

Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21

Org nr 757202-8160

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2009

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.

§ 30 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

- 1 Öppnande.
- 2 Godkännande av dagordning.
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandes 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 revisorernas berättelse.
- 10 Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning.
- 11 Beslut om resultatdisposition.
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13 beslut om arvode 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 Avslutande.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 21 april 2009 deltog 68 (73) medlemmar.

Val förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

Lennart Sjöstedt	2 år, omval
Maria Westerberg	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
Bengt-Olof Bengtsson	V.Ordförande
Helena Ciftci	Sekreterare
Roger Hansson	Intendent
Sven Jellbo	Kassör

Styrelsesuppleanter

Lennart Sjöstedt
Staffan Claeson
Maria Westerberg

Vid årstämman avgående funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Bengt-Olof Bengtsson
Roger Hansson
Sven Jellbo

Styrelsesuppleanter

Staffan Claeson
Maria Westerberg

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

HS

HS

Fastigheter och lägenhet/lokalavgifter

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	<u>ca 117-154 m²</u>
	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	<u>130 m²</u>
Total kommersiell yta:		1 907 m ²
Förrådsyta:		555 m ²
Total lokalyta:		2 462 m²

Under verksamhetsåret har 46 (31) lägenhetsöverlåtelse ägt rum, vilket motsvarar 13 % (8 %) av bostadsrätterna.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2009 (2008), 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 2008 & 2009 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.

4B

11

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:	090101-091231	080101-081231(exkl. sociala avgifter)
Anställd personal	0	91 548
Styrelse	219 600	181 400

Under året har 9 (9) st styrelsemöten genomförts.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

Ansvarsförbindelse

Inga ansvarsförbindelser finns.

Verksamhet

Årets löpande underhållskostnader uppgår till 2.938.303 och årets planerade underhållskostnader uppgår till kr 407.063.

De större posterna utgörs av följande:

- Färdigställande av den obligatorisk ventilationskontrollen (OVK) samt injustering av anläggningen.
- Markarbeten utmed Övre Husargatan.
- Reparation av lokal MM sport.
- Byte av dörrar i korridorer samt reparationsmålning.
- Upprättande av nytt lägenhetsregister enligt lag.

Planerade underhållsarbeten under 2010 är bl.a. :

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

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

Föreningen utför löpande kontroll av brandskydd, hissar, sprinkler, portar mm enligt myndighetskrav.

4B

ds

fastigheten kommer att följa de arbetsmiljökrav som finns i branchen samt att dessa har undertecknade avtal innan arbeten påbörjas.

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

Föreningen förbrukar ca 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 3 700 000 kWh fjärrvärme per år för uppvärmning och tillverkning av varmvatten vilket även detta får ses som lågt i förhållande till de system vi har och den typ av byggnader som värms.

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
Handelsbanken	1 500 000	Rörlig	Löpande 3 mån
SBAB	<u>12 500 000</u>	Rörlig	Löpande 3 mån
Totalt	69 000 000		

Utgående avgifter

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

43

NT

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	49 086
Årets resultat	3 660 521
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>3 709 607</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-407 063
Avsättning till underhållsfond Brf enl UH-plan	3 600 000
Avsättning till underhållsfond Garaget enl UH-plan	250 000
Balanseras i ny räkning	266 670
	<hr/>
	<u>3 709 607</u>

HT

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	19 958 645	19 932 539
Övriga förvaltningsintäkter		468 973	481 235
Summa nettoomsättning		<u>20 427 618</u>	<u>20 413 774</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Planerat fastighetsunderhåll		-407 063	-259 985
Driftskostnader	3	-11 490 592	-10 417 350
Personalkostnader	4	-280 409	-316 645
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-635 130	-608 490
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-12 813 194</u>	<u>-11 602 470</u>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 468 510	-1 522 790
Resultat före finansiella poster		6 145 914	7 288 514
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	6	1 688	24 607
Räntekostnader	7	-2 487 081	-3 325 325
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-2 485 393</u>	<u>-3 300 718</u>
Resultat efter finansiella poster		3 660 521	3 987 796
Årets vinst		<u>3 660 521</u>	<u>3 987 796</u>

1/3

1/5

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	99 866 124	101 311 607
Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)	9	107 755	130 782
		<hr/>	<hr/>
		99 973 879	101 442 389
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	10	7 281	7 281
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		99 981 160	101 449 670
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 421	13 467
Skattefordringar		516 482	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 068 283	1 083 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	881 627	574 854
		<hr/>	<hr/>
		2 471 813	1 671 378
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	12	3 454 020	2 231 905
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		5 925 833	3 903 283
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		105 906 993	105 352 953

4B

IT

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgift		16 715 070	16 325 070
Underhållsfond Brf		11 161 000	7 471 000
Underhållsfond Garaget		1 302 000	1 052 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		49 086	1 290
Årets vinst		3 660 521	3 987 796
Summa eget kapital		<u>32 887 677</u>	<u>28 837 156</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	69 000 000	72 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>69 000 000</u>	<u>72 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 213 409	1 949 150
Skatteskulder		-	11 383
Övriga kortfristiga skulder		420 680	5 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 385 227	2 049 364
Summa kortfristiga skulder		<u>4 019 316</u>	<u>4 015 797</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>105 906 993</u>	<u>105 352 953</u>
Ställda säkerheter, avser fastighetsinteckningar		97 861 000	97 861 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4B

AT

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.

