa styrelse- och personalkostnader	<u>-316 645</u>	<u>-316 197</u>

Styrelsen har haft 9 (11) möten under året.
Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Byggnader	-500 000	-500 000
Mark	-180 000	-180 000
Fastighetsförbättringar	-819 778	-819 778
Inventarier, verktyg och installationer	-23 012	-23 028
	<u>-1 522 790</u>	<u>-1 522 806</u>

GR
dB

Not 5 Ränteintäkter

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Ränteintäkter bank	18 018	29 650
Övrigt	6 589	321
	<u>24 607</u>	<u>29 971</u>

Not 6 Räntekostnader

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-3 325 067	-3 386 957
Övrigt	-258	-294
	<u>-3 325 325</u>	<u>-3 387 251</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader & mark	123 300 862	123 300 862
Fastighetsförbättringar	-	-
Fastighetsförbättringar under året	-	-
	<u>123 300 862</u>	<u>123 300 862</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-20 489 477	-18 989 699
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1 499 778	-1 499 778
	<u>-21 989 255</u>	<u>-20 489 477</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>101 311 607</u>	<u>102 811 385</u>
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	222 600 000	222 600 000
Varav lokaler	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	160 849 000	160 849 000

Not 8 Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	350 537	350 537
Nyanskaffningar	—	—
Avyttringar och utrangeringar	—	—
	<u>350 537</u>	<u>350 537</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-196 743	-173 716
Avyttringar och utrangeringar	—	—
Årets avskrivning enligt plan	-23 012	-23 028
	<u>-219 755</u>	<u>-196 743</u>
 Redovisat värde vid årets slut	<u>130 782</u>	<u>153 794</u>

Sopsugsanläggningens inventarier ägs via andel i Annedals Sopsug samfällighet.

Not 9 Andelar

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

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	32 792	35 311
Räntekostnader	201 747	220 167
Kabel-TV	43 438	123 543
Sopsugsavgift	265 063	247 381
Övriga poster	31 814	51 976
	<u>574 854</u>	<u>678 378</u>

Not 11 Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Handkassa	12 084	6 650
Bankmedel	2 056 865	2 075 632
Postgirot	162 957	68 561
Övrigt	—	—
	<u>2 231 905</u>	<u>2 150 843</u>

473
dT

Not 12 Eget kapital

	<i>Grund-och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhållsfond Brf + Garage</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående kapital enligt fastställd BR	16 325 070	4 063 000	4 461 290
Tillkommande insatser			
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
• lanspråktagande av underhållsfond			
• Avsättning till underhållsfond brf		4 210 000	-4 210 000
• Avsättning till underhållsfond garage		250 000	-250 000
Årets resultat	—		3 987 796
Vid årets slut	<u>16 325 070</u>	<u>8 523 000</u>	<u>3 989 086</u>

Not 13 Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
Handelsbanken	25 000 000	3,36	2011.10.30
Handelsbanken	30 000 000	4,90	2009.10.30
Handelsbanken	2 500 000	Rörlig	Löpande 3 mån
SBAB	15 000 000	Rörlig	Löpande 3 mån
	<u>72 500 000</u>		
Avgår: nästa års amortering	<u>72 500 000</u>		

Not 14 Checkräkningskredit


	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Beviljad kreditlimit	2 500 000	2 500 000
Outnyttjad del	-2 500 000	-2 500 000
Utnyttjat kreditbelopp	—	—

GB
df


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	1 083 083	1 015 175
Revision	15 000	15 000
Upplupna drift och UH-kostnader	328 672	201 448
Upplupna löner och arvoden	192 600	209 800
Upplupna sociala avgifter	46 621	43 922
Övriga poster	383 388	65 607
	<u>2 049 364</u>	<u>1 550 952</u>


Göteborg/2009-03-24



Lars Östlund




Bergt-Olof Bengtsson



Helena Ciftci

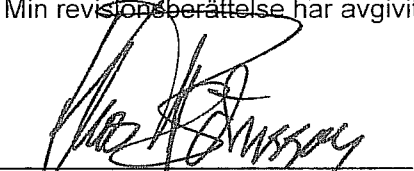


Roger Hansson



Sven Jellbo

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-04-03



Klas Björnsson

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21

Org nr 757202-8160

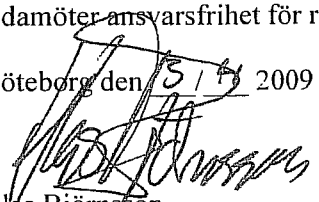
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 15/11 2009


Klas Björnsön
Auktoriserad revisor