

Brf Smörgatan 12 - 18
Org nr 769614-4927

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008-04-30--2008-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

R

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade byggnaden Kallebäck 12:5 den 30 april 2008. Tomten arrenderas av Göteborgs kommun. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaden uppfördes 1960 och består av ett fyravåningshus och en garagelänga bestående av 10 st garage.

27 av 32 lägenheter upplåts till bostadsrätt. Föreningen har utöver detta en lokal som hyrs ut. Den totala bostadsytan är 2576 m² och 52m² lokal är förråd.

Lägenhetsfördelning:

4 st	2 r o k
9 st	3 r o k
15 st	4 r o k
4 st	5 r o k
1 st	lokal

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades vid förvärvet och som sträcker sig till 2017.

Under verksamhetsåret har relining utförts på avloppsstammar och avstick till 28 lägenheter av 32. För lägenhet 17, 21, 25 och 29 kunde inte avstick göras klart på grund av tekniska komplikationer. Informationsbrev är lämnat till innehavare av dessa lägenheter.

Sopsortering infördes under november månad efter kontakt med Renova. Detta medförde att vi halverade våra kostnader för sophantering.

Energideklarationen är genomförd av AT Power AB.

Flera medlemmar har genomfört mer eller mindre omfattande renoveringar i sina lägenheter.

R

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Åtgärd	År
Relining av stammar och avstick till lägenheter	2008
Dränering runt fastigheten	2009
Dränering och städning av kryppgrund med tillhörande rör	2009
Planteringar Återställning av planteringar efter dränering	2009-2011
Fasader kommer att besiktigas under året och därefter kommer ev offerter att tas in på det som behöver renoveras/ målas för genomförande under	2009/2010 2010
Ventilation i torkrum byggs om	2009
Takfot besiktigas och renoveras efter behov	2009/2010
Översyn av balkonger	2009/2010
Trapphus, målning ses över	2010

Fastighetsförvaltning

Lars-Arne Petersson är anställd hos föreningen för fastighetsskötsel. Lars-Arnes anställningskontrakt löper på ett år i taget.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2006-05-19.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar. 27 lägenheter var vid årsskiftet upplåtna som bostadsrätter och 5 lägenheter var hyreslägenheter.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n 2,5% av basbelopp, 1 070 kronor. Pansättningsavgift debiteras köparen med f.n 1% av basbeloppet, 428 kronor.

Å

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3-7 ledamöter samt 1-4 suppleanter. Vid tillträde beslutades om följande styrelsesammansättning,

Eva Dimitropolou, ledamot
Sabina Karlsson, ledamot
Anders Ivarsson, ledamot
Lars Friberg, ledamot
Annelie Andersson, suppleant
Hanna Rosvall, suppleant

Revisor

Föreningens revisor är Åsa Önfelt på Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har följt den ekonomiska planen och höjer avgiften med 2% från och med 1 april 2009 samt höjning av P-platser till 200 kr/månad och garage till 500 kr/månad.

Styrelsen har via Fastighetsägarföreningen förhandlat med Hyresgästföreningen om hyran för de 5 hyresgästerna och hyran för dessa är till dags dato inte fastställd.

Kommunal fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 200 kr per lägenhet och år. För 2008 betalas detta av tidigare ägare.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som en privat bostadsförening.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ariadne Företag AB till en kostnad av 29 250 kronor inklusive moms per år till detta tillkommer en kostnad av 5 000 kr för årsredovisning. Avtalet gäller till och med 2009 och förlängs med ett år i taget om det inte sägs upp tre månader innan avtalsperiodens utgång.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har tagit beslut att dränera fastigheten enligt underhållsplanen och detta kommer att genomföras under våren 2009.

R

Flerårsjämförelse

		<u>2008</u>
Nettoomsättning	kr	1 072 349
Resultat	kr	-253 782
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr	529
Lån per kvm boyta	kr	6 159
Insats per kvm bostadsrättsyta	kr	12 318
Fastighetens belåningsgrad	%	38,7
Taxeringsvärde	tkr	23 800

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-253 782
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-49 161
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-302 943

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-302 943
	<hr/>
	-302 943

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. R

Resultaträkning	Not	2008-04-30 -2008-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter		751 696
Hysesintäkter	2	320 653
Summa nettoomsättning		<u>1 072 349</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Driftskostnader	3	-351 223
Personalkostnader fastighetsskötare	4	-74 179
Administrationsomkostnader	5	-61 771
Övriga kostnader		-491
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-487 664</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-279 650
Resultat före finansiella poster		305 035
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter		24 647
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-576 563
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-551 916</u>
Resultat efter finansiella poster		-246 881
Skatt		-6 901
Årets förlust		<u>-253 782</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-253 782
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-49 161
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-302 943</u>

2

Balansräkning	Not	2008-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	6	41 455 990
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andelar dotterbolag	7	100 000
Summa anläggningstillgångar		41 555 990
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga kortfristiga fordringar	8	115 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 049
		136 196
<u>Kassa och bank</u>		2 007 724
Summa omsättningstillgångar		2 143 920
Summa tillgångar		43 699 910

7

Balansräkning	Not	2008-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	10	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatskapital		25 672 278
<u>Fritt eget kapital</u>		
Årets förlust		-253 782
Summa eget kapital		<u>25 418 496</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11	16 063 250
Skuld dotterbolag		1 931 504
Summa långfristiga skulder		<u>17 994 754</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		144 218
Skatteskulder		6 901
Skulder till kreditinstitut	11	25 000
Övriga kortfristiga skulder		2 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	107 781
Summa kortfristiga skulder		<u>286 660</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>43 699 910</u>
Ställda säkerheter	13	16 107 000
Ansvarsförbindelser		Inga

7

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 30 - 100 år

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Aktier i dotterbolag

Bostadsrättsföreningen förvärvade sin fastighet genom att förvärva Smörgatan 12 - 18 AB som innehade fastigheten. Föreningen förvärvade aktierna i bolaget för 38 500 000 kr. Fastigheten har sålts från dotterbolaget till bostadsrättsföreningen till det bokförda värde som fastigheten hade i dotterbolaget. Transaktionen medförde att aktier i dotterbolag har skrivits ned till motsvarande nominellt värde på aktierna i dotterbolaget medan fastighetens värde i bostadsrättsföreningen har ökats med samma belopp som nedskrivningen av aktierna uppgick till.

Dotterbolaget kommer att likvideras.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

R

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft en fastighetsskötare anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

	2008-04-30
	<u>-2008-12-31</u>
Intäkter lägenheter	256 613
Intäkter parkering	62 140
Intäkter förråd	1 900
	<hr/>
Summa hyresintäkter	320 653

Not 3 Driftskostnader

	2008-04-30
	<u>-2008-12-31</u>
Fjärrvärme	135 734
El	23 901
Renhållning	49 007
VA	36 056
Försäkring	12 094
Tomträttsavgäld	45 933
Kabel-TV	19 838
Reparation o underhåll	19 061
Övriga driftskostnader	9 599
	<hr/>
Summa driftskostnader	351 223

Not 4 Personalkostnader fastighetsskötare

	2008-04-30
	<u>-2008-12-31</u>
Lön fastighetsskötare	55 700
Sociala avgifter	18 055

R

	2008-04-30 <u>-2008-12-31</u>
Övriga personalkostnader	424
Summa personalkostnader fastighetsskötare	<u>74 179</u>

Not 5 Administrationskostnader

	2008-04-30 <u>-2008-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	32 169
Advokatkostnad vid köp	23 050
Bankkostnader	5 165
Övriga kostnader	<u>1 387</u>
Summa administrationskostnader	<u>61 771</u>

Not 6 Byggnader

	<u>2008-12-31</u>
Inköp/Aktiveringar	<u>41 735 640</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 735 640
Årets avskrivningar	<u>-279 650</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-279 650</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>41 455 990</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	23 800 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:	
Bostäder	<u>23 800 000</u>

A

Not 7 Andelar dotterbolag

	2008-04-30 <u>-2008-12-31</u>
Köp dotterbolag	38 500 000
Nedskrivning aktier dotterbolag	<u>-38 400 000</u>
Summa andelar dotterbolag	100 000
Dotterbolaget heter Smörgatan 12-18 AB	

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2008-04-30 <u>-2008-12-31</u>
Fordran leverantör	17 225
Fordran Ariadne Företag AB avräkningskonto	<u>97 922</u>
	115 147

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	6 326
Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 313
Förutbetald kabeltv	<u>7 410</u>
Summa	<u>21 049</u> R

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2008-04-01					
Inbetalda insatser	25 672 278	-	-	-	-
Årets resultat		-	-	-	<u>-253 782</u>
Eget kapital 2008-12-31	25 672 278	0	0	0	-253 782

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2009 enl låneavtal	Lånebelopp 2008-12-31
Nordea	3,947	2009-03-31	25 000	6 104 250
Nordea	3,947	2009-03-31	0	6 123 000
Nordea	3,947	2009-03-31	0	3 861 000
Totalt			25 000	16 088 250

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2008-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	98 609
Upplupna sociala avgifter	2 240
Upplupen renhållning	2 075
Upplupen VA	4 857
Summa	<u>107 781</u>

R

Not 13 Ställda säkerheter

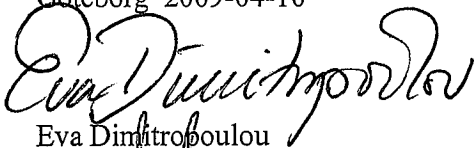
2008-04-30
-2008-12-31

Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till
kreditinstitut

16 107 000

16 107 000

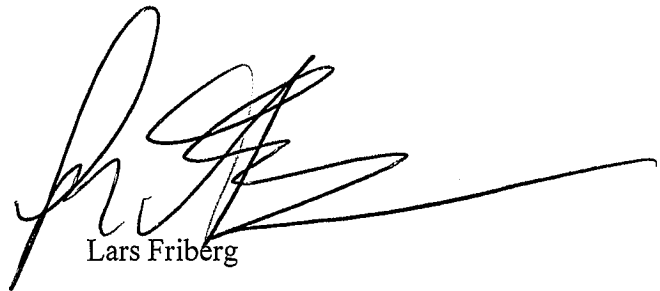
Göteborg 2009-04-10



Eva Dimitropoulou



Anders Ivarsson



Lars Friberg



Sabina Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-10.



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18

Org nr 769614-4927

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dalern Brämaregården för år 2008-04-30—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 revisions sed 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 de 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. 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 för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 10 april 2009



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor