

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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

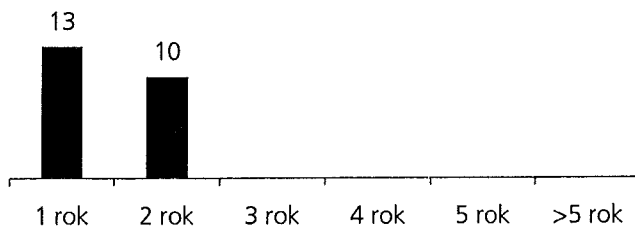
Fastigheterna bebyggdes 1818 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1998.

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.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-12.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

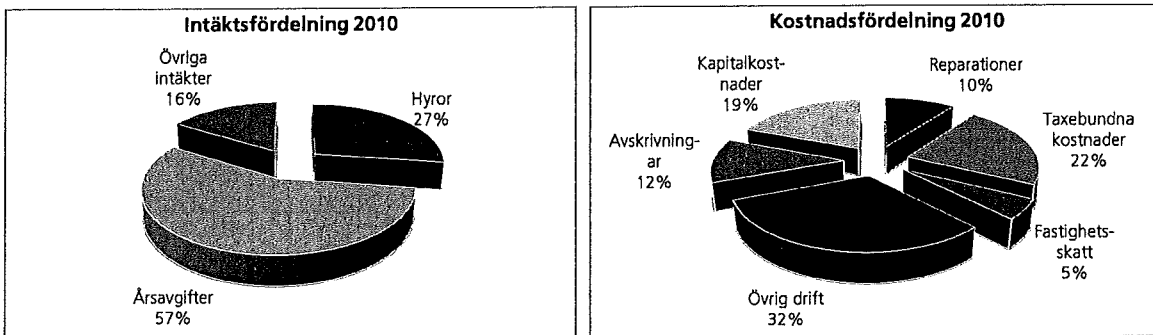
Under året har installation av nytt portlås-system skett. En genomgång av ventilationen och VVS har skett samtidigt som en del underhåll skett i lokalen. Tillsammans med juridiska merkostnader har resultatet belastas med ca 300 000 kronor utöver ett normalt driftår.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2011 kommer en ny utgång till taket att byggas. Vid årsskiftet 2010/2011 tar Prokurator över som teknisk förvaltare och West In Consulting som ekonomisk förvaltare. Underhållsplanen kommer att uppdateras i samband med att en ny teknisk förvaltare tar över och gör en teknisk besiktning av fastigheten i början av 2011. Föreningen har en tvist med lokalhyresgäst angående skick på lokal och hyresnivåer bakåt i tiden.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Hyror               | 1 878 kr |
| Årsavgifter         | 743 kr   |
| Ränta och utdelning | 2 kr     |
| Övriga intäkter     | 177 kr   |

#### Kostnader per kvadratmeter

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Reparationer         | 110 kr |
| Taxebundna kostnader | 238 kr |
| Fastighetsskatt      | 57 kr  |
| Övrig drift          | 341 kr |
| Avskrivningar        | 125 kr |
| Kapitalkostnader     | 204 kr |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 137 kvm bostäder och 218 kvm lokaler

| Nyckeltal                     | 2010   | 2009   | 2008   | 2007   |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 743    | 800    | 736    | 678    |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 14 541 | 14 541 | 13 033 | 11 281 |
| Elkostnad/kvm totalyta        | 72     | 81     | 72     | 66     |
| Värmekostnad/kvm totalyta     | 120    | 102    | 102    | 98     |
| Vattenkostnad/kvm totalyta    | 24     | 13     | 19     | 13     |

#### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

2

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                               | 41 939            |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond | -3 298 801        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar     | -80 265           |
| <b>ansamlad förlust</b>                                      | <b>-3 337 127</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-3 337 127**

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

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                    |       | <b>2010</b>       | <b>2009</b>       |
|-------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>            |       |                   |                   |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                 |       |                   |                   |
| Årsavgifter och hyror                     | Not 1 | 1 253 880         | 1 325 036         |
| Övriga rörelseintäkter                    |       | 240 219           | 102 532           |
|                                           |       | <b>1 494 099</b>  | <b>1 427 568</b>  |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                | Not 2 |                   |                   |
| Fastighetskostnader                       |       | -167 849          | -84 706           |
| Reparationer                              |       | -149 109          | -25 265           |
| Periodiskt underhåll                      |       | 0                 | -55 717           |
| Taxebundna kostnader                      |       | -321 894          | -297 415          |
| Övriga driftskostnader                    |       | -38 875           | -43 078           |
| Fastighetsskatt                           |       | -76 921           | -67 446           |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader |       | -249 708          | -3 389 399        |
| Personalkostnader                         |       | -4 995            | 0                 |
| Avskrivningar                             |       | -169 862          | -140 486          |
|                                           |       | <b>-1 179 212</b> | <b>-4 103 510</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    |       | <b>314 887</b>    | <b>-2 675 942</b> |
| <b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>   |       |                   |                   |
| Ränteintäkter                             |       | 3 160             | 1 684             |
| Räntekostnader                            |       | -276 108          | -374 380          |
|                                           |       | <b>-272 948</b>   | <b>-372 696</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>  |       | <b>41 939</b>     | <b>-3 048 638</b> |
| <b>SKATT</b>                              |       |                   |                   |
| Statlig inkomstskatt                      |       | 0                 | -305              |
|                                           |       | <b>0</b>          | <b>-305</b>       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                     |       | <b>41 939</b>     | <b>-3 048 943</b> |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                    | <b>2010-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |                   |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |                   |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |                   |                   |                   |
| Byggnader och mark                      | Not 3             | 31 997 198        | 32 080 991        |
| Maskiner och inventarier                | Not 4             | 0                 | 0                 |
|                                         |                   | <u>31 997 198</u> | <u>32 080 991</u> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      |                   | <b>31 997 198</b> | <b>32 080 991</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |                   |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>          |                   |                   |                   |
| Övriga fordringar                       |                   | 0                 | 267 971           |
| Förutbetalda kostnader                  | Not 5             | 10 589            | 17 500            |
|                                         |                   | <u>10 589</u>     | <u>285 471</u>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                   |                   |                   |                   |
| SBC klientmedel i SHB                   |                   | 0                 | 1 026 675         |
| Avräkningskonto förvaltare              |                   | 1 493 045         | 0                 |
|                                         |                   | <u>1 493 045</u>  | <u>1 026 675</u>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>      |                   | <b>1 503 634</b>  | <b>1 312 146</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 |                   | <b>33 500 832</b> | <b>33 393 137</b> |

2 ✓

| <b>BALANSRÄKNING</b>                                |       | <b>2010-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |       |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 | Not 6 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |       |                   |                   |
| Inbetalda insatser                                  |       | 19 605 000        | 19 605 000        |
| Upplåtelseavgifter                                  |       | 75 000            | 75 000            |
| Fond för yttre underhåll                            | Not 7 | 97 806            | 17 541            |
|                                                     |       | <b>19 777 806</b> | <b>19 697 541</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                             |       |                   |                   |
| Ansamlad förlust                                    |       | -3 379 066        | -249 858          |
| Årets resultat                                      |       | 41 939            | -3 048 943        |
|                                                     |       | <b>-3 337 127</b> | <b>-3 298 801</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                           |       | <b>16 440 679</b> | <b>16 398 740</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                         | Not 8 | 16 533 000        | 16 533 000        |
|                                                     |       | <b>16 533 000</b> | <b>16 533 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Leverantörsskulder                                  |       | 236 120           | 18 201            |
| Skatteskulder                                       |       | 144 672           | 120 040           |
| Övriga kortfristiga skulder                         |       | 21 935            | 6 889             |
| Upplupna kostnader                                  | Not 9 | 62 462            | 198 553           |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     |       | 61 964            | 117 714           |
|                                                     |       | <b>527 153</b>    | <b>461 397</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |       | <b>33 500 832</b> | <b>33 393 137</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |       |                   |                   |
| Uttagna fastighetsinteckningar                      | Not 8 | 17 062 000        | 17 062 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                          |       | <b>inga</b>       | <b>inga</b>       |

**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.

|                         | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| <b>AVSKRIVNINGAR</b>    |             |             |
| Byggnader               | 0,45%       | 0,40%       |
| Fastighetsförbättringar | 4%          | 4%          |
| Fastighetsrenovering    | 2%          | 2%          |
| Port telefon            | 20 %        | 0 %         |

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

| <b>Not 1</b>                 | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b> |                  |                  |
| Årsavgifter                  | 844 416          | 909 548          |
| Hyresintäkter                | 409 464          | 415 488          |
|                              | <b>1 253 880</b> | <b>1 325 036</b> |

| <b>Not 2</b>                   | <b>2010</b>    | <b>2009</b>   |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>     |                |               |
| <b>Fastighetskostnader</b>     |                |               |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 82 650         | 51 797        |
| Fastighetsskötsel enl beställn | 3 457          | 0             |
| Snöröjning/sandning            | 27 500         | 0             |
| Hissbesiktning                 | 1 237          | 0             |
| Myndighetstillsyn              | 45 367         | 24 715        |
| Gemensamma utrymmen            | 6 375          | 0             |
| Serviceavtal                   | 0              | 7 946         |
| Förbrukningsmateriel           | 265            | 248           |
| Teleport/hissanläggning        | 998            | 0             |
|                                | <b>167 849</b> | <b>84 706</b> |

|                             |                |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| <b>Reparationer</b>         |                |               |
| Hyreslägenheter             | 303            | 0             |
| Lokaler                     | 23 836         | 0             |
| Gemensamma utrymmen         | 24 741         | 0             |
| Entré/trapphus              | 1 884          | 1 524         |
| Lås                         | 2 510          | 11 452        |
| VVS                         | 21 405         | 0             |
| Ventilation                 | 58 610         | 7 018         |
| Hiss                        | 5 431          | 1 531         |
| Skador/klotter/skadegörelse | 7 988          | 3 740         |
| Övrigt                      | 2 400          | 0             |
|                             | <b>149 109</b> | <b>25 265</b> |





**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vid årets början                        | -444 549        | -304 064        |
| Årets avskrivningar enligt plan         | -169 862        | -140 486        |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <b>-614 411</b> | <b>-444 549</b> |

**Planenligt restvärde vid årets slut**

|                                                    |            |            |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 31 997 198 | 32 080 991 |
|                                                    | 6 100 000  | 6 100 000  |

**Taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 16 989 000        | 16 695 000        |
| Taxeringsvärde mark    | 9 766 000         | 7 724 000         |
|                        | <b>26 755 000</b> | <b>24 419 000</b> |

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

|          |                   |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 22 000 000        | 20 600 000        |
| Lokaler  | 4 755 000         | 3 819 000         |
|          | <b>26 755 000</b> | <b>24 419 000</b> |

**Not 4**

**2010-12-31**                      **2009-12-31**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början                  | 48 470        | 48 470        |
| Nyanskaffningar                   | 0             | 0             |
| Utrangering/försäljning           | 0             | 0             |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>48 470</b> | <b>48 470</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                                       | -48 470        | -48 470        |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | 0              | 0              |
| Utrangering/försäljning                                | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-48 470</b> | <b>-48 470</b> |

**Redovisat restvärde vid årets slut**

|  |          |          |
|--|----------|----------|
|  | <b>0</b> | <b>0</b> |
|--|----------|----------|

**Not 5**

**2010-12-31**                      **2009-12-31**

**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

**Övriga fordringar**

|                       |   |                |
|-----------------------|---|----------------|
| Jonathan Myren        | 0 | 200 000        |
| Skatte konto och moms | 0 | 67 971         |
|                       |   | <b>267 971</b> |

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Länsförsäkring | 2 674         | 0             |
| Com Hem        | 7 915         | 7 773         |
| SBC            | 0             | 9 727         |
|                | <b>10 589</b> | <b>17 500</b> |

2 X

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

|                                           | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enl<br>stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|-------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>                |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser                        | 19 605 000                 | 0                        | 0                                                                      | 19 605 000                 |
| Upplåtelseavgifter                        | 75 000                     | 0                        | 0                                                                      | 75 000                     |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 97 806                     | 80 265                   | 0                                                                      | 17 541                     |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>          | <b>19 777 806</b>          | <b>80 265</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>19 697 541</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>                   |                            |                          |                                                                        |                            |
| Ansamlad förlust                          | -3 379 066                 | -80 265                  | -3 048 943                                                             | -249 858                   |
| Årets resultat                            | 41 939                     | 41 939                   | 3 048 943                                                              | -3 048 943                 |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>             | <b>-3 337 127</b>          | <b>-38 326</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-3 298 801</b>          |
| <b>Summa eget kapital</b>                 | <b>16 440 679</b>          | <b>41 939</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>16 398 740</b>          |

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

|                                     | 2010          | 2009          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början                    | 17 541        | 0             |
| Reservering enligt stadgar          | 80 265        | 73 258        |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0             |               |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0             |               |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0             | -55 717       |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>97 806</b> | <b>17 541</b> |

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                                                       | Räntesats | Belopp<br>2010-12-31 | Belopp<br>2009-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|-------------------------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                                          | 2,47 %    | 7 789 000            | 7 789 000            | 3 månader                |
| Stadshypotek                                          | 2,47 %    | 397 000              | 397 000              | 3 månader                |
| Stadshypotek                                          | 2,47 %    | 2 875 000            | 2 875 000            | 3 månader                |
| Stadshypotek                                          | 3,42 %    | 5 472 000            | 5 472 000            | 2012-12-30               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>              |           | <b>16 533 000</b>    | <b>16 533 000</b>    |                          |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |           | <b>0</b>             | <b>0</b>             |                          |
|                                                       |           | <b>16 533 000</b>    | <b>16 533 000</b>    |                          |

*Handwritten mark*

| <b>Not 9</b>              | <b>2010-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>UPPLUPNA KOSTNADER</b> |                   |                   |
| El                        | 10 520            | 7 400             |
| Sophämtning               | 5 395             | 7 600             |
| Ränta                     | 46 547            | 28 526            |
| Värme                     | 0                 | 138 019           |
| Vatten                    | 0                 | 17 008            |
|                           | <b>62 462</b>     | <b>198 553</b>    |

Göteborg den 8 15 2011



Jörgen Rosén  
Ordförande



Jan Alexandrin  
Ledamot



Masoud Owji  
Ledamot

Gilles Balabaud  
Ledamot



Claes Gratte  
Suppleant

Carolina Roth  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 15 2011



Lena Borglund  
Extern revisor



## 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 2010 01 01 - 2010 12 31.

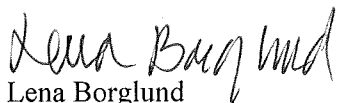
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 25 maj 2011

  
Lena Borglund

Godkänd revisor