

**Brf Rödlöken**  
Org.nr. 716418-7804

**Årsredovisning**

**för**

**räkenskapsåret**

**2010-01-01--2010-12-31**

<i>Sid 1-4</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 5</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 6-7</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 8-10</i>	<i>Tilläggsupplysningar /noter</i>
<i>Sid 11</i>	<i>Underskrifter</i>



***Fastigheten***

Föreningen förvärvade år 2006 fastigheterna Göteborg Tuve 15:202 och 15:207. Fastigheten består av 34 en- och tvåplans kedjehus med totalt 34 bostadsrätter. Byggnadens totalyta utgör 4.067 m<sup>2</sup>. Till varje bostadsrätt hör en carport samt en bilupställningsplats vid varje hus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>storlek</u>	<u>antal</u>
	3 rok	7
	4 rok	10
	5 rok	17

Under verksamhetsåret har 5 st medlemslägenheter överlåtits.

**Verksamhet under året som gått**

Förutom stämman, hölls också ett informationsmöte för medlemmarna den 23 november.

Under året som gått har styrelsen arbetat med att bland annat undersöka möjligheterna till kapitaltillskott/insatshöjning. Vid medlemsmötet gavs information kring detta av en inbjuden gäst.

Styrelsen påbörjade under 2010 även en översyn av stadgarna för att de bättre skall spegla boendeförhållandena i föreningen samt att ansvarsfördelningen mellan styrelsen och medlemmarna skall vara tydlig.

I november genomfördes garantiefterbesiktning. Ännu återstår ett sammanfattande möte med JM innan denna kan anses vara avslutad.

Inom Hildedalsområdet finns ett samarbete med övriga bostadsrättsföreningar. Detta samarbete har under året bland annat resulterat i tidsbegränsning av besöksparkeringarna och parkeringsförbud på gatorna.

Representant för styrelsen deltog vid Bostadsmässan.

**Verksamhet under det kommande året**

Under 2011 kommer styrelsen att fortsätta förberedelserna för genomförande av kapitaltillskott/insatshöjning.

Förhoppningen är att kunna genomföra samtliga nödvändiga förändringar av stadgarna under verksamhetsåret samt att omvandla nuvarande "Trivselregler" till fastställda "Ordningsregler".

Styrelsen hoppas också komma till ett godtagbart avslut med JM angående markarbetena vilka visat stora brister.

En underhållsplan för föreningen står också på agendan och arbetet med att ta in offerter har påbörjats.

Samarbetet med grannföreningarna väntas under det kommande året leda till bland annat samordning kring snöröjning och Grannsamverkan mot brott.

### ***Föreningens ekonomi***

#### ***Årsavgifter och hyror***

Årsavgifterna höjdes med 1% från 1 januari 2010.

Den genomsnittliga årsavgiften utgjorde 637 kr/m<sup>2</sup> vid verksamhetsårets slut.

#### ***Fastighetskatt/fastighetsavgift***

Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift i fem år efter värdeåret. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift under efterföljande fem åren.

#### ***Räntebidrag***

Räntebidrag erhålls med en procentuell andel av ett beräknat räntebelopp. Räntebelopp utgörs av ett fastställt bidragsunderlag multiplicerat med en räntesats (subventionsränta).

Bidragsunderlaget är fastställt till 31 698 000 kr.

Från och med 2007 påbörjades en utfasning av räntebidrag under fem år.

2010 sänktes bidragsandelen från 10% till 7% och ytterligare en nedtrappning sker till 4% under 2011. Efter 2011 utgår inget räntebidrag.

#### ***Nyckeltal***

	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
Bokfört värde per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	26 958	26 980
Lån per kvm bostadsyta	10 177	10 238
Genomsnittlig skuldränta %	3,85	4,18
Fastighetens belåningsgrad %	38	38

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

#### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har sedan årsskiftet 2010 anlitat Revisorsringen Sverige AB som ekonomisk förvaltare.

***Förslag till resultatdisposition:***

Balanserat resultat	694 507 kr
Årets resultat	<u>778 370 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	1 472 877 kr

***Styrelsen föreslår:***

Reservering till underhållsfond	123 000 kr
Balanseras i ny räkning	1 349 877 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

	2010-01-01	2009-01-01
<b>RESULTATRÄKNING</b>	2010-12-31	2009-12-31
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>		
Årsavgifter	2 515 506	2 490 600
Vattenavgifter	56 386	115 608
Ersättning JM	0	70 150
	<u>2 571 892</u>	<u>2 676 358</u>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i> -4 815	-19 856
Fastighetsskatt 2008	0	-70 150
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 2</i> -66 905	-70 758
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i> -140 753	-230 204
Avskrivningar	<i>Not 5</i> -92 194	-83 813
	<u>-304 667</u>	<u>-474 781</u>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<u>2 267 225</u>	<u>2 201 577</u>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	599	1 088
Räntebidrag	103 400	147 713
Räntekostnader	-1 591 775	-1 761 642
Övriga finansiella kostnader	-1 693	0
	<u>-1 489 469</u>	<u>-1 612 841</u>
<b>Skatt</b>		
Inkomstskatt	614	-305
	<u>614</u>	<u>-305</u>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>	<u>778 370</u>	<u>588 431</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	<i>Not 6</i>	83 636 993	83 729 187
Mark		26 000 000	26 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 636 993</b>	<b>109 729 187</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 636 993</b>	<b>109 729 187</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i>	31 791	39 560
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 793</b>	<b>39 560</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa		5 000	5 000
Bank		832 763	179 353
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>837 763</b>	<b>184 353</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>869 556</b>	<b>223 913</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 506 549</b>	<b>109 953 100</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		56 005 000	56 005 000
Upplåtelseavgifter		11 105 000	11 105 000
Underhållsfond		185 000	62 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 295 000</b>	<b>67 172 000</b>
<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		694 507	229 076
Årets resultat		778 370	588 431
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 472 877</b>	<b>817 507</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 767 877</b>	<b>67 989 507</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	41 061 741	41 314 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 061 741</b>	<b>41 314 504</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		29 663	0
Skatteskulder		284	898
Kortfristig del av fastighetslån	<i>Not 9</i>	327 239	324 127
Övriga kortfristiga skulder		0	4 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	319 745	319 219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>676 931</b>	<b>649 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 506 549</b>	<b>109 953 100</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån		42 703 000	42 703 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		<b>INGA</b>	<b>INGA</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade

Årsredovisningen har anpassats till ny mall.

### **Fastigheter**

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Byggnaderna avskrivs enligt progressiv plan på 100 år med 0,11% på anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna med 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

<u>Noter</u>	<u>2010-01-01</u> <u>2010-12-31</u>	<u>2009-01-01</u> <u>2009-12-31</u>
<b><u>Not 1 Underhållskostnader</u></b>		
Löpande underhåll	4 815	19 856
Periodiskt underhåll	-	-
	<u>4 815</u>	<u>19 856</u>
<b><u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u></b>		
El	3 116	3 218
Vatten/Avlopp	63 789	67 540
	<u>66 905</u>	<u>70 758</u>

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Arvoden och ersättningar inkl sociala avgifter	-	6 993
Försäkringar	36 375	35 544
Revisionsarvode	19 250	23 750
Ekonomisk förvaltning	38 996	65 000
Konsultarvode	-	48 375
Kabel-TV	42 024	46 920
Administrativa kostnader	4 108	3 622
	<b>140 753</b>	<b>230 204</b>
<b><u>*) Not 4 Arvode, löner och sociala kostnader</u></b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	-	6 993
Övriga arvoden/ersättningar	-	-
Sociala kostnader	-	-
	<b>0</b>	<b>6 993</b>
<b><u>Not 5 Avskrivningar</u></b>		
Byggnader	92 194	83 813
	<b>92 194</b>	<b>83 813</b>
	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b><u>Not 6 Anläggningstillgångar</u></b>		
<b><u>Byggnader</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	83 813 000	83 813 000
Summa anskaffningsvärde	83 813 000	83 813 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83 813	-
Årets avskrivning	-92 194	-83 813
	-176 007	-83 813
Bokfört värde	<b>83 636 993</b>	<b>83 729 187</b>
<b><u>Taxeringsvärde</u></b>		
Byggnader	25 069 000	25 069 000
Mark	14 005 000	14 005 000
	<b>39 074 000</b>	<b>39 074 000</b>

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<b><u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u></b>		
Länsförsäkringar	6 058	6 083
Upplupet räntebidrag	15 223	21 747
Canal Digital	10 510	11 730
	<u>31 791</u>	<u>39 560</u>

**Not 8 Förändring eget kapital**

	Insatser/ Upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 110 000	62 000	229 076	588 431
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		123 000	465 431	-588 431
Årets resultat				778 370
Belopp vid årets slut	<u>67 110 000</u>	<u>185 000</u>	<u>694 507</u>	<u>778 370</u>

**Not 9 Fastighetslån**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek	1,59%	2011-06-10	11 554 249	300 000
Swedbank Hypotek	4,76%	2011-03-21	12 786 363	11 717
Swedbank Hypotek	4,83%	2013-03-21	12 615 692	11 559
Swedbank Hypotek	4,79%	2012-09-21	4 432 676	3 963
			<u>41 388 980</u>	<u>327 239</u>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntor	151 668	112 535
Förutbetalda avgifter/hyror	121 513	165 255
Revisorsringen Sverige AB	9 333	-
Revisionsarvode	20 000	23 000
GBG Kretsloppskontor	16 391	-
Övriga upplupna kostnader	840	18 429
	<u>319 745</u>	<u>319 219</u>

**Brf Rödöken**  
Org.nr 769615-2466

Sid 11

**Underskrifter**

Göteborg den / 2011

\_\_\_\_\_  
Petra Thordson

\_\_\_\_\_  
Pär Bergström

\_\_\_\_\_  
Jan-Erik Wäne

\_\_\_\_\_  
Tomas Roos

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2011.  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

\_\_\_\_\_  
Sune Edvardsson  
Auktoriserad revisor