

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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. Föreningens 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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

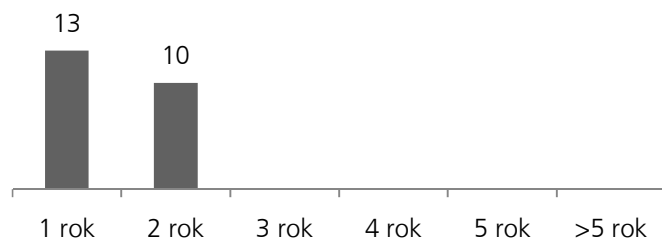
Fastigheterna bebyggdes 1818 och består av 4 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1998.

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 :



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisersalong	220 kvm	3 år

Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Omputsning av fasad	2007 - 2007	Utfört av Vigol AB
Omläggning av tak	2007 - 2007	Utfört av Vigol AB
Rörstambytte	1997 - 1997	Utförts av tidigare ägare enl. ekonomisk plan.
Elstambytte	1997 - 1997	Utförts av tidigare ägare enl. ekonomisk plan.
Nyinstallation hiss	1997 - 1997	Utförts av tidigare ägare enl. ekonomisk plan.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia och Comhem
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lillemor Evenstedt	Ledamot
Carl Bramwall	Ledamot
Jörgen Rosén	Ordförande

Claes Göran Gratte	Suppleant
--------------------	-----------

Revisor

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

Valberedning

Johan Norrgård
Henrik Swennergren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-10-26.

Extra föreningsstämma hölls 2010-06-25. På grund av förmögensbrott.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förmögenhetsbrott i föreningen upptäcktes under våren 2009. I domslut från Göteborgs tingsrätt, som vann laga kraft 2010-02-27, tilldömdes föreningen 2 368 056 kronor i skadestånd jämte ränta enligt räntelagen från 2009-06-06 av Jonathan Myrén. Kronofogdemyndigheten har i sin kvarstad enbart säkrat en mycket liten andel av detta belopp. Föreningen kan komma att ställa ytterligare krav, utöver detta skadestånd, på Jonathan Myrén enligt de befarade förluster på 1 040 602 kronor som är upptagen i årsredovisningen. Föreningen har en tvist med lokalhyresgäst angående skick på lokal och hyresnivåer bakåt i tiden.

Planerade underhållsarbeten:

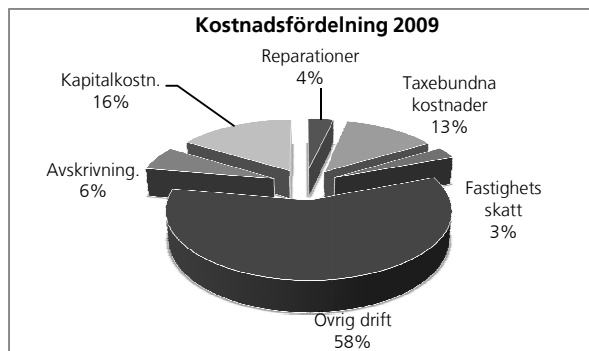
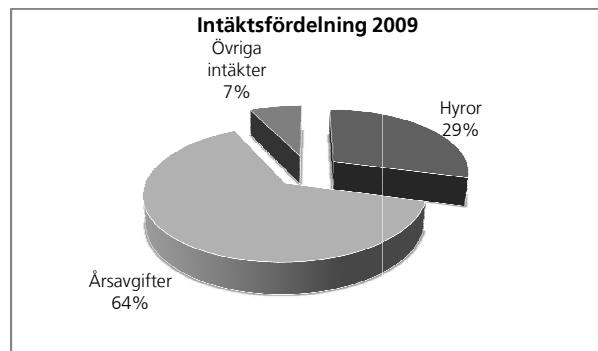
Ny porttelefon och kodlås kommer att monteras under våren 2010.

Föreningens ekonomi

Under perioden januari-juni 2009 var medlemsavgiften 13 procent högre än under 2008 och juli-december 2009. Under 2010 planeras inga förändringar av medlemsavgiften jämfört med hösten 2009.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-01-01 med 13,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 906 kr
Årsavgifter	800 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	76 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	60 kr
Taxebundna kostnader	219 kr
Fastighetsskatt	50 kr
Övrig drift	996 kr
Avskrivningar	104 kr
Kapitalkostnader	276 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1137 kvm bostäder och 218 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	800	736	678	598
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 541	13 033	11 281	9 652
Elkostnad/kvm totalyta	81	72	66	73
Värmekostnad/kvm totalyta	102	102	98	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	19	13	21

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-880 887
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-232 317
avsättning till fond för yttre underhåll	-73 257
summa fritt eget kapital	-1 186 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

55 717
-1 130 744

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 325 036	1 236 324
Övriga rörelseintäkter		8 752	15 634
El-intäkter, avser medlemmarnas privata förbrukning		93 780	60 273
		1 427 568	1 312 231
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-84 706	-92 259
Reparationer		-25 265	-13 872
Periodiskt underhåll		-55 717	-48 218
Taxebundna kostnader		-297 415	-297 313
Övriga driftskostnader		-43 078	-38 361
Fastighetsskatt		-67 446	-51 990
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 221 343	-91 081
Avskrivningar		-140 486	-137 906
		-1 935 454	-771 000
RÖRELSERESULTAT		-507 886	541 232
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 684	1 096
Räntekostnader		-374 380	-622 125
		-372 696	-621 029
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-880 582	-79 797
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-305	-299
		-305	-299
ÅRETS RESULTAT		-880 887	-80 096

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	32 080 991	32 221 476
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<u>32 080 991</u>	<u>32 221 476</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 080 991	32 221 476
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR	Not 5		
Övriga fordringar		2 436 027	2 779 952
Förutbetalda kostnader		17 500	10 021
		<u>2 453 527</u>	<u>2 789 973</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 026 675	402 498
		<u>1 026 675</u>	<u>402 498</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 480 202	3 192 470
SUMMA TILLGÅNGAR		35 561 193	35 413 947

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	75 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	17 540	0
		19 697 540	19 680 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-249 858	-152 221
Årets resultat		-880 887	-80 096
		-1 130 745	-232 317
SUMMA EGET KAPITAL		18 566 796	19 447 683
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 8	0	1 156 228
Skulder till kreditinstitut	Not 9	16 533 000	13 654 722
		16 533 000	14 810 950
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	0	7 174
Leverantörsskulder		18 201	781 058
Skatteskulder		120 040	119 128
Övriga kortfristiga skulder		6 889	60 100
Upplupna kostnader	Not 10	198 553	103 221
Förutbetalda avgifter och hyror		117 714	84 633
		461 397	1 155 313
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 561 193	35 413 947
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	17 062 000	17 025 000
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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,40%	0,35%
Fastighetsförbättringar	4%	4%
Fastighetsrenovering	2%	2%
Inventarier	0	20%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	909 548	836 772
Hysesintäkter	415 488	399 552
	1 325 036	1 236 324

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	51 797	59 400
Fastighetsskötsel enl beställn	0	10 661
Snöröjning/sandning	0	6 058
Hissbesiktning	0	1 095
Myndighetstillsyn	24 715	0
Gård	0	3 230
Serviceavtal	7 946	8 239
Hiss	0	3 576
Förbrukningsmateriel	248	0
	84 706	92 259

Reparationer		
Brf Lägenheter	0	1 500
Tvättstuga	0	2 395
Entré/trapphus	1 524	0
Lås	11 452	5 947
Ventilation	7 018	0
Hiss	1 531	4 030
Skador/klotter/skadegörelse	3 740	0
	25 265	13 872

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	25 429	2 181
VVS	30 288	0
Mark/gård/utemiljö	0	42 403
Konsult	0	3 635
	55 717	48 218

Taxebundna kostnader

El	109 419	97 882
Värme	138 019	137 786
Vatten	17 008	25 520
Sophämtning/renhållning	31 527	30 302
Grovsopor	1 442	1 760
Klottersanering	0	4 062
	297 415	297 313

Övriga driftskostnader

Försäkring	11 986	9 223
Kabel-TV	31 092	29 138
	43 078	38 361

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

67 446 **51 990**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	5 678	9 645
Juridiska åtgärder	58 720	0
Inkassering avgift/hyra	1 769	0
Befarade förluster	1 040 602	0
Revisionsarvode extern revisor	30 288	13 932
Styrelseomkostnader	177	0
Förvaltningsarvode	36 501	0
Förvaltningsarvode	0	34 876
Arvode SBC övrigt	0	7 961
Förvaltningsarvoden övriga	32 005	0
Administration	1 345	12 921
Konsultarvode	10 388	7 875
Medlemsavgift SBC ek för	3 870	3 870
	1 221 343	91 081

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	97 294	85 132
Förbättringar	43 192	43 080
Inventarier	0	9 694
	140 486	137 906

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 935 454 **771 000**

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 525 540	30 533 785
Nyanskaffningar	0	1 991 755
Utgående anskaffningsvärde	32 525 540	32 525 540
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-304 064	-175 852
Årets avskrivningar enligt plan	-140 486	-128 212
Utgående avskrivning enligt plan	-444 549	-304 064
Planenligt restvärde vid årets slut	32 080 991	32 221 476
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	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	48 470	48 470
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	48 470	48 470
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-48 470	-38 776
Årets avskrivningar enligt plan	0	-9 694
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 470	-48 470
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2009-12-31	2008-12-31
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		
Jonathan Myrén	2 368 056	2 694 641
Skattekonto och moms	67 971	85 311
	2 436 027	2 779 952
Förutbetalda kostnader		
Länsförsäkring	0	2 248
Com Hem	7 773	7 773
SBC	9 727	0
	17 500	10 021

**Not 6
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 nedan	17 540	17 540	0	0
Summa bundet eget kapital	19 697 540	17 540	0	19 680 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-249 858	-97 637	-80 096	-152 221
Årets resultat	-880 887	-800791	80 096	-80 096
Summa ansamlad förlust	-1 130 745	-898 428	0	-232 317
Summa eget kapital	18 566 795	-880 888	0	19 447 683

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

	2009	2008
Reservering enligt stadgar	0	73 257
Reservering enligt stämmobeslut	73 257	0
lanspråktagande enligt stadgar	-55 717	-380 514
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	17 540	0

Not 8

BYGGNADSKREDITIV

	2009-12-31	2008-12-31
Beviljad kredit	0	2 500 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	1 156 228

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	1,500 %	7 789 000	7 789 000	rörlig
Stadshypotek	1,500 %	397 000	398 000	rörlig
Stadshypotek	1,500 %	2 875 000	0	rörlig
Stadshypotek	1,360 %	5 472 000	5 474 895	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		16 533 000	13 661 896	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	0	-7 174
	16 533 000	13 654 722

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	7 400	10 859
Sophämtning	7 600	7 191
Ränta	28 526	85 171
Värme	138 019	0
Vatten	17 008	0
	198 553	103 221

Göteborg den / 2010

Jörgen Rosén
Ordförande

Carl Bramwall
Ledamot

Lillemor Evenstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Lena Borglund
Extern revisor