

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

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007

<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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 24 april 2007 deltog 88 (50) medlemmar.

Val förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Lars Östlund	2 år, nyval, med ordförandepost i styrelse 1 år.
Helena Ciftci	2 år, omval

Suppleanter

Lennart Sjöstedt	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
Lennart Sjöstedt
Staffan Claeson

Vid årsstämman avgående funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Bengt-Olof Bengtsson
Roger Hansson
Sven Jellbo

Styrelsesuppleanter

Gustav Abrahamsson
Staffan Claeson

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

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 40 (53) lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 11 % (14%) av bostadsrätterna.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2007 (2006), uppgår till kr 383.449.000 (273.000.000), varav byggnadsvärde kr 222.600.000 (155.800.000) och markvärde kr 160.849.000 (117.200.000).

Höjning av taxeringsvärdet mellan år 2006 & 2007 är ca 40,5 %.

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.

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 fastighetsskötersysslor.

Utbetalda löner och ersättningar: (exkl. sociala avgifter)	070101-071231	060101-061231
Anställd personal	78 510	91 636
Styrelse	172 800	167 000
Övrig personal	–	–

Under året har 11 (10) st styrelsemöten genomförts och 2 (7) st arbetsutskottsmöten.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

Ansvarsförbindelse

Inga ansvarsförbindelser finns.

Verksamhet

Årets underhållskostnader uppgår till kr 1.501.065 (2.191.674) varav reparationer och löpande underhåll kr 1.501.065 och planerat underhåll 0 kr.

De större posterna utgörs av följande:

Föreningen har köpt in en lokal av tidigare brukare för att möjliggöra försäljning av denna till bostadsrättslägenhet.

Bygglov erhöles för lokalen till 2 st bostadsrättslägenheter under året.

Lokalen försåldes för 1.900.000 kr och nettoförtjänst för föreningen blev ca 1.725.000 kr.

Byte av sand i sandlådor.

Slutförande av arbete med kontroll av "noll" skruvar i samtliga lägenheters undercentraler.

Slutförande av installation för bredbandsuttag i varje lägenhet.

Under året har vår fastighetsskötare Håkan slutfört uppmärkning av samtliga källarförråd.

Inköp av ny elmoped med lastflak.

Planerade underhållsarbeten under 2008 är bl.a. :

Fortsatt översyn av belysningar i trapphus.

Löpande byte av undertaksplattor i vissa utrymmen.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll), rengöring av ventilationskanaler samt injustering av luftflöden

Föreningen har en underhållsplan vilken finns för påseende på fastighetsexpeditionen.

Körbärsbladet har under året utkommit med 4 nummer.

Ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har följande lån

Långgivare	Procent	Saldo 2007-12-31	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	8 000 000	–	332 000	Löpande 3 mån
SBAB	Rörlig	15 000 000	–	681 000	Löpande 3 mån
		78 000 000	–	3 323 000	

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

dT

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst eller förlust	14 873
Årets resultat	<u>4 446 417</u>
	4 461 290

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten behandlas enligt följande:

Ianspråktagande av underhållsfond	—
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	610 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 290</u>
Summa	<u>4 461 290</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 -2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 - 2006-12-31</i>
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	19 912 378	19 640 193
Övriga förvaltningsintäkter		483 372	320 364
		20 395 750	19 960 557
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Planerat underhåll		-	-19 605
Fastighetsskatt		-1 196 490	-1 440 000
Driftskostnader	2	-9 556 560	-9 854 690
Styrelse - och personalkostnader	3	-316 197	-325 847
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-1 522 806	-1 522 817
Rörelseresultat		7 803 697	6 797 598
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	5	29 971	16 778
Räntekostnader	6	-3 387 251	-3 940 273
Resultat efter finansiella poster		4 446 417	2 874 103
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Överavskrivningar		-	-
Resultat före skatt		4 446 417	2 874 103
Årets resultat		4 446 417	2 874 103

