

Bostadsrättsföreningen
Bellevue i Göteborg

Årsredovisning
1 januari 2010 - 31 december 2010



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bellevue i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Benny Jensen	Ordförande	Stämman	2011
Jenni Adamsson	Sekreterare	Stämman	2011
Bo Abrahamsson	Ledamot	Stämman	2012
Parvin Delaviz	Ledamot	Stämman	2012
Johannes Weiman	Ledamot	Stämman	2012

Styrelsesuppleanter

Lena Nasr		Stämman	2011
Martin Frank		Stämman	2012

Ordinarie revisorer

Ola Öst	Revisor	Stämman	2012
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Lena Höglund.

Revisorssuppleant

Olof Kindgren		Stämman	2012
---------------	--	---------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kviberg 8:3, 8:6 samt 17:2 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 86 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Lars Kaggsgratan 47 A-C, Fänriksgatan 6 A-D, Fanjunkaregatan 2 A-H.

Marken innehas med tomträtt genom tre tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2014-2015 med en årlig avgäld på 162 908 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20	54	10	1	1

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	5	26

Total bostadsarea:

4 459 kvm

Total lokalarea:

302 kvm

Årets taxeringsvärde	41 209 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 894 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 168 tkr och planerat underhåll för 166 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2011 kommer underhållsplanen uppdateras och projektering för fasad- och balkongrenovering och dränering på Lars Kaggsgatan 47 på börjas.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 maj 2010. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	4 529	4 293	3 835	3 653	3 905
Årets resultat	- 221	- 154	- 313	- 371	418
Resultat efter fondförändringar	- 280	- 360	- 520	- 402	418
Balansomslutning	65 410	66 529	67 783	67 175	68 673
Soliditet %	35%	34%	34%	33%	30%
Likviditet %	329%	594%	358%	429%	722%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	931	866	saknas	saknas	saknas
Driftskostnad, kr / kvm	408	385	356	347	355
Ränta, kr / kvm	377	378	370	329	329
Underhållsfond, kr / kvm	124	111	68	25	32
Lån, kr / kvm	8 792	9 002	9 080	9 137	9 452

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2010 då avgifterna höjdes med 7,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 8% fr o m 1 januari 2011. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 931 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Av föreningens 86 lägenheter är 61 upplåtna med bostadsrätt och 25 med hyresrätt.

Övrigt

Under året har fastigheterna fått tillgång till fiber med ett utbud ifrån Telia som gäller digital-TV, internet och IP-telefoni.

Styrelsen har som mål att ordningställa föreningens hemsida och ha den som ett media för information och nyheter. Arbete har påbörjats med att ta fram kravställning.

Ordförande har ordet

Året som har gått har fortsatt med en finanskris där bomarknaden har förutspåtts både upp- och nedgångar. Marknaden ser ut att vara stabil i området och det har varit en del in- och utflyttningar.

Arbetet inom styrelsen har skett med god anda och med insikt. Styrelsens arbete har till stor del gått ut på att stärka föreningens ekonomi och budgeten för 2011 är en budget i balans.

Inom föreningen finns det fortfarande ett antal hyresrätter och styrelsen kommer fortsätta arbetet med att saluföra dem i den mån de blir tomma.

På Fänriksgatan 6 har blomsterbutiken ersatts med ett café som öppnade i november. Cafét har frikostiga öppetider och tillgång till wifi.

Till sist vill jag efterlysa att vi medlemmar engagerar oss och deltar i möten och aktiviteter. Det kan vara att ingå i en arbetsgrupp för en kortare period där det kan vara att hitta på aktiviteter, ta fram informationsmaterial etc. Genom att delta kan du påverka.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 390 619
Årets resultat före fondförändring	-221 067
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	165 809
Summa underskott	<u>-1 670 877</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning -1 670 877

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 528 576	4 292 303
Övriga förvaltningsintäkter		0	988
		<u>4 528 576</u>	<u>4 293 291</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 167 983	- 211 280
Planerat underhåll	3	- 165 809	- 19 500
Fastighetsavgift/skatt		- 126 992	- 122 500
Driftskostnader	4	-1 942 371	-1 833 937
Övriga kostnader	5	- 93 174	- 74 630
Personalkostnader	6	- 76 223	- 55 827
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 397 734	- 380 758
		<u>-2 970 286</u>	<u>-2 698 432</u>
Rörelseresultat		1 558 290	1 594 860
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	- 4 131	0
Ränteintäkter	9	19 141	48 529
Räntekostnader	10	-1 794 366	-1 797 481
		<u>-1 779 357</u>	<u>-1 748 951</u>
Resultat efter finansiella poster		- 221 067	- 154 092
Årets resultat		<u>- 221 067</u>	<u>- 154 092</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 225 000	- 225 000
lanspråktagande av underhållsfond		165 809	19 500
Förändring av underhållsfond		<u>- 59 191</u>	<u>- 205 500</u>
Resultat efter fondförändring		- 280 258	- 359 592

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	61 478 118	61 565 535
Maskiner och inventarier	12	74 311	128 665
		<u>61 552 429</u>	<u>61 694 200</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	395 869	0
Summa anläggningstillgångar		61 948 298	61 694 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 546	258
Skattekonto		1 592	118 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 324	68 364
		<u>63 462</u>	<u>186 750</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	250 000	3 800 000
Kassa och bank			
Handkassa		2000	2000
Bankmedel		2 602 148	0
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		543 701	846 392
		<u>3 147 849</u>	<u>848 392</u>
Summa omsättningstillgångar		3 461 311	4 835 142
SUMMA TILLGÅNGAR		65 409 609	66 529 342

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 996 311	20 996 311
Upplåtelseavgifter		2 722 116	2 722 116
Underhållsfond		590 003	530 812
		<u>24 308 430</u>	<u>24 249 239</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 390 619	-1 031 027
Årets resultat		- 221 067	- 154 092
Avsättning till underhållsfond		- 225 000	- 225 000
lanspråktagande av underhållsfond		165 809	19 500
		<u>-1 670 877</u>	<u>-1 390 619</u>
Summa eget kapital		22 637 553	22 858 620
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	41 721 000	42 857 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		136 000	0
Leverantörsskulder		167 694	150 342
Skatteskulder		126 992	122 728
Övriga skulder, kortfristiga	18	0	30 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	620 370	510 476
		<u>1 051 056</u>	<u>813 722</u>
Summa skulder		42 772 056	43 670 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 409 609	66 529 342
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 343 229 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar 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

Avskrivning byggnader sker enligt progressiv plan och övrigt enligt rak plan baserade på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	20 år
Inventarier, installationer	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 789 250	2 595 084
Hyror, bostäder	1 503 308	1 436 004
Hyror, lokaler	162 713	191 090
Hyror, garage	24 960	25 740
Hyror, p-platser	41 745	44 385
Hyror, övriga	6 600	0
	<hr/>	<hr/>
	4 528 576	4 292 303

Not 2 Reparationer

Bostäder	50 444	25 803
Vattenskador	21 864	46 593
Tvättstugor	22 812	23 357
Gemensamma utrymmen	4 080	4 384
Vatten/Avlopp	20 240	18 751
Värme	18 515	2 713
Ventilation	640	32 113
Elinstallationer	7 175	19 413
Låssystem	11 397	10 347
Huskropp	6 240	12 257
Gårdar och grönanläggningar	2 062	13 025
Vandalisering	2 514	2 526
	<hr/>	<hr/>
	167 983	211 280

Not 3 Planerat underhåll

Bostäder	35 982	19 500
Lokaler	23 531	0
Källare	31 988	0
Elinstallationer	5 431	0
Låssystem	9 070	0
Garage och parkeringsplatser	20 862	0
Övrigt underhåll	38 945	0
	<hr/>	<hr/>
	165 809	19 500

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 4 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	162 908	162 908
Fastighetsförsäkring	25 920	24 000
Arvode förvaltning, ekonomisk	70 499	76 192
Kabel-TV	81 602	99 608
Revisionsarvode, externt	21 625	15 875
Arvode förvaltning, teknisk	123 750	91 125
Fastighetsskötsel	331 965	331 696
Radonmätning	23 837	0
Snöröjning	40 701	0
Statuskontroll	0	78 750
Ersättningar till hyresgäster	0	1 510
Förbrukningsmateriel/-inventarier	19 649	7 593
Vatten	169 354	179 846
El	108 292	105 363
Uppvärmning	655 623	554 687
Sophantering	106 646	104 785
	<hr/>	<hr/>
	1 942 371	1 833 937

Not 5 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	2 895	3 600
Facklitteratur	2 353	0
Serviceavgifter	35 165	26 964
Konsultarvoden	49 688	41 419
Övriga externa kostnader	3 073	2 647
	<hr/>	<hr/>
	93 174	74 630

Not 6 Personalkostnader

Arvode och sociala kostnader

Styrelsearvode	54 800	41 800
Föreningsvald revisor	3 200	3 200
Summa	<hr/>	<hr/>
	58 000	45 000
Sociala kostnader	18 223	10 827
	<hr/>	<hr/>
	76 223	55 827

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	330 582	326 404
Standardförbättringar	12 798	0
Inventarier	17 418	17 418
Installationer	36 936	36 936
	<hr/>	<hr/>
	397 734	380 758

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Nedskrivning av värdepapper	- 4 131	0
	<hr/>	<hr/>
	- 4 131	0

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen
Övriga ränteintäkter

15 845	46 754
3 296	1 775
<u>19 141</u>	<u>48 529</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån
Övriga räntekostnader

1 794 366	1 795 927
0	1 554
<u>1 794 366</u>	<u>1 797 481</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

62 836 895	62 836 895
<u>62 836 895</u>	<u>62 836 895</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar

255 963	0
---------	---

Summa anskaffningsvärden

<u>63 092 858</u>	<u>62 836 895</u>
--------------------------	--------------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-1 271 360	- 944 956
------------	-----------

Årets avskrivning byggnader

- 330 582	- 326 404
-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar

- 12 798	0
----------	---

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

<u>-1 614 740</u>	<u>-1 271 360</u>
--------------------------	--------------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

<u>61 478 118</u>	<u>61 565 535</u>
--------------------------	--------------------------

Varav

Byggnader

61 234 953	61 565 535
------------	------------

Standardförbättringar

243 165	0
---------	---

Taxeringsvärden

bostäder

39 492 000	35 408 000
------------	------------

lokaler

1 717 000	1 486 000
-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

<u>41 209 000</u>	<u>36 894 000</u>
-------------------	-------------------

varav byggnader

<u>30 687 000</u>	<u>27 896 000</u>
-------------------	-------------------

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier

87 091 87 091

Installationer

184 683 184 683

Summa anskaffningsvärden

271 774 271 774

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier

- 52 254 - 34 836

Installationer

- 90 855 - 53 919

- 143 109 - 88 755

Årets avskrivningar

Inventarier

- 17 418 - 17 418

Installationer

- 36 936 - 36 936

- 54 354 - 54 354

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 197 463 - 143 109

Restvärde enligt plan vid årets slut

74 311 128 665

Varav

Inventarier

17 419 34 837

Installationer

56 892 93 828

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Investeringsfonder i Nordea

400 000 0

Nedskrivning värdepapper

- 4 131 0

395 869 0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

13 422 24 945

Förutbetald tomträttsavgäld

40 727 40 727

Upplupna ränteintäkter

175 2 692

54 324 68 364

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

250 000 3 800 000

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	250 000	1,20 2011-01-10

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser, uppl. avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	23 718 427	530 812	-1 390 619
Förändring av underhållsfond			- 59 191
Avsättning till underhållsfond		225 000	
Uttag ur underhållsfond		- 165 809	
Årets resultat			- 221 067
Vid årets slut	23 718 427	590 003	-1 670 877

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	41 857 000	42 857 000
Avgår nästa års amortering	- 136 000	0
Skuld vid årets slut	41 721 000	42 857 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA BANK SVE	2,16	rörligt	2 057 000	1 000 000	1 057 000
NORDEA HYPOTEK	2,40	rörligt	13 600 000		13 600 000
NORDEA HYPOTEK	4,69	2011-11-16	13 600 000		13 600 000
NORDEA HYPOTEK	5,13	2012-11-21	13 600 000		13 600 000
			42 857 000	1 000 000	41 857 000

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	0	27 264
Övriga kortfristiga låneskulder	0	2 912
	0	30 176


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	18 223	1 005
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 938
Upplupna elkostnader	8 329	8 629
Upplupna vattenavgifter	42 413	47 350
Upplupna värmekostnader	105 056	85 293
Upplupna kostnader för renhållning	23 518	21 832
Upplupna revisionsarvoden	24 700	23 825
Upplupna styrelsearvoden	54 800	0
Övriga upplupna kostnader för drift	0	3 000
Förutbetalda hyror och avgifter	343 331	303 604
	620 370	510 476

Göteborg den 9 mars 2011

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BELLEVUE I GÖTEBORG


Benny Jensen


Jenni Adamsson



Parvin Delaviz

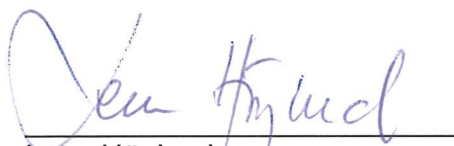

Bo Abrahamsson


Johannes Weiman

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ola Öst


Lena Höglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg

Org nr 769612-5736

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bellevue i Göteborg 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 de 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.

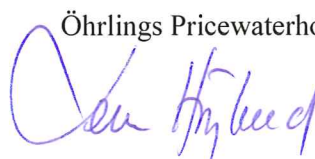
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2011-03-29



Ola Öst

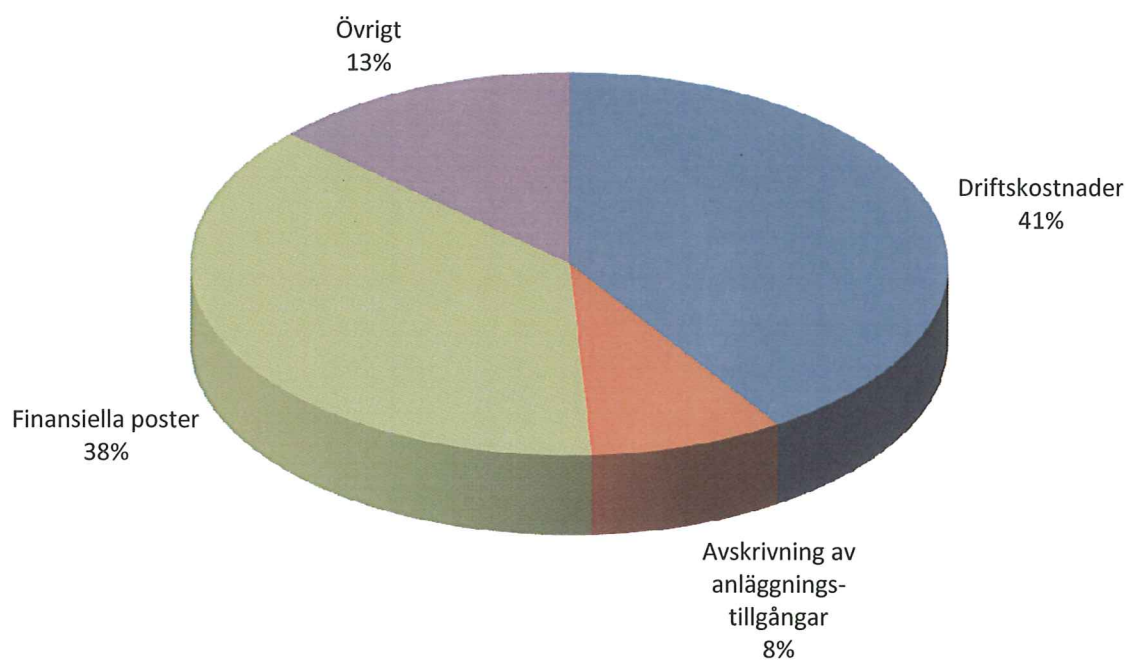


Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Höglund
Auktoriserad revisor

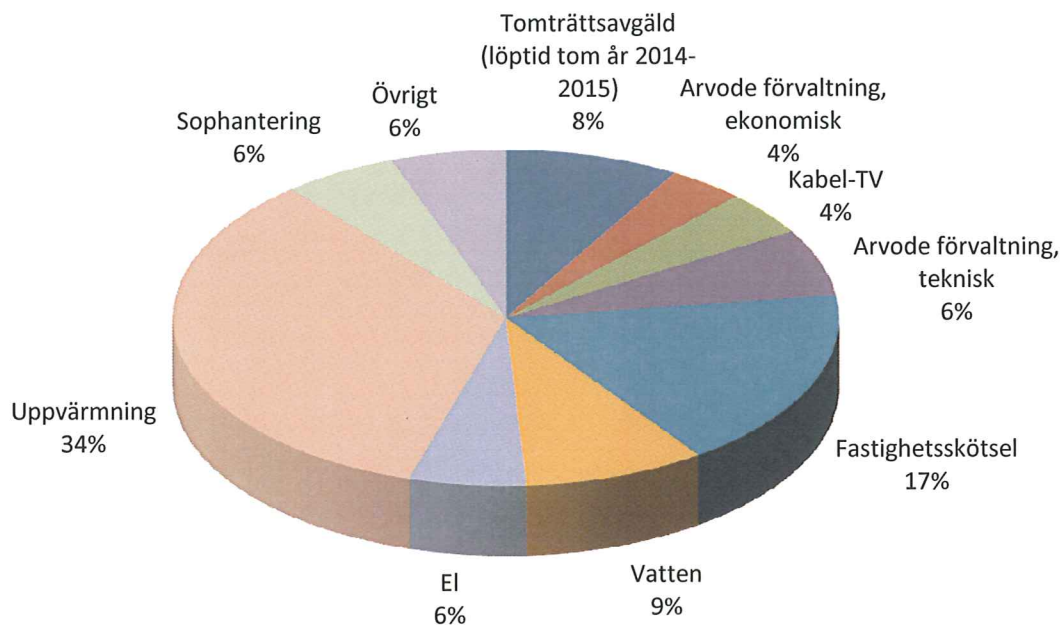
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	167 983	211 280
Planerat underhåll	165 809	19 500
Fastighetsavgift/skatt	126 992	122 500
Driftskostnader	1 942 371	1 833 937
Övriga kostnader	93 174	74 630
Personalkostnader	76 223	55 827
Avskrivning av anläggningstillgångar	397 734	380 758
Finansiella poster	1 798 497	1 797 481
Summa kostnader	4 768 783	4 495 912



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	162 908	162 908
Fastighetsförsäkring	25 920	24 000
Arvode förvaltning, ekonomisk	70 499	76 192
Kabel-TV	81 602	99 608
Revisionsarvode, externt	21 625	15 875
Arvode förvaltning, teknisk	123 750	91 125
Fastighetsskötsel	331 965	331 696
Radonmätning	23 837	0
Snöröjning	40 701	0
Statuskontroll	0	78 750
Ersättningar till hyresgäster	0	1 510
Förbrukningsmateriel/-inventarier	19 649	7 593
Vatten	169 354	179 846
El	108 292	105 363
Uppvärmning	655 623	554 687
Sophantering	106 646	104 785
Summa driftskostnader	1 942 371	1 833 937



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

4459	4459
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-2015)	37	37
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning, ekonomisk	16	17
Kabel-TV	18	22
Revisionsarvode, externt	5	4
Arvode förvaltning, teknisk	28	20
Fastighetsskötsel	74	74
Radonmätning	5	0
Snöröjning	9	0
Statuskontroll	0	18
Förbrukningsmateriel/-inventarier	4	2
Vatten	38	40
EI	24	24
Uppvärmning	147	124
Sophantering	24	23
Summa driftskostnader	436	411

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.