



Org.nr: 716408-8549

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

2011.01.01–2011.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsföreningen 39:an

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Olivedal 14:4 i kvarteret Bergslänten. Fastigheten består av 19 lägenheter med en bostadsarea på 1891 kvm och 3 lokaler på 134 kvm. Samtliga av föreningens 19 lägenheter ägs av medlemmar. Tre uthyrda lokaler finns belägna i bottenplan.

MÅL OCH VISIONER

Att erbjuda medlemmarna ett högkvalitativt boende, innebärande god säkerhet, aktivt fastighetsunderhåll och aktiv ekonomisk planering.

DET GODA BOENDET

Trivsamt inne och utemiljö med den äldre charmen bevarad.

Nära och god grannsamja som stärker det säkra boendet.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Portiken har fått det sedan länge planerade klinkergolvet i tidsenlig stil. Hyreslokalerna har fått nya elproppskåp och blomsteraffären har även fått en ny matta.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Brunnen i fjärrvärmerummet var igensatt av murbruk, detta har åtgärdats, dörren i C-uppgången har lagats temporärt och vasken under trappan i A-uppgången har rensats så att tidigare luktproblem försvunnit. Rören i lägenhet 1A har spolats och filmats av CleanPipe.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under det kommande året planeras målning av fönster på de översta våningarna i A-huset samt byte av dörrar i B- och C-huset. Utveckling av soprummet, där det bör bli betydligt bättre ordning och fler sorteringsmöjligheter, vilket är viktigt både för miljön och föreningens ekonomi.

Viktiga frågor att behandla under kommande verksamhetsår:

Kontinuerlig bevakning av föreningens lån och bindningstid.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2011. Ärenden på stämman var genomgång av föreningens ekonomi och val av styrelse och revisorer. Motion angående städning i tvättstugan, styrelsen föreslog att medlemmarna skall uppmärksammas på att städningen måste göras ordentligt annars hyrs städfirma in vilket kommer att öka avgifterna. Styrelsens förslag bifölls.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar. Samtliga lägenheter ägs av medlemmar. Under året har 2 st överlåtelser gjorts.

Den nya styrelsen samt suppleanter

Kristina Bengtsson	ordförande
Hans Åkerlund	vice ordförande
Peter Widén	sekreterare
Andreas Lundberg	ledamot
Lars-Erik Berg	suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firman har tecknats av Kristina Bengtsson, Lars-Erik Berg och Peter Widén, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Pär Karlsson vald av föreningen samt BoRevision AB. Revisorsuppleant har varit Michael Svensson.

Valberedning

Valberedningen har varit Jürgen Antonsson samt Pontus Bartholdsson vald av stämman.



EKONOMI

Resultat och ställning	2011	2010	2009	2008	2007
Nettomsättning i tkr	1 196	1 200	1 221	1 267	1 246
Resultat efter finansiella					
Poster i tkr	7	184	140	89	109
Balansomslutning i tkr	33 112	33 222	33 068	33 045	33 198
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	499	499	499	530	530
Fond för yttre underhåll tkr	279	190	231	266	216

Förslag till disposition av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	49 945
Årets resultat	<u>6 941</u>
Årets resultat	56 886

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-127 438
Avsättning till underhållsfond	109 500
Balanserat resultat	<u>74 824</u>
	56 886

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

st

Brf 39:an

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 195 955	1 199 576
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-544 180	-586 906
Planerat underhåll		-127 438	-19 809
Fastighetsskatt/avgift		-47 858	-47 382
Avskrivningar	Not 3	-156 489	-149 415
Summa fastighetskostnader		-875 965	-803 511
Rörelseresultat		319 991	396 065
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 730	52 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-315 780	-264 483
Summa finansiella poster		-313 050	-211 866
Årets resultat		6 941	184 199
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-109 500	-109 500
Disposition underhållsfond		127 438	19 809
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		17 938	-89 691
Resultat efter fondförändring		24 879	94 508



Brf 39:an**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

23 292 695

23 399 667

Mark

8 236 400

8 236 400

Markanläggningar

Not 7

816 520

853 635

Inventarier

Not 8

27 099

39 501

32 372 714

32 529 203

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9

142 800

142 800

142 800

142 800

Summa anläggningstillgångar

32 515 514

32 672 003

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

15 560

Avräkningskonto HSB Göteborg

554 204

495 126

Övriga fordringar

Not 10

11 539

11 436

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

30 712

27 530

596 455

549 652

Summa omsättningstillgångar

596 455

549 652

Summa tillgångar**33 111 969****33 221 655**

AK

Brf 39:an**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

20 758 318

20 758 318

Upplåtelseavgifter

2 202 197

2 202 197

Underhållsfond

279 316

189 625

23 239 831

23 150 140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

49 945

-44 562

Årets resultat

6 941

184 199

56 886

139 636

Summa eget kapital

23 296 717

23 289 776

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

9 427 874

9 570 149

9 427 874

9 570 149

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

117 320

67 500

Leverantörsskulder

55 070

79 654

Skatteskulder

1 273

1 557

Övriga skulder

Not 15

11 581

14 023

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

202 134

198 996

387 378

361 730

Summa skulder

9 815 252

9 931 879

Summa eget kapital och skulder**33 111 969****33 221 655****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

13 646 000

13 646 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*


Brf 39:an**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,40 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

I ekonomisk plan fonderades medel för att åtgärda underhållsbrister vid övertagandet. Åtgärderna uppgick till 2 086 953 kr och skrivs av från och med 2007 enligt en 70-årig progressiv plan. Årets avskrivning uppgår till 0,78 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningen på installationen av kabel-tv sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod.

Markanläggning

Avskrivning på renovering av gården sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 25 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 000	33 745
Sociala kostnader	13 825	10 602
	<u>57 825</u>	<u>44 347</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf 39:an

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	948 600	948 600
	Hyror	239 388	243 144
	Övriga intäkter	7 967	7 832
		1 195 955	1 199 576
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	57 825	44 347
	Fastighetsskötsel och lokalvård	60 667	61 643
	Reparationer	19 527	48 165
	El	42 811	54 506
	Uppvärmning	177 560	201 825
	Vatten	42 697	39 794
	Sophämtning	49 510	43 643
	Övriga avgifter	32 017	30 473
	Förvaltningsarvoden	40 423	41 193
	Övriga driftskostnader	21 143	21 315
		544 180	586 906
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	106 972	99 898
	Markanläggningar	37 115	37 115
	Inventarier	12 402	12 402
		156 489	149 415
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 484	1 196
	Ränteintäkter skattekonto	102	9
	Övriga ränteintäkter	144	51 412
		2 730	52 617
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	315 140	263 843
	Övriga finansiella kostnader	640	640
		315 780	264 483

Brf 39:an

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	24 208 988	24 208 988			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 208 988	24 208 988			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-809 321	-709 423			
Årets avskrivningar	-106 972	-99 898			
Utgående avskrivningar	-916 293	-809 321			
Bokfört värde	23 292 695	23 399 667			
Taxeringsvärde för Olivedal 14:4					
Byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000			
Byggnad - lokaler	1 668 000	1 668 000			
	20 268 000	20 268 000			
Mark - bostäder	15 600 000	15 600 000			
Mark - lokaler	644 000	644 000			
	16 244 000	16 244 000			
Taxeringsvärde totalt	36 512 000	36 512 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	983 862	983 862			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 862	983 862			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-130 227	-93 112			
Årets avskrivningar	-37 115	-37 115			
Utgående avskrivningar	-167 342	-130 227			
Bokfört värde	816 520	853 635			
Not 8 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	84 255	64 087			
Årets investeringar	0	20 168			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 255	84 255			
Ingående avskrivningar	-44 754	-32 352			
Årets avskrivningar	-12 402	-12 402			
Utgående avskrivningar	-57 156	-44 754			
Bokfört värde	27 099	39 501			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
Andelar i Nordea Likviditetsinvest (marknadsvärdet per 2011-12-31 uppgår till 169 101 kr)	142 800	142 800			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	11 539	11 436			
	11 539	11 436			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	30 712	27 530			
	30 712	27 530			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 758 318	2 202 197	189 625	-44 562	184 199
Vinstdisp enl. stämmobeslut			89 691	94 508	-184 199
Årets resultat					6 941
Belopp vid årets slut	20 758 318	2 202 197	279 316	49 945	6 941

Brf 39:an

Noter

2011-12-31

2010-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788321674	4,26%	2016-12-20	3 262 500	37 500
SE-Banken Bolån	26372666	2,77%	2013-09-28	2 477 694	49 820
SE-Banken Bolån	26395194	2,64%	2012-09-28	2 350 000	0
SE-Banken Bolån	30850270	3,39%	2012-03-21	1 455 000	30 000
				9 545 194	117 320

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 427 874

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

8 958 594

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

117 320

67 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt

11 581

14 023

11 581

14 023

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

5 526

6 776

Övriga upplupna kostnader

106 105

105 466

Förutbetalda hyror och avgifter

90 503

86 754

202 134

198 996

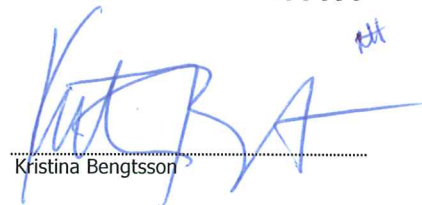
Göteborg 2/5 2012



Andreas Lundberg



Hans Åkerlund



Kristina Bengtsson



Peter Widén

Vår revisionsberättelse har 12-05-02 avgivits beträffande denna årsredovisning



Pär Karlsson
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 39:an

Organisationsnummer 716408-8549

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf 39:an för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf 39:an för 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

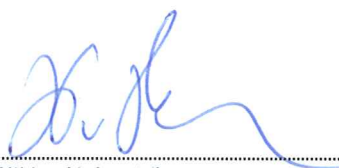
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg ²/₅ 2012



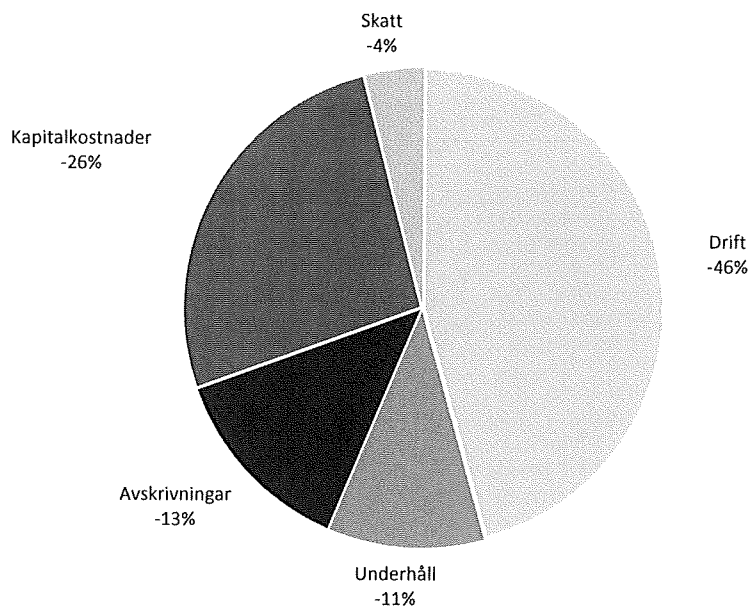
Pär Karlsson
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström
BoRevision AB



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

