

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Billdals Kyrkby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 1985-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Billdals Kyrkby. Föreningens andel är 29,4%. Samfälligheten förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar med grönområde och inomkvartersgator.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hulan 481:21	2005-01-19	Göteborg
Hulan 482:22	2005-01-19	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är el.

Byggnadsår och ytor

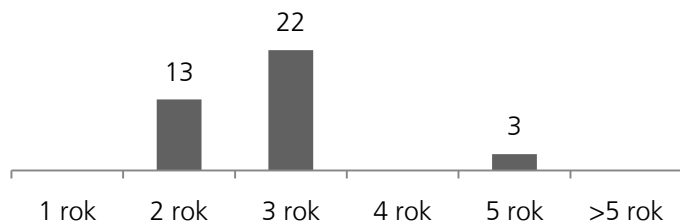
Fastigheterna bebyggdes 2005 - 2006 och består av 7 flerbostadshus och 4 småhus. Fastigheternas värdeår är 2005 och 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 240 kvadratmeter, varav 3 081 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 159 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Skönhetsvård	55 kvm	Tillsvidare
Klädbutik	50 kvm	Tillsvidare
Presentshop	55 kvm	Tillsvidare

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Byte av ljuskällor samt rengöring av kåpor	2010 - 2014
Belysningsbyte i väggarmaturer samt vissa belysningsstolpar	2010 - 2014
Planerad åtgärd	År
Fasad tvätt	2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning och halkbekämpning	SEA (Sven Aronsson) Källered
Kabel-TV distribution	Canal Digital Sverige AB
El - belysning	Telge Energi AB
Elnät - belysning	Fortum Markets AB
Lägenhetsförteckning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Dan Stefan Glenvik	Ordförande
Ulla Margareta Flanagan	Ledamot
Bo Christian Lenkler	Ledamot
Anna Laura Eliasson	Ledamot
Bernt Ture Ask	Ledamot
Sara Katarina Wallin	Suppleant
Mayvor Violet Kärnbratt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sune Edvardsson

Ordinarie Extern

Öhrings PriceWaterHouseCoopers

Valberedning

Marie-Loise Hansson

Sammanställande

Jan Carlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2010-10-16. Extra stämma med anledning av stadgeändring avseende balkonger.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Gemensam julgrans bränning i januari.

Gemensam städdag i maj .

Årsmöte i juni.

Gemensam städdag i oktober.

2 st avflyttningar.

2 st inflyttningar.

11 st styrelsemöten.

4 st informationsblad har skickats ut.

Stadgeändring angående balkongutbyggnad.

Bygge av ny balkong utmed södra Särövägen har färdigställts.

Stabila hyresgäster inga förändringar.

Föreningen har investerat i 2 st flaggstänger..

Byte av ventilationskupor påbörjats men har ej slutförts, pga tvist med JM.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Gemensam granbränning i januari.

1 st infoblad.

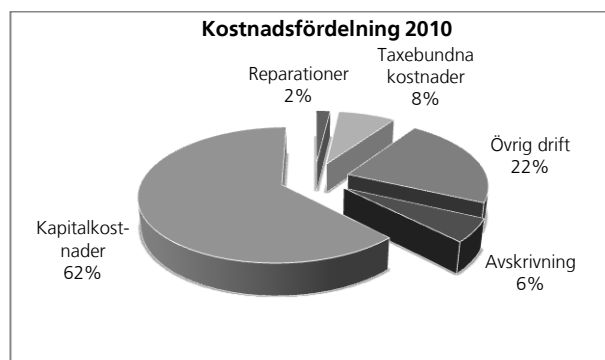
3 st styrelsemöte.

Föreningens ekonomi

De två lån föreningen har haft med rörlig ränta har nu ändrats till rörlig ränta med räntetak på 3.6% (bundet i tre år). Detta har gjorts med hänsyn till stigande räntor.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	837 kr
Årsavgifter	662 kr
Ränta och utdelning	3 kr
Räntebidrag	25 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	9 kr
Taxebundna kostnader	37 kr
Övrig drift	106 kr
Avskrivningar	27 kr
Kapitalkostnader	297 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3081 kvm bostäder och 159 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	662	642	642	627
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 620	10 658	10 762	10 875
Elkostnad/kvm totalyta	11	15	11	14
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	14	15	12

