

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-21.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 19:19	2003	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1818 - 1930 och består av 4 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1355 kvadratmeter, varav 1137 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 218 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

1 rok	2 rok
13	10

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisersalong	218	5 år

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1997 - 1997	Utförts av tidigare ägare enl. ekonomisk plan.
Elstambyte	1997 - 1997	Utförts av tidigare ägare enl. ekonomisk plan.
Nyinstallation hiss	1997 - 1997	Utförts av tidigare ägare enl. ekonomisk plan.
Omputsning av fasad	2007 - 2007	Utfört av Vigol AB
Omläggning av tak	2007 - 2007	Utfört av Vigol AB
lordningsställande av gården	2008- 2008	Utfört av Vigol AB

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Föreningen har ComHem jack, Telefon jack, Telia fiber Lan-uppkoppling via Telia .

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Följer regelverket för andrahandsuthyrning och genomför de kontroller som SBC föreskriver.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martin Erik Rodriguez	Ledamot
Jonathan Myrén	Ledamot
Tobias Gottfrid Hansson	Ledamot
Johan Norrgård	Suppleant
Claes Göran Gratte	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lena Borglund	BDO Revision Väst	Ordinarie Extern
---------------	-------------------	------------------

Valberedning

Christoffer Orvelind
Lillemor Evenstedt

Stämmor

Ordinarie : 2008-06-09

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Slutförande av tak- och fasadrenovering . lordningställande av innegård.

Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi, men visar ett negativt resultat.

En styrelseledamot har hanterat pengar på ett felaktigt sätt.

Rättsutredning pågår efter anmälan från övriga i styrelsen. Totalt uppgår ovanstående till kr 2 208 516 inkl. räntekostnader

se not 6 i balansräkningen samt bifogad balansspecifikation.

Efter räkenskapsåret har ytterligare fakturor felaktigt utbetalats till ett belopp av ca 740 000 kr.

Övrig information

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 14 %.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	736	678	598	585
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 033	11 270	9 652	9 656
Elkostnad/kvm totalyta	72	66	73	58
Värmekostnad/kvm totalyta	102	98	94	84
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	13	21	16

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-80 096
ansamlad förlust	-459 478
reservering till fond för yttre underhåll	-73 257
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgarna	380 514
	-232 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

-232 317

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 236 324	1 159 716
Övriga rörelseintäkter		<u>75 907</u>	<u>74 905</u>
		1 312 231	1 234 621
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-92 259	-66 629
Reparationer		-13 872	-249 041
Periodiskt underhåll		-48 218	-30 298
Taxebundna kostnader		-297 313	-273 177
Övriga driftskostnader		-38 361	-36 585
Fastighetsskatt		-51 990	-66 316
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-91 081	-73 773
Avskrivningar		<u>-137 906</u>	<u>-91 534</u>
		-771 000	-887 354
RÖRELSERESULTAT		541 232	347 267
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 096	1 909
Räntekostnader		<u>-622 125</u>	<u>-474 458</u>
		-621 029	-472 549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-79 797	-125 282
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-299	-523
Skatt ändrad taxering		<u>0</u>	<u>15 512</u>
		-299	14 989
ÅRETS RESULTAT		-80 096	-110 293

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	32 221 476	30 357 933
Pågående byggnation	Not 4	0	1 844 518
Maskiner och inventarier	Not 5	0	9 694
		<u>32 221 476</u>	<u>32 212 145</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 221 476	32 212 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar	Not 6	2 779 952	123 143
Förutbetalda kostnader	Not 6	10 021	9 696
		<u>2 789 973</u>	<u>132 839</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		402 498	588 994
		<u>402 498</u>	<u>588 994</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 192 470	721 833
SUMMA TILLGÅNGAR		35 413 947	32 933 978

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	75 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	0	307 257
		19 680 000	19 987 257
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-152 221	-349 185
Årets resultat		-80 096	-110 293
		-232 317	-459 478
SUMMA EGET KAPITAL		19 447 683	19 527 779
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 9	1 156 228	1 857 187
Skulder till kreditinstitut	Not 10	13 654 722	10 962 080
		14 810 950	12 819 267
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	7 174	7 174
Leverantörsskulder		781 058	311 690
Skatteskulder		119 128	139 442
Övriga kortfristiga skulder		60 100	702
Upplupna kostnader	Not 11	103 221	102 756
Förutbetalda avgifter och hyror		84 633	25 168
		1 155 313	586 932
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 413 947	32 933 978
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	17 025 000	14 525 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,35%	0,30%
Fastighetsförbättringar	4,00%	4,00%
Fastighetsrenovering	2,00%	-
Inventarier	20,00%	20,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	836 772	770 724
Hysesintäkter	399 552	388 992
	<u>1 236 324</u>	<u>1 159 716</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	59 400	58 839
Fastighetsskötsel enl beställn	10 661	0
Snöröjning/sandning	6 058	0
Hissbesiktning	1 095	1 071
Gård	3 230	0
Serviceavtal	8 239	0
Hiss	3 576	3 572
Förbrukningsmateriel	0	3 148
	<u>92 259</u>	<u>66 629</u>

Reparationer

Brf Lägenheter	1 500	0
Tvättstuga	2 395	3 972
Portar	0	833
Lås	5 947	14 868
Bredband	0	29 536
Hiss	4 030	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	199 832
	<u>13 872</u>	<u>249 041</u>

	2008	2007
Fort. not2		
Periodiskt underhåll		
Lagenhet	0	3 338
Gemensamma utrymmen	0	3 997
Tvättstuga	2 181	22 963
Mark/gård/utemiljö	42 403	0
Konsult	3 635	0
	48 218	30 298
Taxebundna kostnader		
El	97 882	90 030
Värme	137 786	132 206
Vatten	25 520	17 307
Sophämtning/renhållning	30 302	31 833
Grovsopor	1 760	1 800
Klottersanering	4 062	0
	297 313	273 177
Övriga driftskostnader		
Försäkring	9 223	9 287
Kabel-TV	29 138	27 298
	38 361	36 585
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 990	66 316
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	9 645	0
Inkassering avgift/hyra	0	600
Revisionsarvode extern revisor	13 932	13 932
Förvaltningsarvode	34 876	40 110
Arvode SBC övrigt	7 961	2 301
Juridik	0	9 086
Administration	12 921	2 821
Korttidsinventarier	0	1 053
Konsultarvode	7 875	0
Medlemsavgift SBC ek för	3 870	3 870
	91 081	73 773
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	85 132	72 971
Förbättringar	43 080	8 869
Inventarier	9 694	9 694
	137 906	91 534
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	771 000	887 354

	2008	2007
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	30 533 785	30 533 785
Nyanskaffningar	1 991 755	0
Utgående anskaffningsvärde	32 525 540	30 533 785
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-175 852	-94 011
Årets avskrivningar enligt plan	-128 212	-81 840
Utgående avskrivning enligt plan	-304 064	-175 852
Planenligt restvärde vid årets slut	32 221 476	30 357 933
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 100 000	6 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 695 000	16 695 000
Taxeringsvärde mark	7 724 000	7 724 000
	24 419 000	24 419 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	20 600 000	20 600 000
Lokaler	3 819 000	3 819 000
	24 419 000	24 419 000
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 844 518
	0	1 844 518
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	48 470	48 470
Utgående anskaffningsvärde	48 470	48 470
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-38 776	-29 082
Årets avskrivningar enligt plan	-9 694	-9 694
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 470	-38 776
Redovisat restvärde vid årets slut	0	9 694
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2008-12-31	2007-12-31
Länsförsäkring	2 248	2 355
Com Hem	7 773	7 341
	10 021	9 696
Övriga fordringar	2 694 641	0

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 605 000	0	0	19 605 000
Upplåtelseavgifter	75 000	0	0	75 000
Fond för yttre underhåll enligt not	0	-307 257	0	307 257
Summa bundet eget kapital	19 680 000	-307 257	0	19 987 257
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-152 221	-307 257	-110 293	-349 185
Årets resultat	-80 096	73 257	110 293	-110 293
Summa fritt eget kapital	-232 317	-234 000	0	-459 478
Summa eget kapital	19 447 683	-80 096	0	19 527 779

2008

2007

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	307 257	234 000
Reservering enligt stadgar	73 257	73 257
lanspråktagande enligt stadgar	-380 514	0
Vid årets slut	0	307 257

**Not 9
BYGGNADSKREDITIV**

	Räntesats	2008-12-31	2007-12-31
Beviljad kredit	5,100 %	2 500 000	2 100 000
Utnyttjat kreditbelopp	5,100 %	1 156 228	1 857 187

**Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
Swedbank Hypotek	4,730 %	5 474 896	5 480 752	2009-06-12
Stadshypotek	5,800 %	7 789 000	5 488 502	Rörligt
Stadshypotek	5,450 %	398 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		13 661 896	10 969 254	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-7 174	-7 174
13 654 722	10 962 080

**Not 11
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad EI	10 859	9 196
Uppl kostnad Sophämtning	7 191	9 360
Upplupna räntekostnader	85 171	84 200
	103 221	102 756

Göteborg den 25 / 9 2009



Tobias Hansson
sekreterare



Johan Norrgård
suppleant



Martin Rodriguez
ordförande

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 9 / 10 2009



Lena Borglund
Extern revisor

Specifikation till balansräkningen 31 december 2008

Flik

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1	83 432,00	
Momsfordran	5, MA37	1 879,00	85 311,00
Fordran Jonathan Myrén	11	2 208 516,00	
Fordran, återbetald januari	3 LR12	486 125,00	2 694 641,00
Förutbetalda kostnader	11	10 020,76	2 789 972,76

SBC klientmedel

SHB transaktionskonto	8	402 497,59	402 497,59
-----------------------	---	------------	------------

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder

Enligt specifikation	11	781 057,94	781 057,94
----------------------	----	------------	------------

Skatteskulder

Preliminär skatt, termin 12/08			
Kvarskatt S-08	1	66 839,00	
Beräknad kvarskatt 2008	5, BS1	52 289,00	
Beräknad överskjutande skatt 2008			
Uttagsmoms och särskild löneskatt			
= NETTOSKATTESKULD PER 2008-12-31			119 128,00

Övriga kortfristiga skulder

Förutbetalda avgifter och hyror	11	84 633,00	84 633,00
Moms att betala tillbaka		53 174,00	53 174,00

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg för år 2008-01-01--2008-12-31.

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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Styrelseledamot och tillika kassör Jonathan Myrén har under året tillskansat sig på ett otillbörligt sätt kronor 2 208 516. Detta belopp är bokfört som fordran på J. Myrén. Efter räkenskapsåret har J Myrén ytterligare tillskansat sig kronor 740 000.

Rättsutredning pågår.

Av dessa skäl kan jag inte uttala mig om huruvida årsredovisningen 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.

Årsredovisningen har dessutom ej upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Jag avstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, samt disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Min bedömning är att föreningen har fordran enligt ovan som får anses ha medfört väsentlig skada för föreningen och jag avstyrker därför att föreningsstämman beviljar styrelseledamot Jonathan Myrén ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar övriga styrelseledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 9 oktober 2009


Lena Borglund

Godkänd revisor

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.





FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____