

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Liden 5-23

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 1985-08-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2003-07-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 62:13	1985	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1985 tomträten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2023.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar. Fastighetens värdeår är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15697 kvadratmeter, varav 12922 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2775 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 139 lägenheter och 9 lokaler med bostadsrätt och 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	30	14	64	29

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal
Övernattninglägenhet
Snickarbod Däckförråd

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades 2008.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	1992	
Ombyggnad av tvättstugan	1994	
Hissrenovering	1997	
Fönster och fasadrenovering	2003 - 2004	
Nytt gårdsbjälklag	2006 - 2007	Reparation av bef. gårdsbjälklag

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 148 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Följer stadgar och lagar

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

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulf Reidel	Ledamot
Ann Bergling	Ledamot
Åke Nihleen	Ledamot
Staffan Benoni	Ledamot
Lars Gunnar Karlsson	Ledamot
Lars-Åke Blomqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Reidel
Ann Bergling
Åke Nihleen
Staffan Benoni
Lars Gunnar Karlsson
Lars-Åke Blomqvist

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åsa Klintell	Ordinarie Intern
Peter Ahlström	Suppleant Intern

Valberedning

Lena Wieslander	Sammanställande
Frida Ohls	
Margareta Fransson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-19
Extrastämma hölls 2008-10-21 då stämman godkände anslutning till "kollektiv el".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Nytt låssystem inkl. elektrisk dörröppnare på alla garagedörrar (slussar) från trapphus ut till garaget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- De sopkärl som idag används får inte användas efter 30 november 2009. Nytt hanteringssystem måste tas fram innan dess.
- Kollektiv el ska införas i föreningen.
- Vi väntar på ett utlåtande vad som gäller "Energideklaration". Därefter får beslut tas om eventuell byte av cirkulationspumpar.

Föreningens ekonomi

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	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	496	496	496	482
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 290	1 296	1 122	751
Elkostnad/kvm totalyta	17	14	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	71	68	72	70
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	11	11	11

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-187 843
balanserad vinst	1 216 954
reservering till fond för yttre underhåll	-547 260
	<hr/>
	481 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

	<hr/>
	481 851

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 596 080	7 419 997
Övriga rörelseintäkter		119 015	145 261
		7 715 095	7 565 258
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-896 009	-827 934
Reparationer		-1 085 903	-713 937
Taxebundna kostnader		-1 872 849	-1 742 857
Övriga driftskostnader		-1 445 921	-1 433 365
Fastighetskatt		-391 000	-624 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-201 320	-213 168
Personalkostnader		-269 231	-267 222
Avskrivningar		-983 698	-983 698
		-7 145 931	-6 806 380
RÖRELSERESULTAT		569 164	758 878
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 542	8 612
Räntekostnader		-764 598	-651 516
		-754 056	-642 904
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-184 892	115 974
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 951	-2 130
		-2 951	-2 130
ÅRETS RESULTAT		-187 843	113 844

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Bostadsrättsandelar		977 800	977 800
		<u>977 800</u>	<u>977 800</u>
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	38 865 328	39 849 026
Pågående byggnation	Not 5	10 051 119	9 664 679
Maskiner och inventarier	Not 6	0	0
		<u>48 916 447</u>	<u>49 513 705</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 894 247	50 491 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		2 183	161 851
Förutbetalda kostnader	Not 7	365 323	365 748
		<u>367 506</u>	<u>527 599</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		22 426	24 347
SBC klientmedel i SHB		1 869 350	1 578 547
		<u>1 891 776</u>	<u>1 602 893</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 259 283	2 130 492
SUMMA TILLGÅNGAR		52 153 529	52 621 997

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 483 036	25 483 036
Upplåtelseavgifter		2 000 980	2 000 980
Fond för yttre underhåll	Not 9	6 188 892	5 641 632
		33 672 908	33 125 648
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		669 693	1 103 110
Årets resultat		-187 843	113 844
		481 851	1 216 953
SUMMA EGET KAPITAL		34 154 759	34 342 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	16 600 000	16 403 575
		16 600 000	16 403 575
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	0	278 700
Leverantörsskulder		368 492	377 088
Skatteskulder		3 885	564 642
Övriga kortfristiga skulder		91 318	68 886
Upplupna kostnader	Not 11	287 394	144 939
Förutbetalda avgifter och hyror		647 682	441 566
		1 398 771	1 875 821
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		52 153 529	52 621 997
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	34 903 000	34 903 000
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.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättringar	3,30%	3,30%
Värmeanläggning	3,30%	3,30%
Hissanläggning	6,60%	6,60%
Fasad	5,00%	5,00%

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 389 417	6 389 183
Hysesintäkter	1 206 663	1 030 814
	7 596 080	7 419 997

	2008	2007
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	610 861	598 423
Fastighetsskötsel enl beställn	145 661	135 145
Städning enligt beställning	0	4 250
Mattvätt/Hyrmattor	15 342	14 302
OVK Obl. Ventilationskontroll	36 675	0
Hissbesiktning	6 381	6 196
Störningsjour och larm	7 391	14 959
Gård	0	877
Serviceavtal	13 796	15 353
Hiss	33 967	31 894
Förbrukningsmateriel	2 461	6 535
Teleport/hissanläggning	6 432	0
Brandskydd	17 041	0
	896 009	827 934

	2008	2007
Not 2 fortsättning		
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	33 405
Gemensamma utrymmen	9 356	0
Tvättstuga	51 451	69 436
Källare	18 527	0
Entré/trapphus	40 728	0
Portar	210 141	136 334
Lås	276 787	1 674
VVS	14 629	63 180
Värmeanläggning/undercentral	1 838	69 556
Ventilation	30 499	190 162
Elinstallationer	8 766	18 764
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 738	0
Teleportanläggning	0	3 684
Hiss	34 082	32 197
Tak	0	1 507
Fasad	39 795	3 031
Fönster	102 769	24 809
Balkonger/altaner	220 050	0
Garage/parkering	8 747	54 197
Vattenskada	0	12 001
	1 085 903	713 937
Taxebundna kostnader		
El	267 112	214 095
Värme	1 108 505	1 060 036
Vatten	181 023	173 955
Sophämtning/renhållning	316 208	289 139
Teleportanläggning	0	1 710
Hiss	0	3 922
	1 872 849	1 742 857
Övriga driftskostnader		
Försäkring	80 017	75 785
Tomträttsavgäld	1 221 000	1 221 000
Kabel-TV	144 904	136 580
	1 445 921	1 433 365
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	391 000	624 200

	2008	2007
Not 2 fortsättning		
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	2 144	0
Telefon	0	1 847
Trivselkostnader (inne)	4 990	32 385
Förvaltningsarvode	106 526	102 092
Arvode SBC övrigt	7 551	0
Administration	40 580	20 036
Korttidsinventarier	8 598	19 127
Konsultarvode	16 154	22 751
Föreningsavgifter	7 547	7 700
Medlemsavgift SBC ek för	7 230	7 230
	201 320	213 168

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	207 498	204 000
Sociala kostnader	61 733	63 222
	269 231	267 222

Avskrivningar

Byggnad	352 562	352 562
Förbättringar	631 137	631 137
	983 698	983 698

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **7 145 931** **6 806 380**

Not 3

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Lokal B	723 300	723 300
Lokal C	254 500	254 500
	977 800	977 800

Not 4

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	50 688 590	50 688 590
Utgående anskaffningsvärde	50 688 590	50 688 590

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-10 839 564	-9 855 865
Årets avskrivningar enligt plan	-983 698	-983 698
Utgående avskrivning enligt plan	-11 823 262	-10 839 564

Planenligt restvärde vid årets slut **38 865 328** **39 849 026**

	2008	2007
Not 4 fortsättning		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 600 000	111 600 000
Taxeringsvärde mark	70 820 000	70 820 000
	<u>182 420 000</u>	<u>182 420 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	160 000 000	160 000 000
Lokaler	22 420 000	22 420 000
	<u>182 420 000</u>	<u>182 420 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 5

PÅGÅENDE BYGGNATION

Gårdsrenovering	10 051 119	9 664 679
	<u>10 051 119</u>	<u>9 664 679</u>

Not 6

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	63 183	63 183
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>63 183</u>	<u>63 183</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-63 183	-63 183
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-63 183</u>	<u>-63 183</u>

Redovisat restvärde vid årets slut

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Porttelefon	0	284
Hisstelefon	0	651
Telefonabonnemang	0	284
Kabel-TV	38 756	35 854
Tomträttsavgäld	305 250	305 250
Försäkringspremie	17 110	19 350
Ventilationservice	4 207	4 075
	<u>365 323</u>	<u>365 748</u>

**Not 8
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	25 483 036	0	0	25 483 036
Upplåtelseavgifter	2 000 980	0	0	2 000 980
Fond för yttre underhåll enligt not 9	6 188 892	547 260	0	5 641 632
Summa bundet eget kapital	33 672 908	547 260	0	33 125 648
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	669 693	-547 260	113 844	1 103 110
Årets resultat	-187 843	-187 843	-113 844	113 844
Summa fritt eget kapital	481 851	-735 103	0	1 216 953
Summa eget kapital	34 154 759	-187 843	0	34 342 601

2008

2007

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

5 641 632

5 094 372

547 260

547 260

6 188 892

5 641 632

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

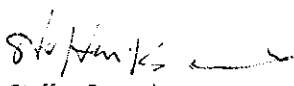
	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån	-	0	2 430 000	-
SEB BoLån	-	0	1 537 500	-
SEB BoLån	-	0	2 377 275	-
SEB BoLån	-	0	1 910 000	-
SEB BoLån	-	0	965 000	-
SEB BoLån	-	0	2 000 000	-
SEB BoLån	-	0	2 000 000	-
SEB BoLån	-	0	1 000 000	-
SEB BoLån	-	0	2 462 500	-
SEB BoLån	4,030 %	16 600 000	0	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		16 600 000	16 682 275	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-278 700	
		16 600 000	16 403 575	

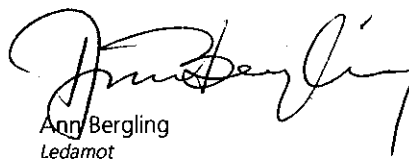
Not 11


UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
El	23 875	23 700
Vatten	15 334	14 776
Sophämtning	66 036	62 004
Räntekostnader	3 717	43 109
Bankavgift	1 409	1 350
Reparation	19 759	0
Värme	157 264	0
	<hr/>	<hr/>
	287 394	144 939

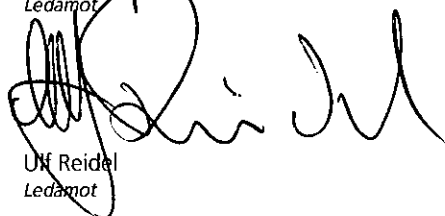
GÖTEBORG den 18/4 2009


Staffan Benoni
Ledamot

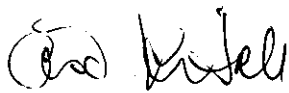

Anny Bergling
Ledamot


Lars Gunnar Karlsson
Ledamot


Åke Nihleen
Ledamot


Ulf Reidel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2009


Åsa Klintell
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Organisationsnummer: 716443-9395


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen för året 1/1 till 31/12 2008.. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen eller föreningsstadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 28 April 2009



Åsa Klintell

Av föreningen vald revisor