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	102 811 385	104 311 163
Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)	8	153 794	176 821
		<u>102 965 179</u>	<u>104 487 984</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	9	7 281	7 281
		<u>7 281</u>	<u>7 281</u>
Summa anläggningstillgångar		102 972 460	104 495 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 398	89 050
Skattefordringar		226 470	-
Övriga fordringar		511 976	322 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	678 378	681 595
		<u>1 432 222</u>	<u>1 092 909</u>
Kassa och bank	11	2 150 843	2 699 617
Summa omsättningstillgångar		3 583 065	3 792 526
SUMMA TILLGÅNGAR		106 555 525	108 287 791

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		16 325 070	14 416 750
Underhållsfond Brf		3 261 000	61 000
Underhållsfond Garaget		802 000	664 000
		<u>20 388 070</u>	<u>15 141 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 873	478 770
Årets resultat		4 446 417	2 874 103
		<u>4 461 290</u>	<u>3 352 873</u>
		24 849 360	18 494 623
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	78 000 000	86 000 000
Checkräkningskredit	14	–	–
		<u>78 000 000</u>	<u>86 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 136 487	1 571 826
Skatteskulder		–	106 701
Övriga skulder		18 726	201 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 550 952	1 912 833
		<u>3 706 165</u>	<u>3 793 168</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 555 525	108 287 791

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	97 861 000	97 861 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

d8

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

	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 818 363	13 795 627
Hyror, lokaler	1 779 422	1 737 450
Hyror, bilplatser och garage	2 073 857	1 763 730
Hyresbortfall	-14 400	-12 000
Bränsleavgifter	2 113 596	2 259 860
Övrigt	141 540	95 526
	<u>19 912 378</u>	<u>19 640 193</u>

df

Not 2 Driftskostnader

	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Fastighetsförsäkring	-101 530	-103 109
Förvaltning	-497 516	-479 642
Kabel-TV	-469 612	-446 480
Administration, revision	-139 819	-164 634
Entreprenörer	-2 666 243	-1 975 883
Konsult	-277 540	-448 914
Löpande underhållskostnader	-1 501 065	-2 172 069
Drift och förbrukning	-103 784	-21 532
Vatten	-508 584	-490 007
El	-530 327	-466 593
Uppvärmning	-2 367 072	-2 514 107
Sophantering	-393 468	-571 720
	<u>-9 556 560</u>	<u>-9 854 690</u>

Not 3 Styrelse- och personalkostnader

	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Medelantalet anställda		
Sverige	1	1
Varav män	100%	100%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-172 800	-167 000
Löner till anställda	-78 510	-91 636
Övriga ersättningar till anställda	-	-
Övriga personalrelaterade kostnader	-250	-250
Summa	<u>-251 560</u>	<u>-258 886</u>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-64 637 (-)	-66 961 (-)
Summa styrelse- och personalkostnader	<u>-316 197</u>	<u>-325 847</u>

Styrelsen har haft 11 (10) möten under året.
Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Byggnader	-500 000	-500 000
Mark	-180 000	-180 000
Fastighetsförbättringar	-819 778	-819 789
Inventarier, verktyg och installationer	-23 028	-23 028
	<u>-1 522 806</u>	<u>-1 522 817</u>

Not 5 Ränteintäkter		<i>2007-01-01</i>	<i>2006-01-01</i>
		<i>-2007-12-31</i>	<i>- 2006-12-31</i>
Ränteintäkter bank		29 650	14 571
Övrigt		<u>321</u>	<u>2 207</u>
		29 971	16 778
Not 6 Räntekostnader		<i>2007-01-01</i>	<i>2006-01-01</i>
		<i>-2007-12-31</i>	<i>- 2006-12-31</i>
Räntekostnader, fastighetslån		-3 386 957	-3 940 273
Övrigt		<u>-294</u>	<u>-</u>
		-3 387 251	-3 940 273
Not 7 Byggnader och mark		<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Byggnader & mark		123 300 862	123 300 862
Fastighetsförbättringar		-	-
Fastighetsförbättringar under året		<u>-</u>	<u>-</u>
		123 300 862	123 300 862
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
Vid årets början		-18 989 699	-17 489 910
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		<u>-1 499 778</u>	<u>-1 499 789</u>
		-20 489 477	-18 989 699
Redovisat värde vid årets slut		<u>102 811 385</u>	<u>104 311 163</u>
Taxeringsvärden, byggnader	(i Sverige)	222 600 000	155 800 000
Varav lokaler		12 600 000	9 800 000
Taxeringsvärden, mark	(i Sverige)	160 849 000	117 200 000