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010. Dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	709 642
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 846 452
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 000
summa balanserat resultat	2 460 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **2 460 094**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 173 707	2 127 060
Övriga rörelseintäkter		1	42 067
		2 173 708	2 169 127
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-86 221	-40 934
Reparationer		-29 946	-3 517
Periodiskt underhåll		0	-5 950
Taxebundna kostnader		-119 556	-113 109
Övriga driftskostnader		-132 579	-51 149
Fastighetsskatt		-9 820	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-79 881	-78 907
Personalkostnader		-45 404	-44 223
Avskrivningar		-88 556	-81 744
		-591 961	-419 532
RÖRELSERESULTAT		1 581 746	1 749 595
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 813	3 368
Räntekostnader		-962 772	-903 443
Räntebidrag		79 854	110 723
		-872 104	-789 351
ÅRETS RESULTAT		709 642	960 244

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	93 316 738	93 405 294
	93 316 738	93 405 294
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	93 316 738	93 405 294
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	32	32
Förutbetalda kostnader Not 4	15 876	24 507
Upplupna intäkter	8 554	0
Upplupna räntebidrag	6 441	10 735
	30 903	35 273
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	733 077	687 115
SBC klientmedel i SHB	634 591	992 753
	1 367 667	1 679 868
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 398 570	1 715 141
SUMMA TILLGÅNGAR	94 715 308	95 120 435

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		46 998 000	46 998 000
Upplåtelseavgifter		11 722 000	11 722 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	432 000	336 000
		59 152 000	59 056 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 750 452	886 209
Årets resultat		709 642	960 244
		2 460 094	1 846 452
SUMMA EGET KAPITAL		61 612 094	60 902 452
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	32 360 000	33 530 000
		32 360 000	33 530 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	360 000	330 000
Leverantörsskulder		14 208	24 974
Skatteskulder		9 820	0
Övriga kortfristiga skulder		2 764	20 668
Upplupna kostnader	Not 8	199 368	139 419
Förutbetalda avgifter och hyror		157 054	172 922
		743 214	687 983
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		94 715 308	95 120 435
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	35 000 000	35 000 000
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. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,13%	0,11%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 040 660	2 040 660
Hysesintäkter	133 047	86 400
	2 173 707	2 127 060

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel enl beställn	0	7 000
Snöröjning/sandning	41 063	6 472
Myndighetstillsyn	0	25 473
Garage	8 219	0
Gård	27 559	1 190
Förbrukningsmateriel	9 380	799
	86 221	40 934

Reparationer

Fastighet förbättringar	1 315	0
Hyseslägenheter	1 467	0
Gemensamma utrymmen	4 728	0
Entré/trapphus	5 060	0
Lås	0	3 417
VVS	0	100
Elinstallationer	16 430	0
Fasad	946	0
	29 946	3 517

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	5 950
	0	5 950

Taxebundna kostnader

El	35 610	49 825
Vatten	58 395	45 504
Sophämtning/renhållning	25 551	17 780
	119 556	113 109

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	51 912 000	13 746 000
	51 912 000	13 746 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförsäkring	3 512	3 245
ComHem	12 364	8 740
Förvaltningsarvode	0	12 522
	15 876	24 507

Not 5

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	46 998 000	0	0	46 998 000
Upplåtelseavgifter	11 722 000	0	0	11 722 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	432 000	96 000	0	336 000
Summa bundet eget kapital	59 152 000	96 000	0	59 056 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 750 452	-96 000	960 244	886 209
Årets resultat	709 642	709 642	-960 244	960 244
Summa fritt eget kapital	2 460 094	613 642	0	1 846 452
Summa eget kapital	61 612 094	709 642	0	60 902 452

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	336 000	240 000
Reservering enligt stadgar	96 000	96 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	432 000	336 000

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Swedbank	0,000 %	0	10 110 000	
Swedbank Hypotek	0,000 %	0	10 140 000	
Swedbank Hypotek	4,120 %	13 490 000	13 610 000	2011-05-05
Swedbank Hypotek	2,720 %	10 110 000	0	2011-03-28
Swedbank Hypotek	2,720 %	9 120 000	0	2011-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		32 720 000	33 860 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-330 000	
		32 360 000	33 530 000	

Not 8	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	5 312	4 000
Vatten	9 746	9 227
Sophämtning	4 402	4 113
Extern revisor	14 000	13 750
Ränta	106 947	108 329
Samfällighetsavgift	19 471	0
Styrelsearvode	28 990	0
Arbetsgivaravgifter	10 500	0
	199 368	139 419

BILLDAL den / 2011

Dan Stefan Glenvik
Ordförande

Bernt Ture Ask
Ledamot

Anna Laura Eliasson
Ledamot

Ulla Margareta Flanagan
Ledamot

Bo Christian Lenkler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor