

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18

Org nr 769614-4927

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18 för år 2009. 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 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 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 21 april 2010



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Brf Smörgatan 12 - 18
Org nr 769614-4927

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

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.



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.

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. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Under verksamhetsåret har dränering av fastigheten genomförts. I samband med dräneringen upptäcktes fuktangripen gammalt gjutvirke i krypgrunden som togs bort. Krypgrunden har plastats in och det har även satts in mekanisk ventilation för ventilering av krypgrunden så att nya fuktangrepp ska undvikas.

Under sommaren upptäcktes problem med dagvattenledning då vi vid ett flertal tillfällen hade översvämning i cykelrummet. Vi har haft kontakt med kommunen om detta som konstaterade att problemet fanns på vår mark. Allsug har varit och filmat och konstaterat att gamla betongrör i mark är skadade och behöver bytas ut. Detta medför uppgrävning av del av P-plats samt byte av rör, detta arbete kommer att genomföras under 2010.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 1.5 MSEK enligt underhållsplan/besiktningssprotokoll.

Styrelsen beräknar att det planerade underhållsbehovet kommer att täckas av de medel som vi får vid försäljning av hyreslägenheter i fastigheten.

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



Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Åtgärd:

Relining genomförd på stammar och avstick till lägenheter 2008

Dränering runt fastigheten samt sanering av krypgrund med tillhörande rör samt att mekaniskt ventilation installerades 2009

Ny belysning brandväg samt entréer 2009

Utomhusmiljö

En del träd borttagna, vägar/gångar, planteringar samt gräsmatta ska återställas efter dräneringsarbetet 2009-2010

Fasad, takfot och balkonger kommer att besiktigas och därefter kommer det tas ställning till vilka åtgärder som måste genomföras 2009

Ny tvättmaskin och torktumlare installerad 2009

Efter filmning av dagvattenrör framkom att byte av dagvattenrör på parkering måste ske för att få bort problem med översvämningar i cykelförrådet 2009-2010

Värme/VA-system byte av injusteringsventiler ska ske snarast. Kontakt med rörläggare kommer att ske under våren 2010

Trapphus, ytskikt ska ses över 2012

Kontroll av ventilation gällande inomhusklimat 2012

Fastighetsförvaltning

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 2010 och förlängs med ett år i taget om det inte sägs upp tre månader innan avtalsperiodens utgång.

HSB Fastighetsservice har anlits från och med december 2009 då det gäller trappstädning, gräsklippning samt viss teknisk kontroll med tanke på säkerhet. Tex kontroll av fjärrvärmepanna. HSB Fastighetsservice tillhandahåller även service för felanmälan såväl vardagar som kvällar och helger.

Under året har nya lägenhetsnummer anmälts och godkänts av Lantmäteriet. Dessa har markerats på resp lägenhetsdörr.

R

Styrelsens sammansättning

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

Eva Valaris, ledamot
Sabina Karlsson, ledamot
Veronica Klähm, ledamot
Hanna Roswall, suppleant
Anneli Andersson, suppleant
Lars Friberg, suppleant

Revisor

Föreningens revisor är Åsa Önfelt på Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2006-05-19. Stadgarna reviderades och antogs den 3 juni 2009.

Medlemmar

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

Under året har 5 st BR-lägenheter sålts och nya medlemmar har flyttat in.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n 2,5% av basbelopp, 1 060 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n 1% av basbeloppet, 424 kronor.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har följt den ekonomiska planen samt beslutat om en avgiftshöjning med 10% från och med 1 januari 2010 p g a ej budgeterade kostnader.

Styrelsen kommer att via SBC förhandla med Hyresgästföreningen om hyran för de 5 hyresgästerna och hyran för dessa är till dags dato inte fastställd.

Kommunal fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 272 kr per lägenhet och år.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

En hyresgäst har sagt upp sitt hyreskontrakt vilket innebär att vi kommer att få en lägenhet att sälja under våren/sommaren.

7

Flerårsjämförelse

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	kr 1 634 135	1 072 349
Resultat	kr -2 180 588	-253 782
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr 538	529
Lån per kvm boyta	kr 6 235	6 159
Insats per kvm bostadsrättsyta	kr 12 064	12 318
Fastighetens belåningsgrad	% 39,2	38,7
Taxeringsvärde	tkr 23 800	23 800

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1
Nyckeltal för 2008 avser endast del av året.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande
vinstmedel:

Årets resultat	-2 180 588
Balanserat resultat	-302 943
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-71 400
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 554 931

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-2 554 931
	<hr/>
	-2 554 931

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-04-30 -2008-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 144 748	751 696
Hysesintäkter	2	489 387	320 653
Summa nettoomsättning		<u>1 634 135</u>	<u>1 072 349</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-730 038	-351 223
Reparation och underhåll fastighet		-1 526 760	-
Personalkostnader fastighetsskötare	4	-100 239	-74 179
Administrationsomkostnader	5	-66 788	-61 771
Övriga kostnader		-20 113	-491
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-2 443 938</u>	<u>-487 664</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-437 874	-279 650
Resultat före finansiella poster		-1 247 677	305 035
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3	24 647
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	7	-932 890	-576 563
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-24	-
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-932 911</u>	<u>-551 916</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 180 588	-246 881
Skatt		-	-6 901
Årets förlust		<u><u>-2 180 588</u></u>	<u><u>-253 782</u></u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-2 180 588	-253 782
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-71 400	-49 161
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u><u>-2 251 988</u></u>	<u><u>-302 943</u></u>

R

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	41 018 116	41 455 990
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar dotterbolag	8	100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		41 118 116	41 555 990
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	112 337	115 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 653	21 049
		182 990	136 196
<u>Kassa och bank</u>		299 481	2 007 724
Summa omsättningstillgångar		482 471	2 143 920
Summa tillgångar		41 600 587	43 699 910

✍

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		25 672 278	25 672 278
Fond för yttre underhåll		49 161	-
		<hr/>	<hr/>
		25 721 439	25 672 278
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-302 943	-
Årets förlust		-2 180 588	-253 782
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		23 237 908	25 418 496
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 038 250	16 063 250
Skuld dotterbolag		1 931 504	1 931 504
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		17 969 754	17 994 754
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		151 209	144 218
Skatteskulder		6 901	6 901
Skulder till kreditinstitut	12	25 000	25 000
Övriga kortfristiga skulder		8 140	2 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	201 675	107 781
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		392 925	286 660
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		41 600 587	43 699 910
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter	14	16 107 000	16 107 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

↑

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.

✍

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

	2009-01-01 <u>-2009-12-31</u>	2008-04-30 <u>-2008-12-31</u>
Intäkter lägenheter	385 735	256 613
Intäkter parkering	98 252	62 140
Intäkter förråd	5 400	1 900
Summa hyresintäkter	<u>489 387</u>	<u>320 653</u>

Not 3 Driftskostnader

	2009-01-01 <u>-2009-12-31</u>	2008-04-30 <u>-2008-12-31</u>
Fjärrvärme	257 819	135 734
El	33 803	23 901
Renhållning	80 126	49 007
VA	56 562	36 056
Försäkring	19 489	12 094
Tomträttsavgäld	68 900	45 933
Kabel-TV	29 637	19 838
Kommunal fastighetsavgift	40 704	-
Reparation o underhåll	-	19 061
Utomhusmiljö	58 381	-
Tvättstuga	57 101	-
Övriga driftskostnader	27 516	9 599
Summa driftskostnader	<u>730 038</u>	<u>351 223</u>

7

Not 4 Personalkostnader fastighetsskötare

	<u>2009-01-01</u> <u>-2009-12-31</u>	<u>2008-04-30</u> <u>-2008-12-31</u>
Lön fastighetsskötare	75 693	55 700
Sociala avgifter	23 775	18 055
Övriga personalkostnader	771	424
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader fastighetsskötare	100 239	74 179

Not 5 Administrationskostnader

	<u>2009-01-01</u> <u>-2009-12-31</u>	<u>2008-04-30</u> <u>-2008-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	44 464	32 169
Revision	15 000	-
Advokatkostnad vid köp	-	23 050
Bankkostnader	3 375	5 165
Övriga kostnader	3 949	1 387
	<hr/>	<hr/>
Summa administrationskostnader	66 788	61 771

Not 6 Byggnader

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 735 640	-
Inköp/Aktiveringar	-	41 735 640
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 735 640	41 735 640
Ingående ackumulerade avskrivningar	-279 650	-
Årets avskrivningar	-437 874	-279 650
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 524	-279 650
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>41 018 116</u>	<u>41 455 990</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	23 800 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	23 800 000	23 800 000

R

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2009-01-01</u> <u>-2009-12-31</u>	<u>2008-04-30</u> <u>-2008-12-31</u>
Räntekostnader lån	352 406	574 609
Räntekostnader swapavtal	580 484	1 954
Summa	<u>932 890</u>	<u>576 563</u>

Not 8 Andelar dotterbolag

	<u>2009-01-01</u> <u>-2009-12-31</u>	<u>2008-04-30</u> <u>-2008-12-31</u>
Ingående balans dotterbolag	100 000	-
Köp dotterbolag	-	38 500 000
Nedskrivning aktier dotterbolag	-	-38 400 000
Summa andelar dotterbolag	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Dotterbolaget heter Smörgatan 12-18 AB		

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2009-01-01</u> <u>-2009-12-31</u>	<u>2008-04-30</u> <u>-2008-12-31</u>
Fordran leverantör	-	17 225
Fordran Ariadne Företag AB avräkningskonto	112 337	97 922
	<u>112 337</u>	<u>115 147</u>

7

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	6 582	6 326
Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 312	7 313
Förutbetald kabeltv	7 409	7 410
Förutbetald tomträttsgäld	17 225	-
Förutbetald fastighetsskötsel	18 063	-
Förutbetald snöröjning	14 062	-
Summa	<u>70 653</u>	<u>21 049</u>

Not 11 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
Omföring resultat	-	-	-	-253 782	253 782
Avsättning till yttre fond	-	-	49 161	-49 161	-
Årets resultat	-	-	-	-	<u>-2 180 588</u>
Eget kapital 2009-12-31	25 672 278	0	49 161	-302 943	-2 180 588

7

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2010 enl låneavtal	Lånebelopp 2009-12-31
Nordea	1,355	2010-03-31	25 000	6 079 250
Nordea	1,355	2010-03-31	0	6 123 000
Nordea	1,355	2010-03-31	0	3 861 000
Totalt			25 000	16 063 250

Swapavtal

	Nettoränta %	Löptid	Lånebelopp
Nordea	5,08	2010-06-30	5 000 000
Nordea	5,20	2011-06-30	5 000 000
Nordea	4,97	2012-06-29	5 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

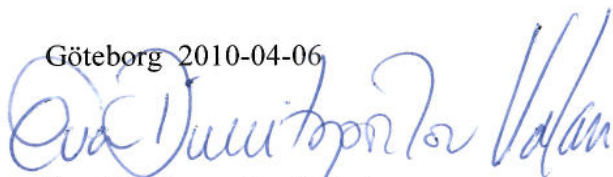
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntor	596	-
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	108 978	98 609
Upplupna sociala avgifter	-	2 240
Upplupen värme	38 041	-
Upplupen el	5 339	-
Upplupen renhållning	3 557	2 075
Upplupen VA	4 460	4 857
Upplupen kommunal fastighetsavgift	40 704	-
Summa	<u>201 675</u>	<u>107 781</u>

2

Not 14 Ställda säkerheter

	2009-01-01 <u>-2009-12-31</u>	2008-04-30 <u>-2008-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	16 107 000	16 107 000
	<u>16 107 000</u>	<u>16 107 000</u>

Göteborg 2010-04-06



Eva Dimitropoulou Valari



Veronica Kläm



Sabina Karlsson

Sabina Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-04-²¹~~06~~.



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor