

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5
Org nr 716444-5517

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - noter | 8 |

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

R

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Verksamheten under räkenskapsåret

Verksamheten bedrevs under hela räkenskapsåret 2008.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Källtorp 62:4 den 30 mars 2006. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaden uppfördes 1937 och består av landshövdingehus i treplan. Samtliga 21 lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 1356 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

13 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades vid förvärvet och som sträcker sig till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts under 2008:

Uppgradering av TV-nät.

Radonmätning.

Energideklarering av fastigheten

Omläggning av tak samt byte av takpannor.

Byte av takfönster

Byte av vindsfönster

Renovering balkonger

Byte balkongräcken

Byte av häng- och stuprännor

Ommålning i källarutrymmen

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-06-05.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årsskiftet upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Föreningen godkänner ej juridisk person som medlem. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1 % av prisbasbeloppet.

Nyhetsbrev- /Informationsbrev

7

Under 2008 har elva gått ut till medlemmarna. Anslagen har antingen delats ut till varje enskilt hushåll eller anslagits i trapphusen.

Styrelse, revisor och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter och lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Styrelsen hade efter föreningsstämma 2008-04-15 följande sammansättning:

| | |
|--------------------|-------------------|
| Ordförande: | Peter Müller |
| Ordinarie ledamot: | Eva Edvardsson |
| Ordinarie ledamot: | Sara Melin |
| Ordinarie ledamot: | Zamuel Nyberg |
| Ordinarie ledamot: | Viktor Gunnarsson |
| Styrelsesuppleant: | Britt-Marie Wilén |

Föreningsstämman 2008 utsåg Åsa Önfelt, Öhrlings PricewaterhouseCoopers till revisor. Till valberedning utsågs Maria Samuelsson och Anna Ulriksson

Väsentliga händelser efter räkenskapens utgång

-

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har behövt höja avgiften. Anledningen var att det togs upp ett nytt lån på 1 000 000 kr i samband med renoveringen av taket under hösten; till relativt hög ränta under rådande finansoro. Däremot ansåg styrelsen inte att det behövdes ta ut en avgiftshöjning enligt underhållsplanen för 2009 för övriga prishöjningar (värme, el, sophämtning o.s.v.) p.g.a att räntan för nämnda lån sjönk avsevärt under slutet av året.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift debiteras om 1 200 kr per lägenhet och år. Taxeringsvärdet framgår av not.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som en privatbostadsförening.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ariadne Företag AB.

Årets resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

7

Flerårsjämförelse

| | | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 771 422 | 758 066 |
| Resultat | kr | -68 871 | 54 980 |
| Kassalikviditet | % | 96 | 336 |
| Fond för yttre fastighetsunderhåll | kr | 42 000 | 16 200 |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | kr | 569 | 555 |
| Lån per kvm bostadsyta | kr | 4 891 | 4 191 |
| Insats per kvm bostadsyta | kr | 11 139 | 11 139 |
| Värmekostnade per kvm boyta | kr | 100 | 100 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 3,8 | 3,9 |
| Fastighetens belåningsgrad | % | 31 | 28 |
| Taxeringsvärde | tkr | 12 804 | 12 804 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|----------|
| Balanserat resultat | -5 756 |
| Årets resultat | -68 871 |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna | -25 800 |
| | <hr/> |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | -100 427 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

| | |
|---------------------------|----------|
| att i ny räkning överförs | -100 427 |
| | <hr/> |
| | -100 427 |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

7

| Resultaträkning | Not | 2008 | 2007 |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter | | 768 109 | 750 216 |
| Hysesintäkter | 2 | 3 313 | 7 850 |
| Summa nettoomsättning | | <u>771 422</u> | <u>758 066</u> |
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | |
| Driftskostnader | 3 | -359 287 | -335 189 |
| Administrationsomkostnader | 4 | -42 061 | -32 247 |
| Övriga kostnader | 5 | -46 858 | -6 158 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | <u>-448 206</u> | <u>-373 594</u> |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 6, 7 | -144 432 | -133 692 |
| Resultat före finansiella poster | | 178 784 | 250 780 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter | | 4 244 | 6 899 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | | -252 760 | -222 390 |
| Summa resultat från finansiella investeringar | | <u>-248 516</u> | <u>-215 491</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -69 732 | 35 289 |
| Skatt | | 861 | 19 691 |
| Årets resultat | | <u>-68 871</u> | <u>54 980</u> |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan) | | -68 871 | 54 980 |
| Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -25 800 | -25 800 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | <u>-94 671</u> | <u>29 180</u> |

R

| Balansräkning | Not | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 21 560 688 | 20 228 111 |
| Inventarier | 7 | 5 278 | 6 655 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 21 565 966 | 20 234 766 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 565 966 | 20 234 766 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 89 985 | 4 606 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 11 499 | 8 959 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 101 484 | 13 565 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kassa och bank</u> | | 165 756 | 717 057 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa omsättningstillgångar | | 267 240 | 730 622 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa tillgångar | | 21 833 206 | 20 965 388 |

R

| Balansräkning | Not | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 9 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatskapital | | 15 049 325 | 15 049 325 |
| Fond för yttre underhåll | | 42 000 | 16 200 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 15 091 325 | 15 065 525 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | -5 756 | -34 936 |
| Årets resultat | | -68 871 | 54 980 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital | | 15 016 698 | 15 085 569 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 6 537 500 | 5 662 500 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa långfristiga skulder | | 6 537 500 | 5 662 500 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 70 000 | - |
| Leverantörsskulder | | 65 247 | 43 511 |
| Skatteskulder | | 35 606 | 47 892 |
| Övriga kortfristiga skulder | | - | 904 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 108 155 | 125 012 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa kortfristiga skulder | | 279 008 | 217 319 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital och skulder | | 21 833 206 | 20 965 388 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Ställda säkerheter | 12 | 8 790 000 | 8 659 600 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

R

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 3 -5s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|------------------------------|-----------|
| Byggnader | 100 år |
| Ombyggnad och installationer | 10-100 år |
| Inventarier | 5 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|------------------------|--------------|--------------|
| Hyresintäkter, lokaler | 3 313 | 7 850 |
| Summa | <u>3 313</u> | <u>7 850</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Värme | 135 333 | 135 552 |
| El | 18 199 | 16 088 |
| Sophämtning | 32 806 | 37 895 |
| VA | 27 588 | 27 003 |
| Trädgård | 298 | 13 951 |
| Kabeltv | 18 699 | 15 487 |
| Försäkring | 13 929 | 13 948 |
| Underhåll | 83 285 | 22 807 |
| Fastighetsskötsel | 3 950 | 12 450 |
| Div övr kostnader | - | 5 472 |
| Fastighetsskatt | - | 34 536 |
| Kommunal fastighetsavgift | 25 200 | - |
| | <u>359 287</u> | <u>335 189</u> |

R

Not 4 Administrationsomkostnader

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Ekonomisk förvaltning | 26 555 | 22 947 |
| Revision | 10 625 | 7 500 |
| Övriga kostnader | 4 881 | 1 800 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa administrationskostnader | 42 061 | 32 247 |

Not 5 Övriga kostnader

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|------------------|-------------|-------------|
| Styrelsearvode | 30 750 | - |
| Sociala avgifter | 9 969 | - |
| Bankkostnader | 6 139 | 3 364 |
| Övriga kostnader | - | 2 794 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 46 858 | 6 158 |

Not 6 Byggnader och mark

| | <u>2008-12-31</u> | <u>2007-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 467 781 | 20 199 555 |
| Inköp/Aktiveringar | 1 475 632 | 268 226 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 21 943 413 | 20 467 781 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -239 670 | -106 208 |
| Årets avskrivningar | -143 055 | -133 462 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -382 725 | -239 670 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående restvärde enligt plan | 21 560 688 | 20 228 111 |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med | 7 454 540 | 7 454 540 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 8 600 000 | 8 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 4 204 000 | 4 204 000 |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 8 600 000 | 8 600 000 |

7

Not 7 Inventarier

| | <u>2008-12-31</u> | <u>2007-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Inköp | 6 885 | 6 885 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 885 | 6 885 |
| Avskrivningar | -1 607 | -230 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 607 | -230 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>5 278</u> | <u>6 655</u> |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2008-12-31</u> | <u>2007-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 2 316 | 2 346 |
| Förbetald ekonomisk förvaltning | 4 263 | 4 263 |
| Förbetald kabeltv | 4 920 | 2 350 |
| Summa | <u>11 499</u> | <u>8 959</u> |

Not 9 Eget kapital

| | Insats- <u>kapital</u> | Fond för yttre <u>underhåll</u> | Balanserad <u>vinst</u> | Årets <u>resultat</u> |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Eget kapital 2006-03-28 | - | - | - | - |
| Inbetalda insatser | 15 049 325 | - | - | - |
| Årets resultat | - | - | - | -18 736 |
| Eget kapital 2006-12-31 | 15 049 325 | 0 | 0 | -18 736 |
| Omföring resultat | - | - | -18 736 | 18 736 |
| Avsättning till yttre fond | - | 16 200 | -16 200 | - |
| Årets resultat | - | - | - | 54 980 |
| Eget kapital 2007-12-31 | 15 049 325 | 16 200 | -34 936 | 54 980 |
| Omföring resultat | - | - | 54 980 | -54 980 |
| Avsättning till yttre fond | - | 25 800 | -25 800 | - |
| Årets resultat | - | - | - | -68 871 |
| Eget kapital 2008-12-31 | 15 049 325 | 42 000 | -5 756 | -68 871 |

R

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Ränta % | Amortering/år | Konverteringsdag | Lånebelopp 2008-12-31 |
|---------------|---------|---------------|------------------|--------------------------|
| Nordea | 3,897 | 50 000 | 2009-03-31 | 737 500 |
| Nordea | 4,850 | | 2012-01-18 | 975 000 |
| Nordea | 3,800 | | 2011-01-19 | 1 300 000 |
| Nordea | 4,100 | | 2014-01-22 | 2 600 000 |
| Nordea | 3,897 | 20 000 | 2009-03-31 | 995 000 |
| Totalt | | | | 6 607 500 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2008-12-31</u> | <u>2007-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntor | 34 447 | 31 647 |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | 48 508 | 47 407 |
| Upplupen fastighetsskatt | - | 34 536 |
| Upplupen kommunal fastighetsavgift | 25 200 | - |
| Upplupen el | - | 2 772 |
| Upplupen VA | - | 4 700 |
| Upplupen renhållning | - | 3 950 |
| Summa | <u>108 155</u> | <u>125 012</u> |


R

Not 12 Ställda säkerheter

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 8 790 000 | 8 659 600 |
| | <u>8 790 000</u> | <u>8 659 600</u> |

Göteborg 2009-04-03


Eva Edvardsson

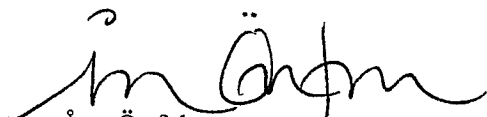

Viktor Gunnarsson


Sara Melin



Peter Müller


Zamuel Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-03


Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5

Org nr 716444-5517

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5 för år 2008. 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 de 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 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 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 för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 3 april 2009



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor