

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

N 72

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-21. Ekonomisk plan registrerades 2003-06-11.
Nuvarande stadgar registrerades 2005-05-21.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen INOM VALLGRAVEN 19:19 förvärvades 2003 och ligger i Göteborgs kommun. Fastigheten bebyggdes 1818 med 1 flerbostadshus i fyra våningar och med inredd vind. Fastigheten har värdeår 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 355 kvm, varav 1 137 kvm utgör lägenhetsyta och 218 kvm utgör lokalyta. Byggnaden innehåller 23 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt samt 2 sammanbyggda lokaler som en hyresrätt.

Lokalhyresgästen bedriver frisersalong och föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan vilken upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.
Underhållsplan har under 2011 uppdaterats och kompletterats med uppskattade åtgärder fram till 2040.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Rörstam- och elstamsbyte samt nyinstallation av hiss, 1997
Omputsning av fasad samt omläggning tak, 2007

Förvaltning

Fastighetsförvaltning - Prokurator Sverige AB
Ekonomiskförvaltning- West In Consulting AB

Medlemmar

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 5 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Styrelsen

Jörgen Rosén	Ordförande
Martin Gustafsson	Ledamot
Gilles Balabaud	Ledamot
Jan Alexanderin	Ledamot
Claes Gratte	Ledamot
Patrik Olsson	Suppleant
Masoud Owji	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 17 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lena Borglund	Godkänd revisor
---------------	-----------------

Valberedning

Axel Schiller och Lillemor Evenstedt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en tvist med en lokalhyresgäst angående skick på lokaler och hyresnivåer bakåt i tiden. En annan tvist föreningen ligger i kan ge föreningen skadestånd men denna tvist kan samtidigt belasta föreningen med juridiska kostnader vid ett negativt utfall i samband med tvistens avgörande.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen undersöker möjligheten att installera en egen fjärrvärmecentral. Värme distribueras idag från en grannfastighet.

Ekonomi

I början av 2012 tecknades ett 6-årigt SWAP-kontrakt på sju miljoner kronor till en ränta av 2,25%. Till denna ränta kommer bankens marginalpåslag som varierar från år till år.

Styrelsen har inte beslutat om någon avgiftshöjning för 2012.

Nyckeltal med flerårsjämf.	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrätt	743	743	800	736	678
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 541	14 541	14 541	13 033	11 281
Elkostnad kvm/totalyta	67	72	81	72	66
Värmekostnad/kvm totalyta	92	120	102	102	98
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	24	13	19	13
Årets resultat/kr	-206 052	41 939	-3 048 943	-80 096	-110 293
Likviditet (%)	265,50%	285,20%	284,40%	276,40%	123,00%
Soliditet (%)	48,90%	49,10%	49,10%	55,00%	59,30%

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat underskott före reservering till yttre fond	-3 337 127
Årets reservering till yttre fond	-80 265
Årets resultat	-206 052
	-3 623 444

Styrelsen föreslår att medlem disponeras så,

att ni ny räkning överföres -3 623 444

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

N 72

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		844 416	844 416
Lokaler, momspliktiga		415 488	409 464
Elavgifter, medlemmar		61 690	64 938
Övriga intäkter		8 978	175 281
		1 330 572	1 494 099
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-320 435	-276 271
Reparation och underhåll	2	-84 943	-156 482
Taxebundna kostnader	3	-273 397	-321 894
Övriga externa kostnader	4	-127 759	-249 708
Personalkostnader	5	-4 995	-4 995
Avskrivningar	6	-183 988	-169 862
		-995 517	-1 179 212
Rörelseresultat		335 055	314 887
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		15 762	3 160
Räntekostnader		-556 869	-276 108
		-541 107	-272 948
Resultat efter finansiella poster		-206 052	41 939
Årets resultat		-206 052	41 939

Y R

BALANSRÄKNING

		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	31 862 451	31 997 198
		<u>31 862 451</u>	<u>31 997 198</u>
Summa anläggningstillgångar		31 862 451	31 997 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		75 000	0
Förutbetalda kostnader		11 156	10 589
		<u>86 156</u>	<u>10 589</u>
Kassa och bank		1 366 042	1 493 045
Summa omsättningstillgångar		1 452 198	1 503 634
SUMMA TILLGÅNGAR		33 314 649	33 500 832

BALANSRÄKNING

		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	75 000
Fond för yttre underhåll	8	178 071	97 806
		<u>19 858 071</u>	<u>19 777 806</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-3 417 392	-3 379 066
Årets resultat		-206 052	41 939
		<u>-3 623 444</u>	<u>-3 337 127</u>
Summa eget kapital		16 234 627	16 440 679
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		16 533 000	16 533 000
Summa långfristiga skulder		16 533 000	16 533 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 405	236 120
Aktuell skatteskuld		154 417	144 672
Övriga skulder		38 651	21 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 549	124 426
Summa kortfristiga skulder		547 022	527 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 314 649	33 500 832
Ställda säkerheter		17 062 000	17 062 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2011	2010
Avskrivningar		
Byggnader	0,50%	0,45%
Fastighetsförbättringar	5,0%	4,0%
Fastighetsrenoveringar	2,0%	2,0%
Porttelefon	20,0%	20,0%

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Fastighetskostnader

Teknisk förvaltning	126 241	82 650
Teknisk förvaltning, utöver avtal	49 494	3 456
Snöröjning	3 246	27 500
Hissbesiktning	1 276	1 237
Myndighetstillsyn	5 585	45 367
Bevakningskostnader	3 999	0
Serviceavtal	8 706	0
Förbrukningsmtrl	723	265
Försäkringspremie	10 913	8 021
Kabel-TV	32 757	30 854
Fastighetsavgift/skatt	77 496	76 921
	<u>320 435</u>	<u>276 271</u>

Not 2	Reparation och underhåll	2011	2010
	Hyreslägenheter	0	303
	Lokaler	0	23 836
	Gemensamma utrymmen	0	31 116
	Tvättstuga	25 325	0
	Entré/trapphus	0	1 884
	Lås	2 430	2 510
	VVS	0	21 405
	Ventilation	42 271	58 610
	Tele/kabel/teleport	3 631	998
	Hiss	11 285	5 431
	Skador/klotter m.m.	0	7 988
	Övrigt	0	2 400
		84 943	156 482
Not 3	Taxebundna kostnader		
	El	90 190	97 758
	Värme	125 173	162 979
	Vatten	28 231	32 361
	Sophämtning/renhållning	25 813	25 992
	Grovsopor	3 989	2 804
		273 397	321 894
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Telekommunikation	2 589	3 846
	Juridiska arvoden	43 008	140 548
	Revisionsarvode	19 990	20 570
	Förvaltningsarvode	46 456	37 814
	Förvaltningsarvode, extra	9 340	35 718
	Administration	2 146	5 619
	Korttidsinventarier	0	1 363
	Medlemsavgift Bostadsrätterna Sverige	4 230	4 230
		127 759	249 708
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvode	4 995	4 995
		4 995	4 995

Not 6	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	32 611 609	32 525 540
	Nyanskaffningar	49 241	86 069
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 660 850	32 611 609
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-614 411	-444 549
	Årets avskrivningar	-183 988	-169 862
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-798 399	-614 411
	Redovisat värde byggnader	25 762 451	25 897 198
	Redovisat värde mark	6 100 000	6 100 000
	Utgående restvärde	31 862 451	31 997 198
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	16 989 000	16 989 000
	Mark	9 766 000	9 766 000
		26 755 000	26 755 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	22 000 000	22 000 000
	Lokaler	4 755 000	4 755 000
		26 755 000	26 755 000

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 605 000	75 000	97 806	-3 379 066	41 939
Res.disp. enl stämmobeslut				41 939	-41 939
Reserv. yttre fond (not 8)			80 265	-80 265	
Årets förlust					-206 052
Belopp vid årets utgång	19 605 000	75 000	178 071	-3 417 392	-206 052

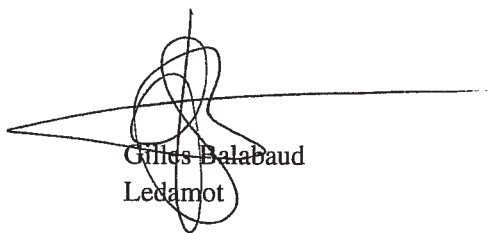
Not 8	Fond för yttre underhåll	2011	2010
	Belopp vid årets ingång	97 806	17 541
	Årets reservering enligt plan	80 265	80 265
	Belopp vid årets utgång	178 071	97 806

Not 9	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- stats 31/12	2011-12-31	2010-12-31
	Stadshypotek AB	3-månaders	3,80%	7 789 000	7 789 000
	Stadshypotek AB	3-månaders	3,80%	397 000	397 000
	Stadshypotek AB	3-månaders	3,80%	2 875 000	2 875 000
	Stadshypotek AB	2012-12-30	3,42%	5 472 000	5 472 000
	Summa skulder till kreditinstitut			16 533 000	16 533 000
	Kortfristig del lånfristiga skulder			0	0
	Summa långfristiga skulder			16 533 000	16 533 000

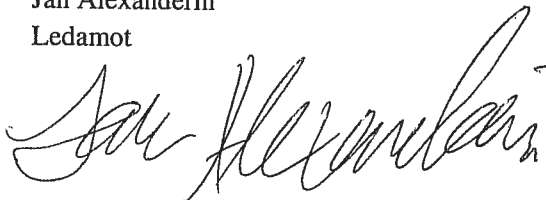
Göteborg den 28 / 3 2012


Jörgen Rosén
Ordförande


Martin Gustavsson
Ledamot

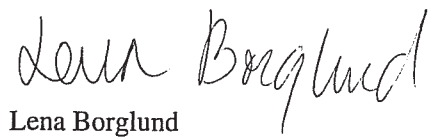

Gilles Balabaud
Ledamot

Jan Alexanderin
Ledamot




Claes Gratte
Ledamot

Min revisionsberättelse ha lämnats den 11 / 4 2012


Lena Borglund
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kyrkogatan i Göteborg
Org.nr. 769609-6366

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Kyrkogatan i Göteborg för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kyrkogatan i Göteborg för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 april 2012


Lena Borglund
Godkänd revisor