

**BRF RÖDLÖKEN**

**Org nr 769615-2466**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2009**

Styrelsen för Brf Rödlöken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2006-12-14 fastigheterna Tuve 15:202 och 15:207 i Göteborgs kommun.

Föreningen har 2007-11-08 blivit lagfaren ägare till fastigheterna.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av 34 en- och tvåplans kedjehus med totalt 34 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 067 m<sup>2</sup>. Till varje bostadsrätt hör en carport samt en bilupplagningsplats vid varje hus.

Fastigheten är genom entreprenörens försorg fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

### Förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 2008-07-01 - 2009-12-31. Ny ekonomisk förvaltare är från och med 2010-01-01 Revisorsringen AB.

#### Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med:

- Telia avseende Triple and Play (TV/tele/data)
- Revisorsringen AB för ekonomisk förvaltning från 1 Januari 2010.
- TV, se nedan vid Föreningsfrågor, Verksamhet under året.

### Föreningens ekonomi

#### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

|          | Ursprungligt<br>lånebelopp | Ränte-<br>sats | Utbetalas<br>datum | Bundet<br>till | Lånebelopp<br>2009-12-31 | Amortering<br>år 2010 |
|----------|----------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|
| Swedbank | 12 811 000                 | 1,22 %         | 2009-03-21         | 2010-03-28     | 11 779 249               | 300 000               |
| Swedbank | 12 811 000                 | 4,76 %         | 2008-03-20         | 2011-03-21     | 12 796 968               | 10 341                |
| Swedbank | 12 640 000                 | 4,83 %         | 2008-03-20         | 2013-03-21     | 12 626 155               | 10 203                |
| Swedbank | 4 441 000                  | 4,79 %         | 2008-03-11         | 2012-09-21     | 4 436 259                | 3 583                 |
|          | 42 703 000                 |                |                    |                | 41 638 631               | 324 127               |

Föreningen har på det första lånet amorterat 1 017 900 kr utöver planerat.

MN B

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Någon omprövning av värdeåret har ej gjorts. Värdeåret är fastställt till 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret samt för lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och därefter full fastighetsavgift.

#### Räntebidrag

Länsstyrelsen har 2007-03-13 beviljat räntebidrag. Föreningen har ansökt om utbetalning. Föreningen har valt starttidpunkt för bindning av den femåriga subventionsräntan 2008-03-12 till 4,66%.

Räntebidrag har lämnats med 10 procent av ett bestämt bidragsunderlag (= 31 698 000 kr) multiplicerat med subventionsräntan under 2009. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod till 2012. Under 2010 utgår bidrag med 7 procent av bidragsunderlaget multiplicerat med subventionsräntan.

#### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna exkl. á-conto för vatten med 1 procent fr.o.m. 2010-01-01, samtidigt sänks á-contot för vatten något mer så att den totala effekten blir en liten sänkning på - 0,5%. Ny genomsnittlig årsavgift är 637 kr/m<sup>2</sup> och år exklusive värme.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade 62 (62) medlemmar vid årets slut.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 2 (4) överlåtelse skett.

#### Verksamhet under året

Utöver arbetet med att ta fram ny förvaltare för den ekonomiska förvaltningen har styrelsen bevakat garantibesiktningen vilken är utförd enligt tecknade avtal. Kontakter med långgivaren Swedbank har skett med extra amortering av ett lån som lagts om till 3-månaders räntebindning. Styrelsen har för avsikt att utnyttja tiden med låg ränta till att amortera ner detta lån snabbare än ursprunglig plan för att vid kommande höjningar av räntan undvika större avgiftshöjningar. Vår nuvarande leverantör av kabel-TV Gothnet har sagt upp avtalet och erbjuder föreningen att teckna nytt avtal med Canal Digital. Styrelsen beslutade att skriva på avtalet som börjar gälla från 1 April, 2010. Information om detta skickas ut särskilt. Styrelsen har också haft kontakter med övriga föreningar i området och tagit upp frågor som parkeringar i området, hastighetsdämpning, och det finns ett fungerande kontaktnät inom området för detta.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008-06-04 haft följande sammansättning :

|                   |           |             |
|-------------------|-----------|-------------|
| Mats Norling      | Ledamot   | Ordförande  |
| Selma Besic       | Ledamot   | Sekreterare |
| Pär Bergström     | Ledamot   | Kassör      |
| Petra Thordson    | Ledamot   |             |
| Fredrik Rothamel  | Ledamot   |             |
| Jan-Erik Wäne     | Suppleant |             |
| Solveig Andersson | Suppleant |             |
| Mikael Nilsson    | Suppleant |             |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 (9) st protokollförda sammanträden. Under året har 0 (0) extra föreningsstämmor hållits.

MW B

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

**Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Sune Edardsson

**Valberedning**

Mehran Eisazadeh Sammankallande  
Andrea Leser

**Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-10-20.

**Nyckeltal**

|  | <u>2009</u> |
|--|-------------|
| Bokfört värde för fastigheten per m <sup>2</sup> bostadsyta kr | 26 980      |
| Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr                           | 10 238      |
| Genomsnittlig skuldränta %                                     | 4,18        |
| Fastighetens belåningsgrad %                                   | 38          |

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

**Avsättning till yttre fond**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år med minst 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta för 2009 föreslås avsättning ske i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

|  |                |
|--|----------------|
| balanserat resultat                                | 229 076        |
| årets resultat                                     | 588 431        |
|  | <b>817 507</b> |
| Styrelsen föreslår att                             |                |
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 123 000        |
| i ny räkning överföres                             | 694 507        |
|  | <b>817 507</b> |

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

MW  
F

Brf Rödlöken  
769615-2466

4(9)

|   |            | <b>090101</b>     | <b>080101</b>     |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                    | <b>NOT</b> | <b>-091231</b>    | <b>-081231</b>    |
| <b>Intäkter</b>   |            |                   |                   |
| Årsavgifter bostäder                                      |            | 2 490 600         | 1 748 037         |
| Debiterad vattenavgift                                    |            | 115 608           | 54 972            |
| Ersättning från JM AB avseende fastighetsskatt 2008       |            | 70 150            | 0                 |
| JM AB enl avtal   |            | 0                 | 92 334            |
| <b>Summa intäkter</b>                                     |            | <b>2 676 358</b>  | <b>1 895 343</b>  |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>                |            |                   |                   |
| Fastighetsskötsel   |            | -71 853           | -6 063            |
| Taxebundna kostnader                                      | 1          | -70 758           | -17 931           |
| Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen |            | -35 544           | -26 078           |
| Kabel-TV  |            | -46 920           | -36 997           |
| Fastighetsskatt 2008                                      |            | -70 150           | 0                 |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>          |            | <b>-295 225</b>   | <b>-87 069</b>    |
| <b>Övriga externa kostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Styrelsearvode  |            | -6 993            | -6 993            |
| Revisionsarvode   |            | -23 750           | -19 504           |
| Arvode för ekonomisk förvaltning                          |            | -65 000           | -32 500           |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                     |            | <b>-95 743</b>    | <b>-58 998</b>    |
| Avskrivningar   | 2          | -83 813           | 0                 |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>                   |            | <b>2 201 577</b>  | <b>1 749 276</b>  |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>            |            |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter                                      |            | 1 088             | 4 536             |
| Räntekostnader för fastighetslån                          |            | -1 761 642        | -1 633 685        |
| Avgår räntebidrag   |            | 147 713           | 171 540           |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>      |            | <b>-1 612 841</b> | <b>-1 457 609</b> |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                                |            | <b>588 736</b>    | <b>291 668</b>    |
| Skatt   |            | -305              | -592              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                     |            | <b>588 431</b>    | <b>291 076</b>    |

Resultaträkningen för 2008 speglar perioden från slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. 2008-03-07 t.o.m. 2008-12-31, med undantag för inkomstskatt som avser perioden fr.o.m. 2008-07-01 t.o.m. 2008-12-31, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

MW B

Brf Rödlöken  
769615-2466

5(9)

## BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|   |   |                    |                    |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader                                     | 2 | 83 729 187         | 83 813 000         |
| Mark  | 3 | 26 000 000         | 26 000 000         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>109 729 187</b> | <b>109 813 000</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**109 729 187**      **109 813 000**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|  |   |        |        |
|--|---|--------|--------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 | 39 560 | 63 553 |
|--|---|--------|--------|

##### Kassa och bank

|                             |  |                |                  |
|-----------------------------|--|----------------|------------------|
| Handkassa                   |  | 5 000          | 0                |
| Bank                        |  | 179 353        | 1 318 306        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>184 353</b> | <b>1 318 306</b> |

#### **Summa omsättningstillgångar**

**223 913**      **1 381 859**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**109 953 100**      **111 194 859**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|   |  |                   |                   |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Föreningens fond för yttre underhåll      |  | 62 000            | 0                 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter |  | 67 110 000        | 67 110 000        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>          |  | <b>67 172 000</b> | <b>67 110 000</b> |

##### Fritt eget kapital

|                                 |  |                |                |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             |  | 229 076        | 0              |
| Årets resultat                  |  | 588 431        | 291 076        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>817 507</b> | <b>291 076</b> |

#### **Summa eget kapital**

**67 989 507**      **67 401 076**

MW  
B

Brf Rödlöken  
769615-2466

6(9)

## BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

### Långfristiga skulder

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Fastighetslån |  | 41 314 504 | 42 657 061 |
|---------------|--|------------|------------|

### Kortfristiga skulder

|  |   |                |                  |
|--|---|----------------|------------------|
| Kortfristig del av fastighetslån             |   | 324 127        | 31 165           |
| Leverantörsskulder                           |   | 0              | 19 850           |
| Skuld JM AB                                  |   | 4 845          | 753 989          |
| Skatteskulder                                |   | 898            | 4 558            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 | 319 219        | 327 160          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>649 089</b> | <b>1 136 722</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 953 100

111 194 859

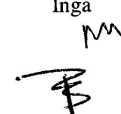
### Ställda säkerheter

|                        |  |            |            |
|------------------------|--|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar |  | 42 703 000 | 42 703 000 |
|------------------------|--|------------|------------|

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar på byggnaden görs från och med året efter det att slutbesiktning och slutfinansiering av föreningens fastighet skett.

Byggnaderna kommer år 2010 att skrivas av med 0,11 % (2011 0,12 %).

I balansräkningen har värde på byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

## NOTER

### 1 Taxebundna kostnader

|        | 2009          | 2008          |
|--------|---------------|---------------|
| El     | 3 218         | 580           |
| Vatten | 67 540        | 17 351        |
|        | <b>70 758</b> | <b>17 931</b> |

*mm*  
**B**



Brf Rödlöken  
769615-2466

8(9)

## 2 Byggnader


|   | 2009              | 2008              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 83 813 000        | 52 000 000        |
| Inköp   | 0                 | 31 813 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b> | <b>83 813 000</b> | <b>83 813 000</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                       | -83 813           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-83 813</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                            | <b>83 729 187</b> | <b>83 813 000</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                                 | 25 069 000        | 2 790 000         |

## 3 Mark

|   | 091231            | 081231            |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 26 000 000        | 26 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>26 000 000</b> | <b>26 000 000</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                   | <b>26 000 000</b> | <b>26 000 000</b> |
| Taxeringsvärden mark                            | 14 005 000        | 4 225 000         |

## 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 091231        | 081231        |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 6 083         | 5 128         |
| Upplupna räntebidrag            | 21 747        | 30 445        |
| Övriga poster                   | 11 730        | 27 980        |
|                                 | <b>39 560</b> | <b>63 553</b> |

*mm*  


**5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <b>091231</b>  | <b>081231</b>  |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna utgiftsräntor      | 112 535        | 123 936        |
| Förutbet hyror och avgifter | 165 255        | 171 649        |
| Övriga poster               | 41 429         | 31 576         |
|                             | <b>319 219</b> | <b>327 161</b> |

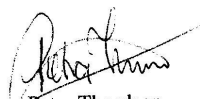
Göteborg 2010-04-21  
Brf Rödlöken

  
Mats Norling  
Ordförande


  
Selma Besic  
Sekreterare

  
Pär Bergström  
Kassör

  
Fredrik Rothamel  
Ledamot

  
Petra Thordson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-04-23  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Sune Edvardsson  
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Rödlöken

Org nr 769615-2466

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rödlöken för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 23 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sune Edvardsson

Auktoriserad revisor