

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BRF KYRKOOGATAN I GÖTEBORG

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

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 upprättades 2003-05-23 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-05-21.

Fakta om 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

Fastigheten byggdes på 1800-talet och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 355 kvadratmeter, varav 1 137 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 218 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok
14	9

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	220	5 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	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.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Martin Åkesson	Ordförande
Susanna Kuusto	Kassör
Markus Abrahamsson	Ledamot
Maria Samuelsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Martin Åkesson, Susanna Kuusto, Markus Abrahamsson och Maria Samuelsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Borglund

Ordinarie Extern, BDO Revision Väst

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-12-16
Extra föreningsstämma hölls 2005-06-20 för val av ny revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nybyggnation av soprum och förrådslokaler.
Renovering av tvättstuga.
Uppdatering av låssystem.
Löpande arbete med fuktskada i fastigheten.
Ekonomisk förvaltning övertogs av SBC

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Färdigställande av arbete med fuktskada.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 6 260 706 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningens ekonomi är stabil. Nytecknade hyreskontrakt för lokaler löper på 5 år.

Övrig information

En trevlig stabil förening med positiva medlemmar som gör det lilla extra för att skapa god stämning.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	25 420
ansamlad förlust före reservering	- 13 540
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	<u>- 72 000</u>
	-60 120

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres -60 120

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

RESULTATRÄKNING		2004	2003
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	983 796	244 630
Övriga rörelseintäkter		26 904	
		<u>1 010 700</u>	<u>244 630</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-6 954	
Reparationer		-58 600	-2 284
Taxebundna kostnader		-241 937	-50 363
Övriga driftskostnader		-35 317	-13 026
Fastighetsskatt		-64 259	-40 590
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-63 253	-40 586
Avskrivningar		-17 694	-8 500
		<u>-488 014</u>	<u>-155 349</u>
RÖRELSERESULTAT		522 686	89 281
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		491	43
Räntekostnader		-512 598	-84 864
		<u>-512 107</u>	<u>-84 821</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		10 579	4 460
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 7		-18 000
			<u>-18 000</u>
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-207	
Skatt ändrad taxering		15 049	
		<u>14 842</u>	
ÅRETS RESULTAT		25 421	-13 540

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	30 517 285	30 441 500
Maskiner och inventarier	Not 4	38 776	
		30 556 061	30 441 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 556 061	30 441 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		14 477	
Övriga fordringar		96 990	17 070
Förutbetalda kostnader	Not 5	12 525	5 606
		123 992	22 676
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		102 059	432 317
SBC klientmedel i SHB		283 616	
		385 675	432 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		509 666	454 993
SUMMA TILLGÅNGAR		31 065 727	30 896 493

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	
Föreningens reparationsfond		90 000	
		19 770 000	19 605 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-85 540	
Årets resultat		25 421	-13 540
		-60 120	-13 540
SUMMA EGET KAPITAL		19 709 880	19 591 460
AVSÄTTNINGAR	Not 7		
Föreningens reparationsfond			18 000
			18 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 980 290	10 998 162
		10 980 290	10 998 162
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	9 000	
Leverantörsskulder		7 652	4 712
Skatteskulder		64 466	40 590
Övriga kortfristiga skulder		83 440	17 558
Upplupna kostnader	Not 9	108 870	226 011
Förutbetalda avgifter och hyror		102 129	
		375 557	288 871
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		31 065 727	30 896 493
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	14 525 000	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, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprinciper tillämpas.

	2004	2003
Byggnad	årets amort	årets amort
Inventarier	20,0%	

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

NOT 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	664 116	164 710
Hysesintäkter	319 680	79 920
	983 796	244 630

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Gård	2 766	
Hiss	2 956	
Förbrukningsmateriel	1 232	
	6 954	
Reparationer		
Portar	4 500	
Lås	15 599	
Värmeanläggning	2 250	
Elinstallationer	15 984	
Hiss	1 676	
Konsult	18 591	
Övrigt		2 284
	58 600	2 284

NOT 2 (fortsättning)	2004	2003
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	73 057	7 235
Värmekostnader	112 790	34 970
Vattenkostnader	19 254	
Sophämtning	34 283	8 158
Klottersanering	750	
Hiss	1 803	
	241 937	50 363
Övriga driftskostnader		
Försäkring	12 795	9 628
Kabel-TV/Satellit-TV	22 522	3 398
	35 317	13 026
Fastighetsskatt	64 259	40 590
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkasso/betalningsföreläggande	2 638	
Förvaltningsarvode	31 509	
Förvaltningsarvoden övriga	1 339	10 811
Administration	10 571	10 800
Korttidsinventarier	5 826	
Övriga förvaltningskostnader		18 975
Konsultarvode	7 500	
Avgift till organisationer	3 870	
	63 253	40 586
Avskrivningar		
Byggnad	8 000	8 500
Inventarier	9 694	
	17 694	8 500
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	488 014	155 349
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	30 450 000	
Nyanskaffningar	83 785	30 450 000
Utgående anskaffningsvärde	30 533 785	30 450 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-8 500	
Årets avskrivningar enligt plan	-8 000	-8 500
Utgående avskrivning enligt plan	-16 500	-8 500
Planenligt restvärde vid årets slut	30 517 285	30 441 500
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 100 000	6 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 799 000	12 946 000
Taxeringsvärde mark	5 296 000	3 293 000
	17 095 000	16 239 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	14 063 000	13 332 000
Lokaler	3 032 000	2 907 000

NOT 4	2004	2003
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	48 470	
Utgående anskaffningsvärde	48 470	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-9 694	
Utgående avskrivning enligt plan	-9 694	
Redovisat restvärde vid årets slut	38 776	

NOT 5	2004-12-31	2003-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 398	5 606
Kabel-TV	6 127	
	12 525	5 606

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			19 605 000
Upplåtelseavgifter	75 000	75 000		
Föreningens reparationsfond	90 000	90 000		
Summa bundet eget kapital	19 770 000	165 000		19 605 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-85 540	-72 000	-13 540	
Årets resultat	25 421	25 421	13 540	-13 540
Summa fritt eget kapital	-60 120	-46 579		-13 540
Summa eget kapital	19 709 880	118 421		19 591 460

Föreningens reparationsfond (18 000 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

NOT 7	2004	2003
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	18 000	
Årets avsättning		18 000
Omföring till eget kapital	-18 000	
Vid årets slut		18 000

NOT 7 (fortsättning)	2004	2003
BUNDET EGET KAPITAL		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början		
Omföring från avsättningar	18 000	
Årets reservering	72 000	
Årets ianspråktagande		
Vid årets slut	90 000	

NOT 8				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	ändringsdag
AB Spintab	4,02%	5 494 124	5 499 081	2006-06-14
AB Spintab	4,73%	5 495 166	5 499 081	2009-06-12
Summa skulder till kreditinstitut		10 989 290	10 998 162	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 000		
		10 980 290	10 998 162	

NOT 9		
UPPLUPNA KOSTNADER	2004-12-31	2003-12-31
Värme	33 500	36 370
Vatten	5 453	
Sophämtning	6 917	8 485
Konsultarvode		8 340
Förvaltningsarvode		5 355
Diverse		10 000
Låneräntor	63 000	86 702
Förutbetalda hyror		70 759
	108 870	226 011

Göteborg den 12 19 2005


Martin Åkesson


Susanna Kuusto


Markus Abrahamsson


Maria Samuelsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 110 2005


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 2004 01 01 - 2004 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 i rimlig grad 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats för sent enl stadgarna men har i övrigt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

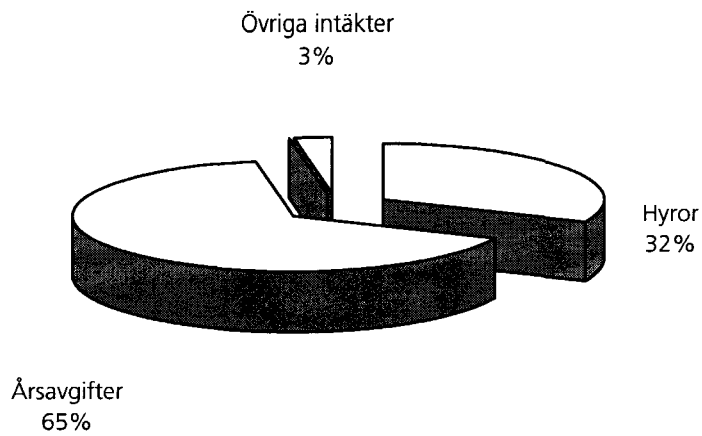
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 oktober 2005



Lena Borglund
Godkänd revisor

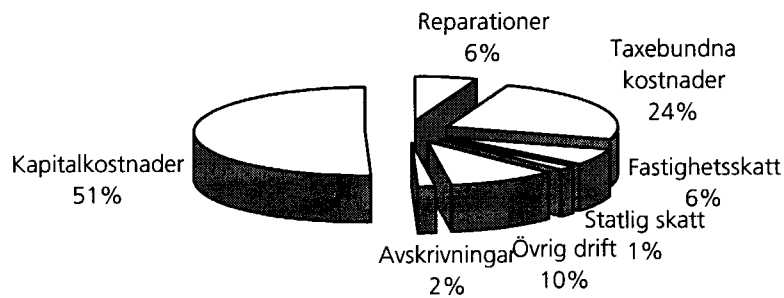
Intäktsfördelning 2004



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	584 kr	Ränta och utdelningar	0 kr
Hyror:	1 466 kr	Övriga intäkter:	20 kr

Kostnadsfördelning 2004



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	43 kr	Taxebundna kostnader	179 kr
Fastighetsskatt	47 kr	Kapitalkostnader	378 kr
Övrig drift	78 kr	Avskrivningar	13 kr

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

	Budget 2005	Utfall 2004
BUDGET		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	663 000	664 116
Hyror lokaler	320 000	319 680
Elintäkter	15 000	12 889
Intäkter överlåtelse/pantsättning	2 000	1 179
Övriga intäkter	1 000	12 836
SA RÖRELSENS INTÄKTER	1 001 000	1 010 700
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Hissbesiktning	-1 000	
Gård	-5 000	-2 766
Hiss	-3 500	-2 956
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 232
	-10 500	-6 954
Reparationer		
Portar		-4 500
Lås		-15 599
Värmeanläggning		-2 250
Elinstallationer		-15 984
Hiss		-1 676
Konsult		-18 591
Övrigt	-23 000	
	-23 000	-58 600
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	-70 000	-73 057
Värmekostnader	-110 000	-112 790
Vattenkostnader	-18 000	-19 254
Sophämtning	-36 000	-34 283
Klottersanering		-750
Hiss	-2 000	-1 803
	-236 000	-241 937
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-20 000	-12 795
Kabel-TV/Satellit-TV	-23 000	-22 522
	-43 000	-35 317
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	-65 000	-64 259
	-65 000	-64 259

	Budget 2005	Utfall 2004
BUDGET		
Administrativa kostnader		
Inkasso/betalningsföreläggande		-2 638
Förvaltningsarvode	-37 000	-31 509
Förvaltningsarvoden övriga		-1 339
Administration	-8 000	-10 571
Korttidsinventarier		-5 826
Konsultarvode		-7 500
Avgifter till organisationer	-4 000	-3 870
	-49 000	-63 253
Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	-10 000	-8 000
Inventarier		-9 694
	-10 000	-17 694
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-436 500	-488 014
RÖRELSERESULTAT	564 500	522 686
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	500	431
Dröjsmålsränta avgifter/hyror		60
Låneräntor	-480 000	-512 598
	-479 500	-512 107
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	85 000	10 579
SKATT		
Statlig skatt	-10 000	-207
Skatt ändrad taxering		15 049
	-10 000	14 842
BUDGETERAT RESULTAT	75 000	25 421