

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 2005-05-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-30 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Lunden 28:6	2005	Göteborg
Göteborg Lunden 28:7	2005	Göteborg
Göteborg Lunden 28:14	2005	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1931 - 1939 och består av 3 flerbostadshus i 1 till 3 våningar.
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4397 kvadratmeter, varav 4141 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 256 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt och 8 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
34	27	12	5	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager	41	3 år
Silversmide	70	3 år
Silversmed	63	3 år

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2008	Totalrenoverade
Omputsning av fasad	2008	Husgrunden repareras, målas och det monteras avrinningsplåtar.
Målning i trapphus	2008	
I ordningsställande av gård	2008	
Nya entrédörrar och passersystem	2008	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 70 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtit under året.

Lägenheter som återgått till föreningen är 1 stycken.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Föreningen beviljar tillstånd för andrahandsuthyrning ett år i taget vid giltigt skäl.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanne Moberg	Ordförande
Carina Mogren	Sekreterare
Niklas Winnell	Kassör
Martin Flood	Ledamot
Jonas Andersson	Ledamot
Jörgen Wallentin	Ledamot
Bengt Lindahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niklas Winnell

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Sigvardsson	Adact Revisorer & Konsulter	Ordinarie Extern
--------------------	-----------------------------	------------------

Valberedning

Katarina Carlbom	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie 2008-05-07 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- *Vi fällde 6st björkar som var i dåligt skick.
- *Balkongrenovering
- *Fasadtvätt
- *Nya ledstänger i trapphusen
- *Välkomstpärm till nya medlemmar
- *Gårdsmur och rabatter gjordes i ordning
- *Nya entrédörrar och nytt passersystem
- *Påbörjat installation av nya takfläktar som är tryck och temperaturstyrda, samt nya tilluftsventiler och spiskåpor i samtliga lägenheter
- *Påbörjat reparationsarbete med husgrunden
- *Gångbryggor på taket
- *Gårdsfest anordnades i samband med städdag

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- *Fönsterrenovering
- *Gårdsgrindar
- *Nya soprumsdörrar och garagedörrar
- *Installation av bredband i fastigheten
- *Iordningställande av tvättstugor
- *Iordningställande av styrelserum
- *Extra badrum i källaren
- *Cykelförvaring

Föreningens ekonomi

Från och med 1:a Januari 2009 höjs avgifterna med 3% på grund av ökade driftskostnader

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	601	606	602
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 336	8 524	8 783
Elkostnad/kvm totalyta	22	20	24
Värmekostnad/kvm totalyta	97	94	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	29	24

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat

-58 769

balanserad vinst

289 434

reservering till fond för yttre underhåll

-124 677

105 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

105 988

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

um

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2008

2007

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 845 620	2 847 019
Övriga rörelseintäkter		1 112	2 397
		<u>2 846 732</u>	<u>2 849 416</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-219 676	-203 205
Reparationer		-179 032	-137 207
Taxebundna kostnader		-808 408	-752 744
Övriga driftskostnader		-27 174	-25 691
Fastighetsskatt		-105 190	-127 134
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-141 179	-137 667
Personalkostnader		-75 495	-65 729
Avskrivningar		-222 333	-214 843
		<u>-1 778 486</u>	<u>-1 664 219</u>

RÖRELSERESULTAT **1 068 246** **1 185 197**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		158 095	131 313
Räntekostnader		-1 238 020	-1 125 168
		<u>-1 079 925</u>	<u>-993 855</u>

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER **-11 679** **191 342**

SKATT

Statlig inkomstskatt		-47 090	-2 788
		<u>-47 090</u>	<u>-2 788</u>

ÅRETS RESULTAT **-58 769** **188 554** *W*

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	66 898 322	64 198 206
Pågående byggnation	Not 4	375 000	1 424 655
		<u>67 273 322</u>	<u>65 622 861</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 273 322	65 622 861
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		28 315	11 507
Övriga fordringar		135 004	151 190
Förutbetalda kostnader	Not 5	28 990	27 319
Upplupna intäkter		0	93 639
		<u>192 309</u>	<u>283 655</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 500	2 500
SBC klientmedel i SHB		3 983 747	6 296 324
		<u>3 986 247</u>	<u>6 298 824</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 178 556	6 582 479
SUMMA TILLGÅNGAR		71 451 879	72 205 340 <i>W</i>

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		38 031 334	38 031 334
Upplåtelseavgifter		-271 792	58 525
Fond för yttre underhåll	Not 7	341 329	216 652
		<u>38 100 872</u>	<u>38 306 511</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		164 757	100 880
Årets resultat		-58 769	188 554
		<u>105 989</u>	<u>289 434</u>
SUMMA EGET KAPITAL		38 206 860	38 595 945
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	31 740 000	32 001 000
		<u>31 740 000</u>	<u>32 001 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	261 000	261 000
Leverantörsskulder		394 698	808 460
Skatteskulder		194 547	279 202
Övriga kortfristiga skulder		31 100	29 773
Upplupna kostnader	Not 9	418 929	88 861
Förutbetalda avgifter och hyror		204 745	141 099
		<u>1 505 019</u>	<u>1 608 395</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		71 451 879	72 205 340
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	32 784 000	32 784 000
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. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	-

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 306 196	2 294 271
Hysesintäkter	539 424	552 748
	2 845 620	2 847 019

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	184 116	175 514
Fastighetsskötsel enl beställn	15 448	1 304
Snöröjning/sandning	3 506	3 094
Myndighetstillsyn	0	8 000
Gård	7 303	8 272
Förbrukningsmateriel	9 303	7 021
	219 676	203 205

Reparationer		
Hyseslägenheter	16 260	0
Tvättstuga	2 311	22 364
Entré/trapphus	23 260	0
Lås	34 014	3 992
VVS	28 228	7 926
Ventilation	7 309	5 924
Elinstallationer	0	4 620
Huskropp utvändigt	16 931	0
Fönster	0	2 854
Vattenskada	50 719	87 710
Övrigt	0	1 817
	179 032	137 207

	2008	2007
Not 2 (fortsättning)		
Taxebundna kostnader		
El	95 270	85 805
Värme	426 424	411 867
Vatten	146 169	127 550
Sophämtning/renhållning	105 969	105 862
Grovopor	21 295	8 868
Renhållning	13 281	12 792
	808 408	752 744
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 174	25 691
	27 174	25 691
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 190	127 134
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 199	0
Inkassering avgift/hyra	14 068	4 000
Revisionsarvode extern revisor	10 688	7 500
Förvaltningsarvode	78 638	76 744
Arvode SBC övrigt	2 876	5 427
Juridik	0	9 563
Administration	20 337	11 492
Korttidsinventarier	0	4 843
Konsultarvode	4 523	12 248
Medlemsavgift SBC ek för	5 850	5 850
	141 179	137 667
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	54 698	50 800
Löner och arvoden	4 000	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	90	0
Sociala kostnader	16 707	14 929
	75 495	65 729
Avskrivningar		
Byggnad	207 720	214 843
Förbättringar	14 612	0
	222 333	214 843
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 778 486	1 664 219
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	64 629 875	64 629 875
Nyanskaffningar	2 922 449	0
Utgående anskaffningsvärde	67 552 324	64 629 875

	2008	2007
Not 3 (fortsättning)		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-431 669	-216 825
Årets avskrivningar enligt plan	-222 333	-214 843
Utgående avskrivning enligt plan	-654 002	-431 669

Planenligt restvärde vid årets slut	66 898 322	64 198 206
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	23 085 791	23 085 791

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 986 000	27 986 000
Taxeringsvärde mark	13 573 000	13 573 000
	41 559 000	41 559 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	1 159 000	1 159 000
	41 559 000	41 559 000

Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	375 000	1 424 655
	375 000	1 424 655

Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	28 990	27 319
	28 990	27 319

Not 6
EGET KAPITAL

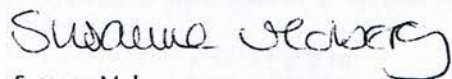
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 031 334	0	0	38 031 334
Upplåtelseavgifter	58 525	0	0	58 525
Ack kostnad för nyupplåtelse	-330 317	-330 317	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not	341 329	124 677	0	216 652
Summa bundet eget kapital	38 100 872	-205 640	0	38 306 511
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	164 757	-124 677	188 554	100 880
Årets resultat	-58 769	-58 769	-188 554	188 554
Summa fritt eget kapital	105 989	-183 446	0	289 434
Summa eget kapital	38 206 860	-389 086	0	38 595 945

	2008	2007
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	216 652	91 975
Reservering enligt stadgar	124 677	124 677
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	341 329	216 652

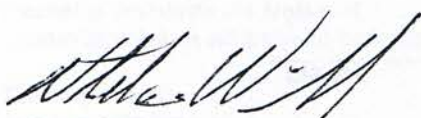
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
Stadshypotek	3,640 %	1 271 500	1 284 000	Rörlig
Stadshypotek	3,640 %	5 347 250	5 400 000	Rörlig
Stadshypotek	3,670 %	13 517 750	13 622 000	2013-10-30
Stadshypotek	4,540 %	11 864 500	11 956 000	2010-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		32 001 000	32 262 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-261 000	-261 000	
		31 740 000	32 001 000	

Not 9	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Uppl kostnad El	17 238	14 500
Uppl kostnad Vatten	33 921	30 454
Uppl kostnad Sophämtning	24 932	24 348
Uppl kostnad Extern revisor	9 000	7 000
Upplupna räntekostnader	3 785	4 437
Uppl kostnad administration	0	708
Uppl kostnad fastighetsskötsel	0	7 414
Uppl kostnad nyupplåtelse	271 072	0
Uppl kostnad värme	58 981	0
	418 929	88 861

GÖTEBORG den 5 / 5 2009



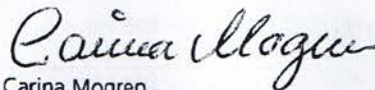
Susanne Moberg
Ordförande



Niklas Wimmell
Kassör



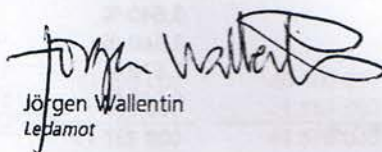
Martin Flood
Ledamot



Carina Mogren
Sekreterare



Jonas Andersson
Ledamot



Jörgen Wallentin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2009



Mikael Sigvardsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg
Org nr 769612-6007

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg för räkenskapsåret 2008-01-01 - 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 enligt 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 fel. 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 bedöma 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 enligt 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2009-05-06



Mikael Sigvardsson