

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet 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

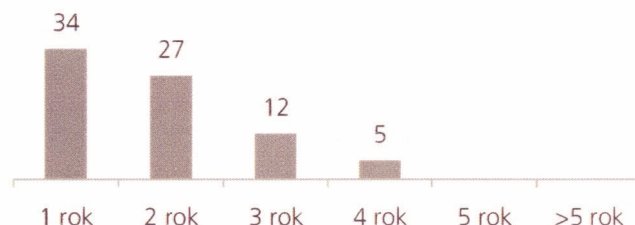
Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1979.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Uu

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av infodringar	2009 - 2009	Byte/infodring där behov har funnits av nedre delen av avloppsstammar och samlingsledningar
Hysesrätter badrum	2009 - 2009	Renovering av badrum i hyresrätter, 1 st
Renovering av tvättstugor	2009 - 2009	Helrenovering av lilla tvättstugan
Byte av pump	2009 - 2009	Byte av avstängningsventiler samt en pump för värmecirkulation
Energideklaration	2008 - 2009	
Ventilation	2008 - 2010	Nya spisfläktar i samtliga lägenheter, nya tilluftsventiler med backventil, frånluftsdon med fuktsensor i badrummen samt nya fläktar på taket som är tryck och temperaturstyrda.
Omputsning av fasad	2008 - 2009	Husgrunden repareras och målas och det monteras avrinningsplåtar.
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Fönster	2010	Renovering eller byte av fönster
Grindar	2010	Nya grindar med kodlås
Ommålning soprum	2010	
OVK	2010	Obligatorisk ventilationskontroll
Besiktning expansionskärl	2010	
Hysesrätter badrum	2011	Renovering badrum i hyresrätter, 2 st
Soprum	2011	Ny golvbeläggning i stora soprummet
Internetanslutning	2011	
Avloppsledningar	2011	Kontroll, filmning och spolning av dagvattenledningar och dräneringsledningar.
Omläggning yttertak	2011	
Byte termostatventiler	2013	
Tegelfogar	2015	Översyn/lagning tegelfasader

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 70 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 överlåtits under året.

ilu

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carina Birgitta Mogren	Sekreterare
Håkan Daniel Jönsson	Ledamot
Joel Alexander Hagentoft	Kassör
Jonas Christer Andersson	Ledamot
Lars-Håkan Martin Flood	Ledamot
Susanne Elisabeth Moberg	Ordförande
Anders Niklas Wimmell	Suppleant
Bengt Willy Lindahl	Suppleant
Jörgen Hakon Wallentin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Willy Lindahl, Carina Birgitta Mogren och Susanne Elisabeth Moberg

Revisor

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

Valberedning

Johan Ottestig	Sammankallande
Gunnel Medina	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ördningställande av styrelserum och ett reservbadrum. Genomgång av brandskydd i källare. Totalrenovering av lilla tvättstugan. Slutlig putsning av grundmur samt målning. Målning av garageportar. Inköp av stengrillar till gården. Införande av källsortering i soprum. Byggnation samt installation av skärmtak och belysning. Byte av förvaltare. Radonmätning har utförts. Byte av soprumsdörrar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

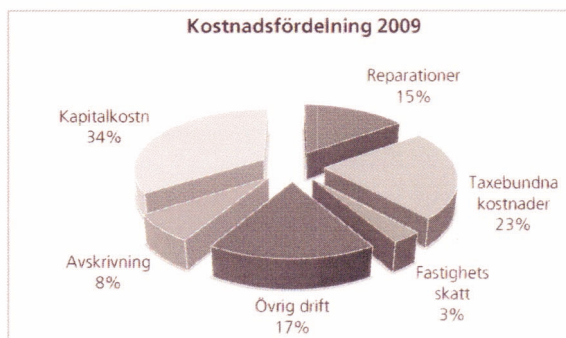
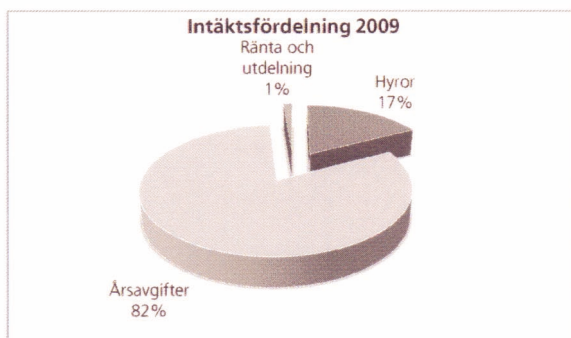
OVK- besiktning. Fönsterbyte eller alternativt renovering. Cykelförvaring. Installation av gårdsgrindar med kodlås.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2010-01-01 med 2,00 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-01-01 med 3,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 002 kr
Årsavgifter	581 kr
Ränta och utdelning	9 kr
Övriga intäkter	2 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	119 kr
Taxebundna kostnader	185 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övrig drift	137 kr
Avskrivningar	58 kr
Kapitalkostnader	270 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4141 kvm bostäder och 256 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	627	601	606	602
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 282	8 336	8 524	8 783
Elkostnad/kvm totalyta	25	22	20	24
Värmekostnad/kvm totalyta	99	97	94	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	33	29	24

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

ck

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-535 091
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	105 989
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 677
av fond för yttre underhåll lanspråktagas enligt stadgar	347 313
summa fritt eget kapital	-206 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-206 466**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 919 380	2 845 620
Övriga rörelseintäkter		9 749	1 112
		2 929 129	2 846 732

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-303 209	-219 676
Reparationer		-175 939	-179 032
Periodiskt underhåll		-347 313	0
Taxebundna kostnader		-815 370	-808 408
Övriga driftskostnader		-31 838	-27 174
Fastighetsskatt		-110 806	-105 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-203 456	-141 179
Personalkostnader		-64 828	-75 495
Avskrivningar		-253 672	-222 333
		-2 306 430	-1 778 486

RÖRELSERESULTAT

622 699 **1 068 246**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	37 555	158 095
Räntekostnader	-1 186 898	-1 238 020
	-1 149 343	-1 079 925

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-526 644 **-11 679**

SKATT

Statlig inkomstskatt	-8 447	-47 090
	-8 447	-47 090

ÅRETS RESULTAT

-535 091 **-58 769**

uk

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	68 018 874	66 898 322
Pågående byggnation	Not 4	1 461 465	375 000
		<u>69 480 339</u>	<u>67 273 322</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 480 339	67 273 322
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		22 277	28 315
Skattefordringar		5 795	0
Övriga fordringar		47 892	135 004
Förutbetalda kostnader	Not 5	52 583	28 990
		<u>128 547</u>	<u>192 309</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		175 994	2 500
SBC klientmedel i SHB		1 496 141	3 983 747
		<u>1 672 135</u>	<u>3 986 247</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 800 682	4 178 556
SUMMA TILLGÅNGAR		71 281 020	71 451 879

Handwritten signature

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		38 565 765	38 031 334
Upplåtelseavgifter		115 476	-271 792
Fond för yttre underhåll	Not 7	118 693	341 329
		38 799 934	38 100 872
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		328 625	164 757
Årets resultat		-535 091	-58 769
		-206 467	105 989
SUMMA EGET KAPITAL		38 593 467	38 206 860
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	31 531 750	31 740 000
		31 531 750	31 740 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	261 000	261 000
Leverantörsskulder		461 832	394 698
Skatteskulder		47 094	194 547
Övriga kortfristiga skulder		0	31 100
Upplupna kostnader	Not 9	191 346	418 929
Förutbetalda avgifter och hyror		194 531	204 745
		1 155 803	1 505 019
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		71 281 020	71 451 879
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	32 784 000	32 784 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

ck

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Standardförbättringar	5,0%	5,0%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 406 767	2 306 196
Hysesintäkter	512 613	539 424
	2 919 380	2 845 620

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	211 278	184 116
Fastighetsskötsel enl beställn	24 717	15 448
Fastighetsskötsel gård entrepr	5 030	0
Snöröjning/sandning	10 000	3 506
Myndighetstillsyn	30 000	0
Gård	13 368	7 303
Förbrukningsmateriel	8 816	9 303
	303 209	219 676

Reparationer		
Fastighet förbättringar	15 423	0
Hyseslägenheter	39 799	16 260
Lokaler	2 731	0
Gemensamma utrymmen	30 986	0
Tvättstuga	21 376	2 311
Sophantering/återvinning	3 354	0
Källare	9 240	0
Entré/trapphus	15 362	23 260
Lås	0	34 014
VVS	4 029	28 228
Värmeanläggning/undercentral	5 700	0
Ventilation	0	7 309
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 838	0
Huskropp utvändigt	0	16 931
Fasad	17 250	0
Vattenskada	5 850	50 719
	175 939	179 032

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	295 300	0
Huskropp utvändigt	52 013	0
	347 313	0

Taxebundna kostnader

El	108 301	95 270
Värme	433 175	426 424
Vatten	123 405	146 169
Sophämtning/renhållning	122 020	105 969
Grovsopor	28 469	21 295
Renhållning	0	13 281
	815 370	808 408

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 838	27 174
	31 838	27 174

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

110 806 105 190

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	3 376	4 199
Inkassering avgift/hyra	0	14 068
Revisionsarvode extern revisor	11 000	10 688
Föreningskostnader	3 101	0
Förvaltningsarvode	82 295	78 638
Arvode SBC övrigt	0	2 876
Förvaltningsarvoden övriga	45 611	0
Administration	5 973	20 337
Konsultarvode	46 250	4 523
Medlemsavgift SBC ek för	5 850	5 850
	203 456	141 179

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	49 950	54 698
Löner och arvoden	0	4 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	90
Sociala kostnader	14 878	16 707
	64 828	75 495

Avskrivningar

Byggnad	207 720	207 720
Förbättringar	45 952	14 612
	253 672	222 333

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 306 430 1 778 486

W

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	67 552 324	64 629 875
Nyanskaffningar	1 374 224	2 922 449
Utgående anskaffningsvärde	68 926 548	67 552 324

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-654 002	-431 669
Årets avskrivningar enligt plan	-253 672	-222 333
Utgående avskrivning enligt plan	-907 674	-654 002

Planenligt restvärde vid årets slut	68 018 874	66 898 322
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	2009-12-31	2008-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	1 461 465	375 000
	1 461 465	375 000

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	31 339	28 990
SBC	21 244	0
	52 583	28 990

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 565 765	534 431	0	38 031 334
Upplåtelseavgifter	309 461	250 936	0	58 525
Ack kostnad för nyupplåtelse	-193 985	136 332	0	-330 317
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	118 693	-222 637	0	341 329
Summa bundet eget kapital	38 799 934	699 062	0	38 100 872
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	328 625	222 637	-58 769	164 757
Årets resultat	-535 091	-535 092	58 769	-58 769
Summa ansamlad förlust	-206 467	-312 455	0	105 989
Summa eget kapital	38 593 467	386 607	0	38 206 860

Ur

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	341 329	216 652
Reservering enligt stadgar	124 677	124 677
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-347 313	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	118 693	341 329

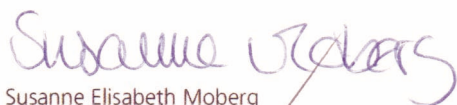
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
Stadshypotek	1,460 %	1 246 500	1 271 500	rörligt
Stadshypotek	1,460 %	5 294 500	5 347 250	rörligt
Stadshypotek	3,670 %	13 517 750	13 517 750	2013-10-30
Stadshypotek	4,540 %	11 734 000	11 864 500	2010-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		31 792 750	32 001 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-261 000	-261 000
	31 531 750	31 740 000

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	8 949	17 238
Värme	58 000	58 981
Vatten	31 000	33 921
Sophämtning	30 500	24 932
Extern revisor	10 000	9 000
Arvoden	40 250	0
Sociala avgifter	12 647	0
Nyupplåtelse	0	271 072
Räntekostnader	0	3785
	191 346	418 929

Ull

GÖTEBORG den 24 / 5 2010



Susanne Elisabeth Moberg
Ordförande

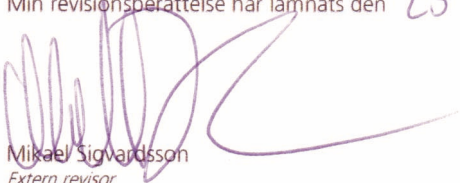


Joel Alexander Hagentoft
Kassör

Lars-Håkan Martin Flood
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2010



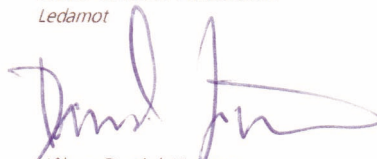
Mikael Sigvardsson
Extern revisor



Carina Birgitta Mogren
Sekreterare



Jonas Christer Andersson
Ledamot



Håkan Daniel Jönsson
Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg
Org.nr. 769612-6007

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

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 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 den 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den

23/5-2010

Mikael Sigvardsson

Godkänd revisor FAR SRS