

**Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5**  
**Org nr 716444-5517**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2009**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

7

## 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 2009.

### 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 tre plan. Samtliga 21 lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 1351 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

13 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Föreningen upprättade vid förvärvet 2006 en underhållsplan som sträckte sig mellan åren 2006-2014. Många av underhållspunkterna har åtgärdats, samt en del av punkterna har omprioriterats under dom gångna åren.

2009 upprättades en ny underhållsplan som sträcker sig över 30 år. Syftet med längre intervall är att kunna göra en bättre långsiktig ekonomisk kalkyl för föreningen. Den nya underhållsplanen sträcker sig från 2010-2040, och innebär för de kommande tio åren en underhållskostnad om cirka 872'000 kr.

Underhållsplanerna har upprättats i samråd med byggteknisk konsult; Ola Westerberg från Vågen AB. Föreningen har för avsikt att revidera underhållsplanen vartannat år tillsammans med Ola Westerberg.

Underhållsplanen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet framgår av underhållsplanen, <http://www.brfstenhuggaren.se/pdf/03overgripandeunderhallsplan.pdf>

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av dels fonderade medel samt genom höjda årsavgifter.

↑

Nedanstående åtgärder har utförts under perioden 2006 - 2008:

Återställande av markytor  
Upphandling/bygge av sophus  
Upphandling för ny kabelTV leverantör  
Temporär lagning av läckande tak  
Byggande av sophus.  
Byggande av staket runt tomten.  
Inköp av utemöbler  
Anläggning av blommor och buskar.  
Byte av rötskadade fönster  
Upphandling av sopsortering  
Inköp av ny centrifug  
Upphandling av uppgradering för TV/Data nät.  
Uppgradering av TV-nät.  
Radonmätning.  
Energideklarering av fastigheten  
Omläggning av tak samt byte av takpannor.  
Byte av takfönster  
Byte av vindfönster  
Renovering balkonger  
Byte balkongräcken  
Byte av häng- och stuprännor  
Ommålning i källarutrymmen

Nedanstående åtgärder har genomförts under 2009:

Ommålning i källarutrymmen  
Iordningställande av cykelparkering

Föreningen har genomfört ett byte av lägenhetsnumren enligt direktiv av lantmäteriverket. De gamla lägenhetsbeteckningarna används dock fortfarande, men benämns som lägenhets-id. Lägenhets-id används vid inofficiella sammanhang

**Föreningsfrågor**

Stadgar

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årsskiftet upplåtna. Under året har fyra överlåtelser 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

Under 2009 har 10 gått ut till medlemmarna. Anslagen har antingen delats ut till varje enskilt hushåll eller anslagits i trapphusen.

R

### **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 2009-04-14 följande sammansättning:

Ordförande: Peter Müller  
Ordinarie ledamot: Eva Edvardsson  
Ordinarie ledamot: Sara Melin  
Ordinarie ledamot: Zamuel Nyberg  
Ordinarie ledamot: BoGöran Ericsson  
Styrelsesuppleant: Britt-Marie Wilén

Föreningsstämman 2009 utsåg Åsa Önfelt, Öhrlings PricewaterhouseCoopers till revisor. Till intern revisor utsågs Olof Sandqvist. Till valberedning utsågs Carola Bodor och Kicki Selander.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

I slutet av 2008 höjdes avgifterna med 11%. 2010 har styrelsen följt den ekonomiska planen och höjt avgiften med 2%.

#### 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>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning	kr	880 456	771 422	758 066
Resultat	kr	-28 317	-68 871	54 980
Kassalikviditet	%	125	96	336
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	67 800	42 000	16 200
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	645	569	555
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 839	4 891	4 191
Insats per kvm bostadsyta	kr	11 139	11 139	11 139
Värmekostnade per kvm boyta	kr	109	100	100
Genomsnittlig skuldränta	%	3,8	3,8	3,9
Fastighetens belåningsgrad	%	30	31	28
Taxeringsvärde	tkr	12 804	12 804	12 804

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Nyckeltal för 2006 avser endast del av år och redovisas därför inte.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-100 427
Årets resultat	-28 317
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-25 800
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-154 544</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-154 544
	<u>-154 544</u>

✍

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. <sup>7</sup>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		870 781	768 109
Hysesintäkter	2	-	3 313
Övriga intäkter		9 675	-
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>880 456</u>	<u>771 422</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftskostnader	3	-367 781	-359 287
Administrationsomkostnader	4	-36 626	-42 061
Personalkostnader	5	-28 080	-
Övriga kostnader	6	-54 277	-46 858
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-486 764</u>	<u>-448 206</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-175 311	-144 432
<b>Resultat före finansiella poster</b>		218 381	178 784
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		-418	4 244
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-244 352	-252 760
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-244 770</u>	<u>-248 516</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-26 389	-69 732
Skatt		-1 928	861
<b>Årets förlust</b>		<u>-28 317</u>	<u>-68 871</u>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-28 317	-68 871
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-25 800	-25 800
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<u>-54 117</u>	<u>-94 671</u>

*R*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	21 386 754	21 560 688
Inventarier	8	3 901	5 278
		<hr/>	<hr/>
		21 390 655	21 565 966
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 390 655</b>	<b>21 565 966</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		48 454	89 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	11 680	11 499
		<hr/>	<hr/>
		60 134	101 484
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		278 213	165 756
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>338 347</b>	<b>267 240</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 729 002</b>	<b>21 833 206</b>

7



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		15 049 325	15 049 325
Fond för yttre underhåll		67 800	42 000
		<hr/>	<hr/>
		15 117 125	15 091 325
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-100 427	-5 756
Årets förlust		-28 317	-68 871
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		14 988 381	15 016 698
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	6 467 500	6 537 500
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		6 467 500	6 537 500
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	70 000	70 000
Leverantörsskulder		22 984	65 247
Skatteskulder		26 269	35 606
Övriga kortfristiga skulder		16 135	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	137 733	108 155
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		273 121	279 008
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		21 729 002	21 833 206
		<hr/>	<hr/>
<b>Ställda säkerheter</b>	13	8 790 000	8 790 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

7

## 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 haft en anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2 Hyresintäkter**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Hyresintäkter, lokaler	-	3 313
Summa	<u>0</u>	<u>3 313</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Värme	147 727	135 333
El	15 534	18 199
Sophämtning	37 794	32 806
VA	45 041	27 588
Trädgård	3 354	298
Kabeltv	19 680	18 699
Försäkring	14 372	13 929
Underhåll	30 936	83 285
Reparation fastighet	26 631	-
Fastighetsskötsel	-	3 950
Kommunal fastighetsavgift	26 712	25 200
	<u>367 781</u>	<u>359 287</u>

**Not 4 Administrationsomkostnader**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ekonomisk förvaltning	23 489	26 555
Revision	10 625	10 625
Övriga kostnader	2 512	4 881
Summa administrationskostnader	<u>36 626</u>	<u>42 061</u>

*A*

**Not 5 Personalkostnader fastighetsskötare**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Lön fastighetsskötare	28 080	-
Summa personalkostnader fastighetsskötare	28 080	0

**Not 6 Övriga kostnader**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Styrelsearvode	32 100	30 750
Sociala avgifter	10 085	9 969
Bankkostnader	4 923	6 139
Övriga kostnader	7 170	-
	54 278	46 858

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	21 943 413	20 467 781
Inköp/Aktiveringar	-	1 475 632
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	21 943 413	21 943 413
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-382 725	-239 670
Årets avskrivningar	-173 934	-143 055
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-556 659	-382 725
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	21 386 754	21 560 688
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 454 540	7 454 540
<b>Taxeringsvärde</b>		
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

✍

**Not 8 Inventarier**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 885	-
Inköp	-	6 885
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 885</b>	<b>6 885</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 607	-
Avskrivningar	-1 377	-1 607
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 984</b>	<b>-1 607</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>3 901</u></b>	<b><u>5 278</u></b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	2 411	2 316
Förutbetald ekonomisk förvaltning	4 262	4 263
Förutbetald kabeltv	4 920	4 920
Övriga poster	86	-
<b>Summa</b>	<b><u>11 679</u></b>	<b><u>11 499</u></b>

7  
A

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2006-03-28</b>	-	-	-	-
Inbetalda insatser	15 049 325	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-18 736
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	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
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	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
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	15 049 325	42 000	-5 756	-68 871
Omföring resultat	-	-	-68 871	68 871
Avsättning till yttre fond	-	25 800	-25 800	-
Årets resultat	-	-	-	-28 317
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	15 049 325	67 800	-100 427	-28 317

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Amortering/år	Konverteringsdag	Lånebelopp 2009-12-31
Nordea	1,550	50 000	2010-01-15	687 500
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	1,550	20 000	2010-01-15	975 000
<b>Totalt</b>				<b>6 537 500</b>

7

**Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntor	34 519	34 447
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	39 001	48 508
Upplupen fjärrvärme	23 630	-
Upplupen kommunal fastighetsavgift	26 712	25 200
Upplupen el	3 567	-
Upplupen VA	6 250	-
Upplupen renhållning	2 423	-
Upplupen reparation och underhåll	1 631	-
<b>Summa</b>	<u>137 733</u>	<u>108 155</u>


7  
A

**Not 13 Ställda säkerheter**


	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 790 000	8 790 000
	<u>8 790 000</u>	<u>8 790 000</u>


Göteborg 2010-04-07

  
Eva Edvardsson

  
Bo-Göran Eriksson


  
Sara Melin

  
Peter Müller

  
Zamuel Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-04-07.

  
Åsa Önfelt  
Auktoriserad revisor

  
Olof Sandqvist  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5

Org nr 716444-5517

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5 för år 2009. 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 revisions sed 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 de 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

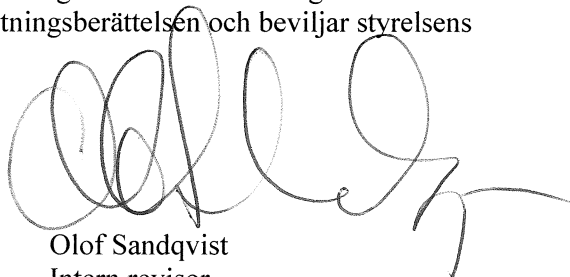
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg 7 april 2010



Åsa Önfelt  
Auktoriserad revisor



Olof Sandqvist  
Intern revisor