115

115

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgifter, bostäder	13 848 792	13 844 316
Hysesintäkter, lokaler	1 790 075	1 735 081
Hysesintäkter; garage och P-platser	2 065 114	2 067 146
Hysesrabatt ej affärsyta	-73 563	-14 868
Bränsleavgifter	2 206 817	2 145 774
Övrigt	121 410	155 090
Summa	<u>19 958 645</u>	<u>19 932 539</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsförsäkring	108 585	115 588
Förvaltning	525 966	506 594
Kabel-TV	175 147	467 063
Administration, revision	151 449	131 101
Entreprenörer	2 907 468	2 799 218
Konsult	383 861	350 817
Löpande underhållskostnader	2 938 303	1 843 315
Drift och förbrukning	100 055	151 240
Vatten	526 830	514 415
El	548 607	545 459
Uppvärmning	2 663 925	2 459 335
Sophämtning	460 397	533 204
	<u>11 490 593</u>	<u>10 417 349</u>

HB

HT

Not 4 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	219 600	170 400
Löner och ersättningar till övriga anställda	-	91 548
	<hr/>	<hr/>
	219 600	261 948
Sociala avgifter enligt lag och avtal	60 559	54 447
Övriga personalrelaterade kostnader	250	250
	<hr/>	<hr/>
Totalt	<u>280 409</u>	<u>316 645</u>

Styrelsen har haft 9 (9) möten under året.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Byggnader	500 000	500 000
Markanläggningar	180 000	180 000
Fastighetsförbättringar	765 483	819 778
Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)	23 027	23 012
	<hr/>	<hr/>
	<u>1 468 510</u>	<u>1 522 790</u>

Not 6 Ränteintäkter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ränteintäkter bank	1 398	18 018
Övrigt	290	6 589
	<hr/>	<hr/>
	<u>1 688</u>	<u>24 607</u>

Not 7 Räntekostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Räntekostnader, fastighetslån	2 487 081	3 325 067

4/3

1/1

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Övriga räntekostnader	-	258
	<u>2 487 081</u>	<u>3 325 325</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	123 300 862	123 300 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 300 862	123 300 862
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 989 255	-20 489 477
Årets avskrivningar	-1 445 483	-1 499 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 434 738	-21 989 255
Utgående restvärde enligt plan	<u>99 866 124</u>	<u>101 311 607</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 350 000	13 350 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	222 600 000	222 600 000
Taxeringsvärde mark	160 849 000	160 849 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	210 000 000	210 000 000
Lokaler	12 600 000	12 600 000

AB

AB

Not 9 Inventarier (inkl Sopsugsanläggningen)

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	350 537	350 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 537	350 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-219 755	-196 743
-Avskrivningar	-23 027	-23 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 782	-219 755
Utgående restvärde enligt plan	<u>107 755</u>	<u>130 782</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>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	36 883	32 792
Räntekostnader	142 495	201 747
Kabel-TV	43 800	43 438
Sopsugsavgift	246 418	265 063
Övriga poster	412 031	31 814
Summa	<u>881 627</u>	<u>574 854</u>

UB

K

Not 12 Kassa och bank

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassa	18 460	12 084
Plusgiro	64 957	162 957
Bankmedel	2 997 565	2 056 865
Bankkonto lokalhyresgaranti	373 039	-
	<u>3 454 021</u>	<u>2 231 906</u>

Not 13 Eget kapital

	<u>Grund - och upplåtelseavgifter</u>	<u>Underhållsfond Brf + Garage</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Eget kapital 2009-01-01	16 325 070	8 523 000	3 989 086
Tillkommande insatser & upplåt.avg	390 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-259 985	259 985
Avsättning till underhållsfond Brf		3 949 985	-3 949 985
Avsättning till underhållsfond Garage		250 000	-250 000
Årets resultat			<u>3 660 522</u>
Eget kapital 2009-12-31	16 715 070	12 463 000	3 709 608

Not 14 Fastighetslån

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2009-12-31
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
Handelsbanken	Rörlig	Löpande 3 mån	1 500 000
SBAB	Rörlig	Löpande 3 mån	<u>12 500 000</u>
Totalt			<u>69 000 000</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

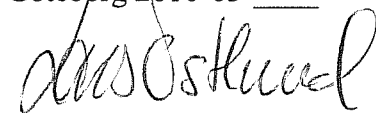
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	1 370 147	1 083 083
Upplupna revisionsarvoden	21 000	15 000
Upplupna drift och UH-kostnader	703 982	694 926
Upplupna löner och arvoden	233 302	191 800

UB

18

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna sociala avgifter	53 768	44 156
Övriga poster	3 028	20 399
Summa	<u>2 385 227</u>	<u>2 049 364</u>

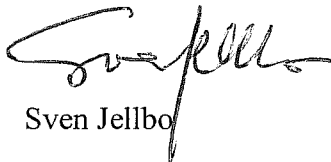
Göteborg 2010-03-30



Lars Östlund



Helena Ciftci



Sven Jellbo



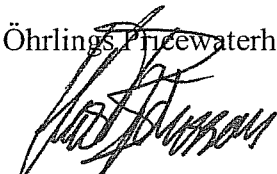
Bengt-Olof Bengtsson



Roger Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-31.


Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

15

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 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 31 mars 2010


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor