

Org Nr: 716408-8549

Styrelsen för Brf 39:an

Org.nr: 716408-8549

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

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 HÄNDELSE UNDER ÅRET

Tvättstugan har förbättrats med en ny och effektiv torktumlare.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:
Nytt avloppsrör i lägenhet 2A i samband med vattenskada.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Läggning av klinker i portiken samt upprättande av vinkällare. Ny matta skall läggas i hyreslokal. Övriga åtgärder skall genomföras enligt upprättad underhållsplan.

Viktiga frågor att behandla under kommande verksamhetsår:

Kontinuerlig bevakning av föreningens lån och bindningstid.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2010. Ärenden på stämman var genomgång av föreningens ekonomi och val av styrelse och revisorer. Inga motioner avhandlades.
Extra föreningsstämma med fyllnadsval till styrelsen hölls 2011-01-19.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen består av 30 medlemmar. Samtliga lägenheter ägs av medlemmar.

MT

Styrelse samt suppleanter

Jonas Eyton	ordförande	
Johan Brattberg	vice ordförande	
Niklas Falkmer	sekreterare	avgick under året
Kristina Bengtsson	sekreterare	vald vid extrastämma
Andreas Lundberg	suppleant	

Under extrastämma 19 januari valdes Kristina Bengtsson som ny sekreterare då Niklas Falkmer avgick i samband med att han lämnade föreningen.

I tur att avgå är Andreas Lundberg och Kristina Bengtsson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Pär Karlsson vald av föreningen samt BoRevision AB. Revisorsuppleant har varit Kristina Bengtsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Emma Andersson samt Pontus Bartholdsson vald av stämman.

14

EKONOMI

Resultat och ställning	2010	2009	2008	2007	2006
Nettomsättning i tkr	1 200	1 221	1 267	1 246	1 326
Resultat efter finansiella					
Poster i tkr	184	140	89	109	124
Balansomslutning i tkr	33 222	33 068	33 045	33 198	32 896
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	499	499	530	530	569
Fond för yttre underhåll tkr	190	231	266	216	153

Förslag till disposition av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 44 562
Årets resultat	<u>184 199</u>
Årets resultat	139 637

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-19 809
Avsättning till underhållsfond	109 500
Balanserat resultat	<u>49 946</u>
	139 637

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.

pt

Brf 39:an

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 199 576	1 220 817
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-586 906	-504 943
Planerat underhåll		-19 809	-108 704
Fastighetsskatt/avgift		-47 382	-48 191
Avskrivningar	Not 3	-149 415	-138 307
Summa fastighetskostnader		-803 511	-800 145
Rörelseresultat		396 065	420 672
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	52 617	782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-264 483	-281 480
Summa finansiella poster		-211 866	-280 698
Resultat efter finansiella poster		184 199	139 974
Inkomstskatt		0	-206
Årets resultat		184 199	139 768
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-109 500	-67 000
Disposition underhållsfond		19 809	108 704
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-89 691	41 704
Resultat efter fondförändring		94 508	181 472

Brf 39:an

Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 6 23 399 667 23 499 566

Mark

8 236 400 8 236 400

Markanläggningar

Not 7 853 635 890 750

Inventarier

Not 8 39 501 31 735

32 529 203 32 658 451

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 142 800 91 541

142 800 91 541

Summa anläggningstillgångar

32 672 003 32 749 992

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

15 560 0

Avräkningskonto HSB Göteborg

495 126 273 362

Övriga fordringar

Not 10 11 436 12 214

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 27 530 32 068

549 652 317 644

Summa omsättningstillgångar

549 652 317 644

Summa tillgångar

33 221 655

33 067 636

M

Brf 39:an**Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****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

189 625

231 329

23 150 140

23 191 844

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-44 562

-226 034

Årets resultat

184 199

139 768

139 636

-86 266

Summa eget kapital

23 289 776

23 105 578

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

9 570 149

9 652 649

9 570 149

9 652 649

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

67 500

87 500

Leverantörsskulder

79 654

53 139

Skatteskulder

1 557

3 021

Övriga skulder

Not 15

14 023

19 508

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

198 996

146 242

361 730

309 410

Summa skulder

9 931 879

9 962 059

Summa eget kapital och skulder**33 221 655****33 067 636****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

13 646 000

13 646 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

M

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 0,37 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Den fond i ekonomisk plan som skapades för att åtgärda de underhållsbrister som förelåg vid övertagandet uppgick i år till 2 086 953 kr och skrivs av från och med 2007. Åtgärderna kommer att skrivas av enligt en 70-årig progressiv plan.

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

Markanläggning

Avskrivning på renovering av gården sker enligt 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.

Fond för yttre underhåll

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

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.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 745	31 760
Sociala kostnader	10 602	9 979
	<u>44 347</u>	<u>41 739</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MT

Brf 39:an

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	948 600	962 625
Hyror	238 044	223 724
Övriga intäkter	12 932	34 468
	1 199 576	1 220 817
Not 2 Drift		
Personalkostnader	44 347	41 739
Fastighetsskötsel och lokavård	61 643	59 533
Reparationer	48 165	24 357
El	54 506	57 556
Uppvärmning	201 825	162 597
Vatten	39 794	27 274
Sophämtning	43 643	50 652
Övriga avgifter	30 473	30 531
Förvaltningsarvoden	41 193	36 827
Övriga driftskostnader	21 315	13 877
	586 906	504 943
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	99 898	92 824
Markanläggningar	37 115	37 115
Inventarier	12 402	8 368
	149 415	138 307
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 196	642
Ränteintäkter skattekonto	9	0
Övriga ränteintäkter	51 412	140
	52 617	782
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	263 843	280 736
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	64
Övriga finansiella kostnader	640	680
	264 483	281 480

14

Brf 39:an

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	24 208 988	22 096 378
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad/fond	0	2 112 610
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 208 988	24 208 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-709 423	-616 599
Årets avskrivningar	-99 898	-92 824
Utgående avskrivningar	-809 321	-709 423
Bokfört värde	23 399 667	23 499 565
Taxeringsvärde för Olivedal 14:4		
Byggnad - bostäder	18 600 000	16 200 000
Byggnad - lokaler	1 668 000	1 953 000
	20 268 000	18 153 000
Mark - bostäder	15 600 000	11 200 000
Mark - lokaler	644 000	450 000
	16 244 000	11 650 000
Taxeringsvärde totalt	36 512 000	29 803 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	983 862	549 697
Årets investeringar	0	434 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 862	983 862
Ingående ackumulerade avskrivningar	-93 112	-55 997
Årets avskrivningar	-37 115	-37 115
Utgående avskrivningar	-130 227	-93 112
Bokfört värde	853 635	890 750
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	64 087	64 087
Årets investeringar	20 168	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 255	64 087
Ingående avskrivningar	-32 352	-23 984
Årets avskrivningar	-12 402	-8 368
Utgående avskrivningar	-44 754	-32 352
Bokfört värde	39 501	31 735
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Nordea Likviditetsinv (marknadsvärdet per 2010-12-31 uppgår till 165 416 kr)	142 800	91 541
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 436	12 214
	11 436	12 214
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	27 530	32 068
	27 530	32 068

14

Brf 39:an

Noter 2010-12-31 2009-12-31

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	231 329	-226 034	139 768
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-41 704	181 472	-139 768
Årets resultat					184 199
Belopp vid årets slut	20 758 318	2 202 197	189 625	-44 562	184 199

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788321674	4,26%	2016-12-20	3 312 500	37 500
SE-Banken Bolån	26372666	2,21%	2011-03-15	2 490 149	0
SE-Banken Bolån	26395194	2,21%	2011-03-15	2 350 000	0
SE-Banken Bolån	30850270	2,46%	2011-03-15	1 485 000	30 000
				9 637 649	67 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 570 149

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

9 300 149**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **67 500** **87 500**

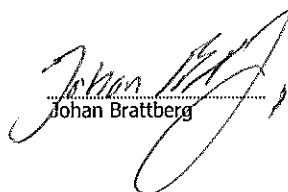
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	9 527
Arbetsgivaravgifter	0	9 980
Mervärdesskatt	14 023	0
	14 023	19 508

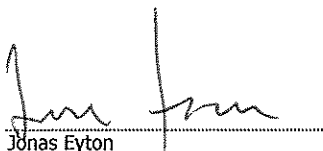
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 776	2 184
Övriga upplupna kostnader	105 466	48 078
Förutbetalda hyror och avgifter	86 754	95 980
	198 996	146 242

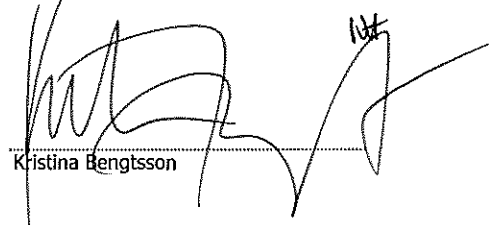
Göteborg ____/____ 2011



Johan Brattberg



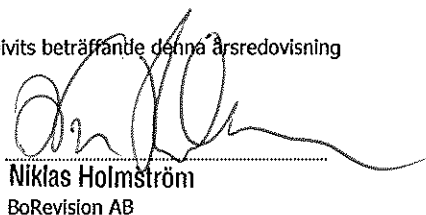
Jonas Eyton



Kristina Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 11-04-19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Pär Karlsson
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 39:an

Organisationsnummer 716408-8549

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf 39:an för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

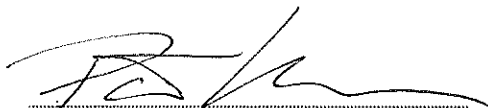
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ersättningsskyldig 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.

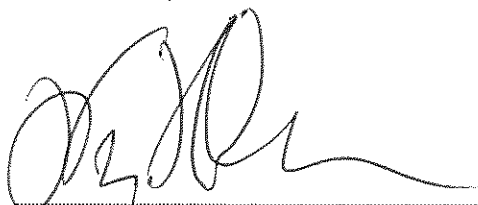
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg 19/4 2011



Pär Karlsson
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström
BoRevision AB