Not 8 Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)

	2007-12-31	2006-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	350 537	350 537
Nyanskaffningar	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
	<u>350 537</u>	<u>350 537</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-173 716	-150 688
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-23 028	-23 028
	<u>-196 743</u>	<u>-173 716</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>153 794</u>	<u>176 821</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

	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetsförsäkring	35 311	29 712
Räntekostnader	220 167	235 621
Kabel-TV	123 543	117 658
Sopsugsavgift	247 381	222 887
Övriga poster	51 976	75 717
	<u>678 378</u>	<u>681 595</u>

Not 11 Kassa och bank

	2007-12-31	2006-12-31
Handkassa	6 650	7 280
Bankmedel	2 075 632	2 418 111
Postgirot	68 561	274 226
Övrigt	–	–
	<u>2 150 843</u>	<u>2 699 617</u>

Not 12 Eget kapital

	<i>Grund-och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhållsfond Brf + Garage</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående kapital enligt fastställd BR	14 416 750	725 000	3 352 873
Tillkommande insatser	1 908 320		
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>			
• Lansspråktagande av underhållsfond		–	–
• Avsättning till underhållsfond brf		3 200 000	-3 200 000
• Avsättning till underhållsfond garage		138 000	-138 000
Årets resultat			4 446 417
Vid årets slut	<u>16 325 070</u>	<u>4 063 000</u>	<u>4 461 290</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	8 000 000	Rörlig	Löpande 3 mån
SBAB	15 000 000	Rörlig	Löpande 3 mån
	<u>78 000 000</u>		
Avgår: nästa års amortering	–		
	<u>78 000 000</u>		

Not 14 Checkräkningskredit

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
Beviljad kreditlimit	2 500 000	2 500 000
Outnyttjad del	-2 500 000	-2 500 000
Utnyttjat kreditbelopp	–	–

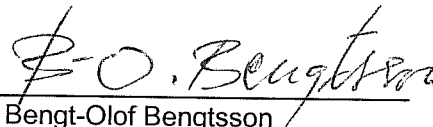
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förskottshyror och avgifter	1 015 175	1 159 384
Revision	15 000	15 000
Upplupna drift och UH-kostnader	201 448	492 658
Upplupna löner och arvoden	209 800	168 000
Upplupna sociala avgifter	43 922	45 808
Övriga poster	65 607	31 983
	<u>1 550 952</u>	<u>1 912 833</u>

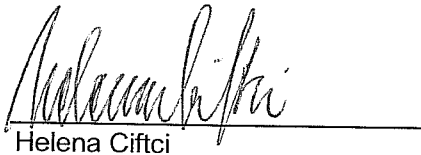
Göteborg 2008-03-25



Lars Östlund



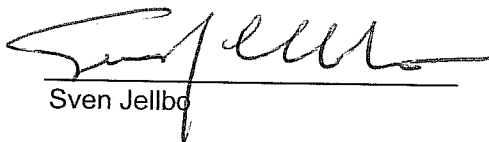
Bengt-Olof Bengtsson



Helena Ciftci

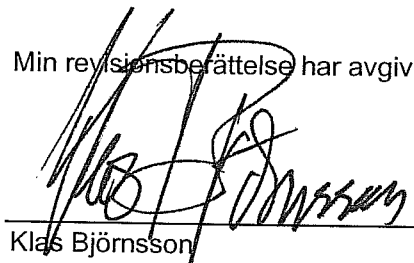


Roger Hansson



Sven Jellbo

Min revisionsberättelse har avgivits 2008-04-01



Klas Björnsson

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21

Org nr 757202-8160

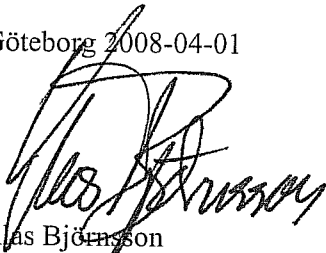
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21 för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 de 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 2008-04-01



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor