

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen
Stenklevsgatan 1 i Majorna
Org nr 769618-9252

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2010 – 31 december 2010

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	7
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	9
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2008-06-12 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-09-15.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christian Jensen	<i>ordinarie ledamot</i>
Karl-Henrik Klockars	<i>ordinarie ledamot</i>
Karin Aamot	<i>ordinarie ledamot</i>
Sebastian Johansson Hultman	<i>ordinarie ledamot</i>
Mikaela Stenbäck	<i>ordinarie ledamot</i>
Gustav Glader	<i>suppleant</i>
Karl Borgö	<i>suppleant</i>

Mandatperioden löper för högst två år från valdag till och med nästa eller nästnästa ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas.

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

Föreningens styrelse har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige (Nordic Försäkring & Riskhantering AB).

Revisorer

Jan Håkansson

ordinarie revisor, Acrevi Revision

Valberedning

Styrelsen

Stämmor

Ordinarie stämma

2010-05-11

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Under året har 1 st lägenhet upplåtits med bostadsrätt.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Under året har styrelsen inte beviljat några andrahandsuthyrningar.

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 st lägenheter med bostadsrätt och 2 st lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	16	3	3	0

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Fastighetspartner:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
<i>Majorna 343:8</i>	<i>2008</i>	<i>Göteborg</i>

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar samt källare, sutterängvåning och delvis inredd vind.

Fastighetens adress är Stenklevsgatan 1A-C.

Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1540m², varav 1540m² utgör bostadsyta.

För värmeleverans är byggnaden ansluten till vattenburen fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige (Nordic Försäkring & Riskhantering AB).

Gemensamhetsanläggning

Lägenhetsförråd, cykelförråd, soprum och tvättstuga samt gård med gräsytor och asfalterade parkeringsytor.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan. Däremot finns en teknisk besiktning av fastigheten som ligger till grund för fastighetens underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sålt en av sina hyresrätter med tillträde 2011, vilket gett utrymme för att amortera på föreningens lån.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift för föreningens hyreshus 2010 är 1 277kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2010 inkomstbeskattas inte föreningen längre med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Enligt dom i Högsta förvaltningsdomstolen den 29 december 2010, mål nr 2870-09.

Nyckeltal (kr/m ²)	2010*	2009
Årsavgift/ bostadsrättsyta	646	673
Räntekostnader/ bostadsrättsyta	314	357
Lån/ totalyta	7 179	7 179
El och nätkostnad/ totalyta	22	24
Värmekostnad/ totalyta	109	94
Vattenkostnad/ totalyta	31	31

Debiterad totalyta är 1541m² varav 1333m² utgör bostadsrättsyta (försäljningen av hyresrätten påverkar nyckeltalen först 2011).

Förslag till resultatdisposition

Balanserad resultat	-23 921 233,23 kr
Årets resultat	23 345,68 kr
Till föreningsstämmans förfogande	-23 897 887,55 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till fond för yttre underhåll	-38 200,00 kr
Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	0,00 kr
Ianspråkstagande av uppskrivningsfond	0,00 kr
Balanseras i ny räkning	-23 936 087,55 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

		<u>2010-01-01</u>	<u>2009-01-01</u>
		<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 065 295	1 080 451
Hyresintäkter garage och p-platser		32 400	26 040
Övriga intäkter		4 136	11 782
		1 101 831	1 118 273
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel		-69 081	-68 338
Fastighetsskötsen enligt beställning		-22 751	-1 474
Larmtjänst		0	-4 988
Hissar serviceavtal		-1 276	-4 490
Fastighetsel och nät		-33 215	-37 542
VA		-47 394	-47 926
Sophämtning		-33 414	-36 281
Fjärrvärme		-168 060	-144 570
Fastighetsförsäkring		-12 570	-10 201
Självrisk		-8 400	0
Kabel TV		-21 368	-21 060
Förvaltningsarvode		-29 997	-28 968
Förvaltningsarvode enligt beställning		0	-4 444
Övriga driftskostnader		-7 941	-22 481
		-455 467	-432 763
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	Not 5	-34 479	-34 344
		-34 479	-34 344
Underhållskostnader	Not 2	-37 450	-50 123
		-37 450	-50 123
Administrativa kostnader	Not 3	-77 612	-22 089
		-77 612	-22 089
Avskrivningar	Not 4		
Avskrivning av uppskrivning byggnad		-42 138	-42 138
Avskrivning byggnad		-16 818	-16 817
		-58 956	-58 955
RÖRELSERESULTAT		437 867	519 999

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteutäkter och liknande resultatposter	4 476	5 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	-418 997	-476 854
	<u>-414 521</u>	<u>-470 942</u>

SKATT

Inkomstskatt	Not 5	0	-1 930
		<u>0</u>	<u>-1 930</u>

ÅRETS RESULTAT

23 346 47 127

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 4	33 076 938	33 135 894
		33 076 938	33 135 894

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 076 938	33 135 894
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Aktier och andelar		0	190 244
Osäkra fordringar		66 230	0
Övriga fordringar		3 360	2 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	12 224	16 498
		81 814	209 435

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	Not 7	1 196 152	864 849
		1 196 152	864 849

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 277 966	1 074 284
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		34 354 904	34 210 178
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	21 931 276	21 931 276
Uppskrivningsfond	23 655 054	23 697 552
Upplåtelseavgifter	1 285 056	1 214 875
Fond för yttre underhåll	44 800	0
	46 916 186	46 843 703

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-24 008 171	-24 010 498
Ianspråkstagande uppskrivningsfond	84 636	42 138
Årets resultat	23 346	47 127
	-23 900 189	-23 921 233

SUMMA EGET KAPITAL

23 015 997 22 922 470

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 9	11 055 550	11 055 550
		11 055 550	11 055 550

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		44 173	73 444
Förutbetalda avgifter och hyror		79 180	76 398
Skatteskulder	Not 5	70 377	36 274
Upplupna kostnader	Not 10	89 627	46 043
		283 357	232 159

SUMMA SKULDER

11 338 907 11 287 709

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

34 354 904 34 210 179

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	16 720 000	16 720 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av BRNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Förändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Fordringar

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

Inkomstskatt

Har enligt dom i Högsta förvaltningsdomstolen den 29 dec 2010, mål 2870-09 slopats för inkomståret 2010.

Vid eventuell framtida försäljning av byggnaden kommer uppskrivningen av byggnadens värde att resultera i ett skattepliktigt resultat. Men då föreningen förväntas nyttja byggnaderna under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen av byggnaden.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. För att tydliggöra redovisningen av byggnadens anskaffningsvärde delade man upp redovisningen av det bokförda värdet på byggnaden och uppskrivningen av byggnaden se not 4 (2009). Avskrivning på byggnadens värde och det uppskrivna värdet görs enligt en progressiv avskrivningsplan och är fullt avskriven 2093.

	2010	2009
Avskrivning		
Avskrivning uppskrivning byggnad	0,25%	0,25%
Avskrivning byggnad	0,25%	0,25%

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	861 144	877 272
Hysesintäkter bostad	204 151	203 179
	<u>1 065 295</u>	<u>1 080 451</u>
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Underhållskostnader		
Underhåll bostäder	-8 288	-23 772
Underhåll gemensamt	-1 436	-4 531
Underhåll installation	-7 851	-20 374
Underhåll balkonger	-19 875	0
	<u>-37 450</u>	<u>-48 677</u>
Not 3		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Administration		
Styrelsemiddag	-2 500	-2 341
Revision	-6 563	-5 603
Konsult	-53 176	-7 269
Övrigt	-15 374	-6 876
	<u>-77 613</u>	<u>-22 089</u>
Not 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnad	9 229 974	9 135 310
Uppskrivning av byggnad	23 984 326	23 739 690
Nyanskaffningar	0	339 300
Utgående anskaffningsvärde	<u>33 214 300</u>	<u>33 214 300</u>
Ackumulerad avskrivning på uppskrivning		
Vid årets början	-42 138	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-42 138	-42 138
Utgående redovisat restvärde	<u>-84 276</u>	<u>-42 138</u>
Ackumulerad avskrivninga enligt plan		
Vid årets början	-36 268	-19 451
Årets avskrivningar enligt plan	-16 817	-16 817
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-53 085</u>	<u>-36 268</u>

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 4 (forts)		
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	33 076 939 9 632 147	33 135 894 9 632 147
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	19 600 000	22 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är		
Bostäder	19 600 000	22 400 000
	19 600 000	22 400 000
Not 5		
SKATT	2010-12-31	2009-12-31
Ej uppbokad inkomstskatt 2008	0	-375
Inkomstskatt 2009	-1 555	-1 555
Fastighetsskatt/avgift 2009	-34 344	-34 344
Fastighetsskatt/avgift 2010	-34 479	0
	-70 377	-36 274
SKATTESKULDER		
Beräknad sluteskatt på inkomst år 2010	-34 479	0
Sluteskatt på inkomstår 2009	-35 899	0
Beräknad sluteskatt på inkomstår 2009	0	-35 899
Sluteskatt på inkomstår 2008	0	-375
	-70 377	-36 274
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Serviceavtal	200	0
Försäkring	6 685	11 233
Kabel TV	5 339	5 265
	12 224	16 498
Not 7		
KASSA OCH BANK		
Handkassa	0	2 797
Företagskonto SEB	5 510	6 210
Förvaltningskonto i Handelsbanken	538 133	207 270
Sparkonto Nordea	652 509	648 572
	1 196 152	864 849

Not 8

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 931 276	0	0	21 931 276
Uppskrivningsfond	23 655 054	-42 498	0	23 697 552
Upplåtelseavgifter	1 285 056	70 181	0	1 214 875
Fond för yttre underhåll	44 800	44 800	0	0
Summa bundet eget	46 916 186	72 483	0	46 843 703
Fritt eget kapital				
Balanserad resultat	-24 008 171	-44 800	47 127	-24 010 498
Avskrivning på uppskrivning	84 636	42 498	0	42 138
Årets resultat	23 346	23 346	-47 127	47 127
Summa fritt eget	-23 900 189	21 044	0	-23 921 233
SUMMA EGET KAPITAL	23 015 997			22 922 470

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	4,85%	3 000 000	3 000 000	2013-10-16
SEB	4,85%	4 500 000	4 500 000	2019-01-28
SEB	2,51%	3 555 550	3 555 550	Rölig
		11 055 550	11 055 550	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsskötsel	5 764	11 355
Underhåll	1 919	1 446
El	4 480	0
Fjärrvärme	26 685	0
VA	10 849	0
Sophämtning	1 755	500
Administration	2 031	0
Uppl ränta lån	36 144	32 742
	89 627	46 043

Göteborg den 13/4 2011



Christian Jensen
Ledamot



Karl-Henrik Klockars
Ledamot



Karin Aamot
Ledamot



Sebastian Johansson Hultman
Ledamot



Mikaela Stenback
Ledamot

Gustav Glader
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats, 13/4 2011



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenklevsgatan 1

Org.nr. 769618-9252

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stenklevsgatan 1 för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

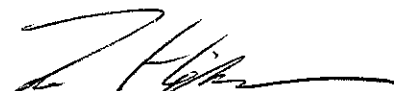
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 den 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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 redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GÖTEBORG den 13/4 2011



Jan Håkansson

Auktoriserad revisor