

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Liden 5-23

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 1985-08-20. Föreningens 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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

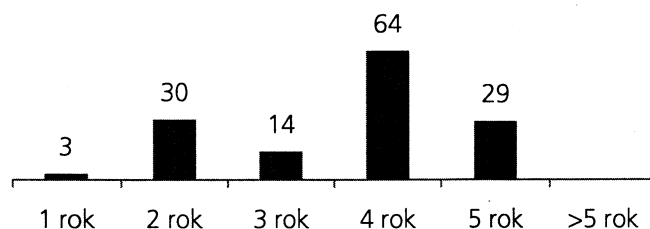
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1963.

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:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lindberg Falck Kristina	107 kvm	medlem
Intensio AB	149 kvm	2013-09-30
Lind Gas Bearing Technology AB	106 kvm	medlem
Lind Gas Bearing Technology AB	95 kvm	medlem
L Lund Group Int AB	452 kvm	medlem
L Lund Group Int AB	212 kvm	medlem
L Lund Group Int AB	240 kvm	medlem
Unikum Väst AB	113 kvm	medlem
Teliasonera AB	1 kvm	2010-12-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet

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:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Sopsuganläggning	2009 - 2009	
låssystem	2008 - 2008	Nytt
Nytt gårdsbjälklag	2006 - 2007	Reparation av gårdsbjälklag
Fönster och fasadrenovering	2003 - 2004	
Hissrenovering	1997	
Ombyggnad av tvättstugan	1994	
Renovering av balkonger	1992	
Nya balkonger	1981	Fronter

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 148 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann Charlotte Maria Bergling	Ledamot	2011
Lars Gunnar Karlsson	Ledamot	2010
Nils Lars Åke Blomqvist	Ledamot	2011
Nils Åke Johan Nihleen	Ledamot	2011
Ulf Göran Reidel	Ledamot	2011
Lars Thomas Jakobsson	Suppleant	2010

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann Charlotte Maria Bergling, Lars Thomas Jakobsson, Nils Lars Åke Blomqvist, Nils Åke Johan Nihleen och Ulf Göran Reidel

Styrelsen har under året avhållit protokollförda 9 sammanträden.

Revisorer

Åsa Klintell	Ordinarie Intern
Peter Ahlström	Suppleant Intern

Valberedning

Margareta Fransson	Sammankallande
Cecilia Bjärno	

Stämmor

2009-05-25

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

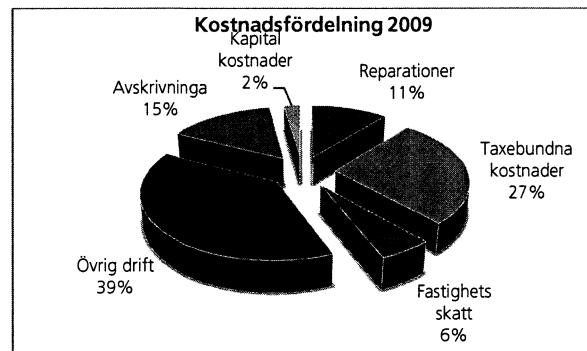
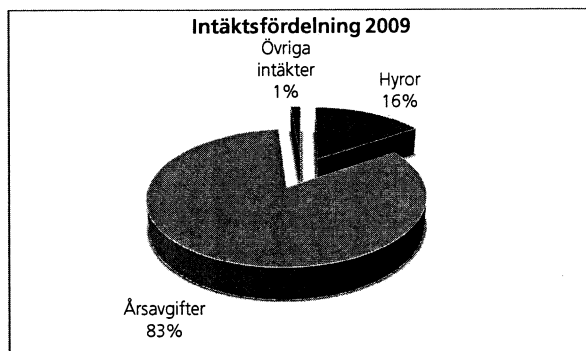
Sopsugningsanläggning
Delvis byte av takplåt
Montage av godkänt stege på taket
Montage av dörr
Hemsida

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Relainig av avloppsstammar
Översyn av fläkt- och ventilationsanläggning

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	435 kr
Årsavgifter	494 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	52 kr
Taxebundna kostnader	129 kr
Fastighetsskatt	26 kr
Övrig drift	182 kr
Avskrivningar	72 kr
Kapitalkostnader	11 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12922 kvm bostäder och 2775 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	442	443	442	442
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 427	1 150	1 155	1 001
Elkostnad/kvm totalyta	26	17	14	16
Värmekostnad/kvm totalyta	76	71	68	72
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	12	11	11

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.

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	310 488
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 216 954
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-547 260
av fond för yttre underhåll lanspråktagas enligt stadgar	111 048
summa fritt eget kapital	1 091 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	1 091 230
----------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 592 143	7 596 080
Övriga rörelseintäkter		108 505	119 015
		7 700 648	7 715 095
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-892 365	-896 009
Reparationer		-633 343	-1 085 903
Periodiskt underhåll		-111 048	0
Taxebundna kostnader		-2 020 849	-1 872 849
Övriga driftskostnader		-1 454 872	-1 445 921
Fastighetsskatt		-401 008	-391 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-299 542	-201 320
Personalkostnader		-287 944	-269 231
Avskrivningar		-1 124 742	-983 698
		-7 225 712	-7 145 931
RÖRELSERESULTAT		474 936	569 164
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 561	10 542
Räntekostnader		-168 539	-764 598
		-162 978	-754 056
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		311 958	-184 892
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 470	-2 951
		-1 470	-2 951
ÅRETS RESULTAT		310 488	-187 843

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Bostadsrättsandelar		<u>977 800</u>	<u>977 800</u>
		977 800	977 800
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	53 979 588	38 865 328
Pågående byggnation	Not 5	0	10 051 119
Maskiner och inventarier	Not 6	0	0
		<u>53 979 588</u>	<u>48 916 447</u>
		53 979 588	48 916 447
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 957 388	49 894 247
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		200 355	0
Övriga fordringar		4 354	2 183
Förutbetalda kostnader	Not 7	569 662	365 323
		<u>774 371</u>	<u>367 506</u>
		774 371	367 506
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 000	22 426
SBC klientmedel i SHB		1 060 518	1 869 350
		<u>1 064 518</u>	<u>1 891 776</u>
		1 064 518	1 891 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 838 889	2 259 283
SUMMA TILLGÅNGAR		56 796 277	52 153 529

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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	6 625 104	6 188 892
		34 109 120	33 672 908
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		45 639	669 693
Årets resultat		310 488	-187 843
		356 127	481 851
SUMMA EGET KAPITAL		34 465 247	34 154 759
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	20 600 000	16 600 000
		20 600 000	16 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		484 693	368 492
Skatteskulder		1 751	3 885
Övriga kortfristiga skulder		176 906	91 318
Upplupna kostnader	Not 11	353 643	287 394
Förutbetalda avgifter och hyror		714 037	647 682
		1 731 030	1 398 771
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		56 796 277	52 153 529
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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:

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	1%	3,3%
Standardförbättringar	3,3%	3,3%
Tvättstuga	3,3%	3,3%
Värmeanläggning	3,3%	3,3%
Elanläggning	2,5%	0
Hissanläggning	6,6%	6,6%
Ventilation	2,5%	0
Soprum/sophus	2,5%	0
Energiåtgärder	2,5%	0
Larm	2,5%	0
Fasad	5,0%	5,0%
Markanläggning	2,5%	0
Inventarier		

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2009	2008
Årsavgifter	6 384 736	6 389 417
Hysesintäkter	1 207 407	1 206 663
	7 592 143	7 596 080

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	315 624	610 861
Fastighetsskötsel enl .beställn	124 290	145 661
Städning entreprenad	244 081	0
Mattvätt/Hyrmattor	16 810	15 342
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	36 675
Hissbesiktning	6 614	6 381
Myndighetstillsyn	27 384	0
Störningsjour och larm	0	7 391
Gård	2 634	0
Serviceavtal	57 089	13 796
Garage	70 215	0
Hiss	0	33 967
Förbrukningsmateriel	20 383	2 461
Teleport/hissanläggning	0	6 432
Brandskydd	7 243	17 041
	892 365	896 009

Forts. not 2	2009	2008
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	33 830	9 356
Tvättstuga	9 992	51 451
Källare	4 713	18 527
Entré/trapphus	13 696	40 728
Portar	0	210 141
Lås	21 621	276 787
VVS	92 594	14 629
Värmeanläggning/undercentral	8 097	1 838
Ventilation	53 156	30 499
Elinstallationer	1 575	8 766
Tele/TV/Käbel-TV/porttelefon	2 602	17 738
Hiss	35 448	34 082
Fasad	0	39 795
Fönster	25 765	102 769
Balkonger/altaner	0	220 050
Mark/gård/utemiljö	37 922	0
Garage/parkering	29 233	8 747
Skador/klotter/skadegörelse	3 423	0
Vattenskada	259 677	0
	633 343	1 085 903
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	69 336	0
VVS	41 712	0
	111 048	0
Taxebundna kostnader		
El	415 476	267 112
Värme	1 197 665	1 108 505
Vatten	199 719	181 023
Sophämtning/renhållning	205 311	316 208
Grovsopor	2 678	0
	2 020 849	1 872 849
Övriga driftskostnader		
Försäkring	80 012	80 017
Tomträttsavgäld	1 221 000	1 221 000
Kabel-TV	153 689	144 904
Bredband	171	0
	1 454 872	1 445 921
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	401 008	391 000

Forts. not 2	2009	2008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 018	0
Tele och datakommunikation	14 524	2 144
Föreningskostnader	10 992	0
Trivselkostnader (inne)	0	4 990
Förvaltningsarvode	113 241	0
Förvaltningsarvode	0	106 526
Arvode SBC övrigt	0	7 551
Förvaltningsarvoden övriga	84 400	0
Administration	14 888	40 580
Korttidsinventarier	30 546	8 598
Konsultarvode	14 169	16 154
Föreningsavgifter	7 535	7 547
Medlemsavgift SBC ek för	7 230	7 230
	299 542	201 320
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	216 500	207 498
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	3 420	0
Sociala kostnader	68 024	61 733
	287 944	269 231
Avskrivningar		
Byggnad	352 562	352 562
Förbättringar	771 739	631 137
Markanläggning	441	0
	1 124 742	983 698
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	7 225 712	7 145 931
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Lokal bc	977 800	977 800
	977 800	977 800
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 688 590	50 688 590
Nyanskaffningar	16 239 002	0
Utgående anskaffningsvärde	66 927 592	50 688 590
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-11 823 262	-10 839 564
Årets avskrivningar enligt plan	-1 124 742	-983 698
Utgående avskrivning enligt plan	-12 948 004	-11 823 262
Planenligt restvärde vid årets slut	53 979 588	38 865 328

Forts.not4	2009-12-31	2008-12-31
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	2009-12-31	2008-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Gårdsrenovering	0	10 051 119
	<u>0</u>	<u>10 051 119</u>

Not 6	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	63 183	63 183
Utgående anskaffningsvärde	<u>63 183</u>	<u>63 183</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-63 183	-63 183
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	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
SBC	204 688	0
Kabel-TV	38 756	38 756
Tomträttsavgäld	305 250	305 250
Försäkringspremie	20 968	17 110
Ventilationservice	0	4 207
	<u>569 662</u>	<u>365 323</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 nedan	6 625 104	436 212	0	6 188 892
Summa bundet eget kapital	34 109 120	436 212	0	33 672 908
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	45 639	-624 054	-187 843	669 693
Årets resultat	310 488	498 331	187 843	-187 843
Summa fritt eget kapital	356 127	-125 723	0	481 851
Summa eget kapital	34 465 247	310 489	0	34 154 759

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

lanspråktagande enligt stadgar

Vid årets slut

2009

2008

6 188 892

5 641 632

547 260

547 260

-111 048

0

6 625 104

6 188 892

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

SEB BoLån

SEB BoLån

Summa skulder till kreditinstitut

**Räntesats
2009-12-31**

0,530 %

1,050 %

**Belopp
2009-12-31**

16 600 000

4 000 000

20 600 000

**Belopp
2008-12-31**

16 600 000

0

16 600 000

**Villkors-
ändringsdag**

rörlig

rörlig

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0

0

20 600 000

16 600 000

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

El

Värme

Vatten

Sophämtning

Ränta

Bankavgift

Reparation

2009-12-31

2008-12-31

77 376

23 875

209 258

157 264

17 134

15 334

32 037

66 036

2 100

3 717

0

1 409

15 738

19 759

353 643

287 394

GÖTEBORG den 25/4 2010


Ann Charlotte Maria Bergling
Ledamot


Nils Lars Åke Blomqvist
Ledamot


Lars Gunnar Karlsson
Ledamot


Nils Åke Johan Nihleen
Ledamot


Ulf Göran Reidel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2010



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 2009. 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 19 April 2010



Åsa Klintell

Av föreningen vald revisor