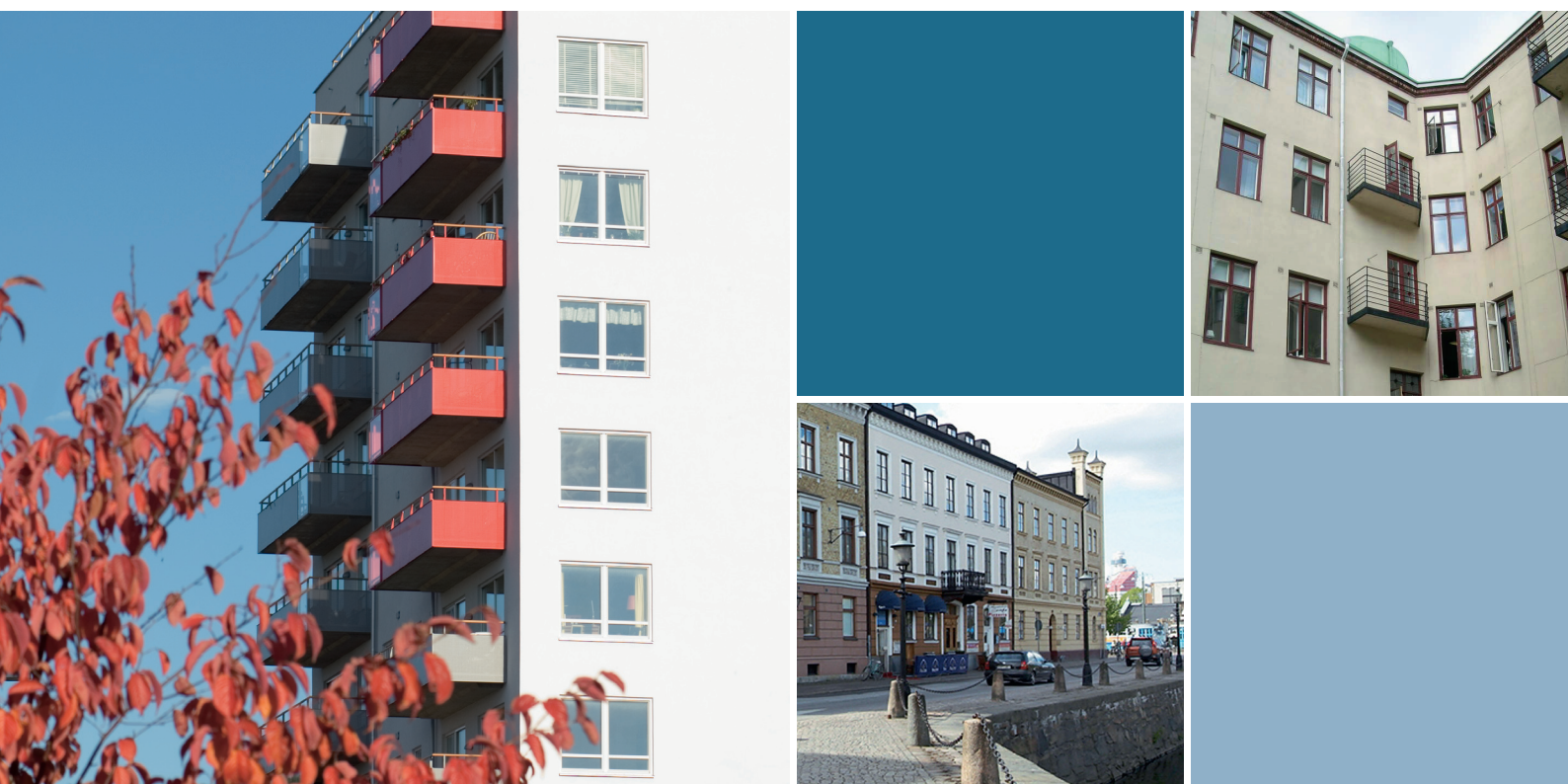


# Årsredovisning

## Brf Bäckén-Stigberget 24:4



### **Bjurfors Göteborg**

Engelbrektsgatan 30, 411 37 Göteborg

Tel. 031- 761 79 00

Fax. 031-18 85 20

[goteborg@bjurfors.se](mailto:goteborg@bjurfors.se)



# **BJURFORS**

Engagemang i minsta detalj

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bäckén-Stigberget 24:4

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 1999-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 1999-01-13 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STIGBERGET 24:4	2000	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians Försäkrings Mäkleri AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

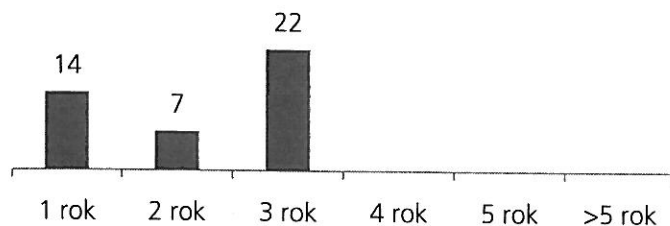
Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2398 kvadratmeter, varav 2315 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 83 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid
Trädgårdsskötsel	Löpande

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övernattningsslägenhet	
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Förvaring av vinterdäck i källaren 30 B

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen uppdaterades 2008.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
lordningställande av gården efter dränering	2010 - 2010	I planeringsfas
Dränering av samtliga hus	2010 - 2010	Under arbete
Totalrenovering av fastighetens fönster	2006	Innerglas byttes ut mot ett tjockare energiglas för ökad isoleringsförmåga
Totalrenovering av puts på respektive fastighets sockel	2006 - 2046	
Omputsning av fasad	2006	
Rörstambyte	1974	
Elstambyte	1974	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bredband/ADSL/Kabeltvleverantör	ComHem

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Wegbrant	Kassör	
Niklas Köppen	Ledamot	Fastighetsansvarig
Magnus Jäderberg	Ordförande	
Maja Ryberg	Sekreterare	
Christine Westerhaus	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Elisabeth Sennfors

Ordinarie Intern

### Valberedning

Johan Wilhelmsson

Sammanställande

Luisa Denward

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2009-06-14. Extrastämma.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har två hyreslägenheter avyttrats för att upplåtas som bostadsrätt med medlemskap i föreningen. På årsstämman beslutade föreningen att godkänna en försäljning av utrymmen på vinden till lägenheterna i våningen under. En vattenskada upptäcktes i en av föreningens bostadsrätter, vilken har åtgärdats under våren 2010.

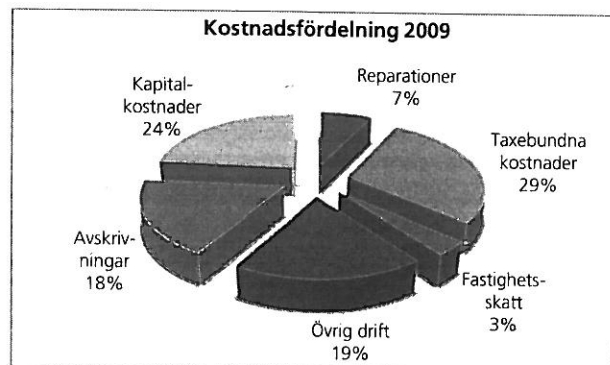
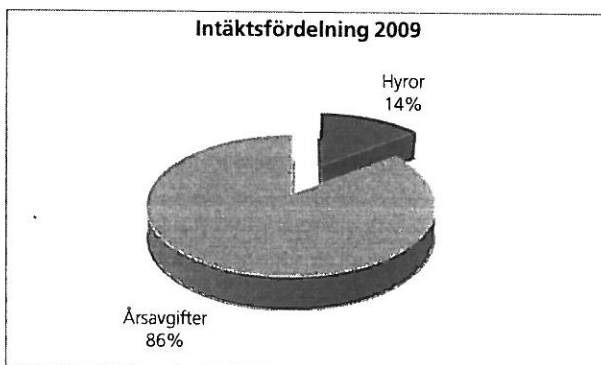
### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Dränering av samtliga hus kommer att utföras under våren/sommaren 2010. Iordningställande och upprustning av gården skall även utföras under sommar/höst 2010. Ett upplåtelseavtal för vindsförsäljningen är under arbete. En vattenskada har upptäckts i en av föreningens hyresrätter, vilken skall åtgärdas under sommaren.

### Föreningens ekonomi

Föreningen arbetar aktivt med att förbättra föreningens ekonomi. Under året har två hyreslägenheter avyttrats för att stärka ekonomin i föreningen. På årsstämman beslutade föreningen att godkänna en försäljning av vindsutrymmena vilket även kommer att förbättra föreningens ekonomi. Ingångna avtal ses regelbundet över för att minska de löpande kostnaderna. En uppdatering av långtidsbudgeten för föreningen är under arbete.

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	3 193 kr
Årsavgifter	688 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	4 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	52 kr
Taxebundna kostnader	209 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övrig drift	136 kr
Avskrivningar	131 kr
Kapitalkostnader	172 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2315 kvm bostäder och 83 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	787	775	760	724
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 751	8 489	8 933	8 933
Elkostnad/kvm totalyta	7	39	19	27
Värmekostnad/kvm totalyta	148	102	105	123
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	29	31	27

### 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 hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	130 208
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-2 433 042
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 640
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 383 474</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs** 48 000  
**-2 335 474**

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 856 749	1 842 056
Övriga rörelseintäkter		8 779	50 300
		<b>1 865 528</b>	<b>1 892 356</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-44 692	-47 706
Reparationer		-77 947	-99 280
Periodiskt underhåll		-47 901	-132 292
Taxebundna kostnader		-501 093	-451 762
Övriga driftskostnader		-94 346	-88 698
Fastighetsskatt		-59 496	-56 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-106 654	-169 146
Personalkostnader		-80 559	-84 845
Avskrivningar		-315 019	-315 019
		<b>-1 327 707</b>	<b>-1 445 147</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>537 821</b>	<b>447 209</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 067	8 772
Räntekostnader		-411 680	-856 561
		<b>-407 613</b>	<b>-847 789</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>130 208</b>	<b>-400 580</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	-5 800
		<b>0</b>	<b>-5 800</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>130 208</b>	<b>-406 380</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	26 762 851	27 075 449
Maskiner och inventarier Not 4	0	2 420
	<b>26 762 851</b>	<b>27 077 870</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>26 765 651</b>	<b>27 080 670</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 364	1 034
Skattefordringar	28 427	22 668
Övriga fordringar	1 073	23 463
Förutbetalda kostnader Not 5	43 187	26 286
	<b>74 051</b>	<b>73 451</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	26 402	26 402
SBC klientmedel i SHB	2 853 575	1 060 742
	<b>2 879 977</b>	<b>1 087 145</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 954 028</b>	<b>1 160 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 719 679</b>	<b>28 241 265</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		11 369 893	10 770 206
Upplåtelseavgifter		3 880 877	2 110 564
Fond för yttre underhåll	Not 7	803 832	723 192
		<b>16 054 602</b>	<b>13 603 962</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 513 682	-2 026 663
Årets resultat		130 208	-406 380
		<b>-2 383 475</b>	<b>-2 433 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 671 127</b>	<b>11 170 920</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	15 672 500	16 672 500
		<b>15 672 500</b>	<b>16 672 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		109 674	90 165
Skatteskulder		0	965
Övriga kortfristiga skulder		11 301	-285
Upplupna kostnader	Not 9	122 696	177 902
Förutbetalda avgifter och hyror		132 381	129 099
		<b>376 052</b>	<b>397 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>29 719 679</b>	<b>28 241 265</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 286 500	17 286 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## 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.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,6 %	0,6 %
Fastighetsförbättringar	0,6 %	0,6 %
Fasad	2,00 %	2,00 %
Fönster	5,00 %	5,00 %
Inventarier	10,00%	10,00%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 1</b>	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 591 694	1 521 615
Hysesintäkter	265 055	320 441
	<b>1 856 749</b>	<b>1 842 056</b>

<b>Not 2</b>	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	14 826	3 902
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 125
Myndighetstillsyn	2 000	0
Gård	2 419	7 022
Förbrukningsmateriel	25 447	25 507
Fordon	0	3 149
	<b>44 692</b>	<b>47 706</b>

<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	0	51 691
Gemensamma utrymmen	3 244	9 602
Tvättstuga	2 400	4 297
Entré/trapphus	1 908	0
Lås	742	2 657
VVS	1 962	26 860
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 020
Huskropp utvändigt	5 523	0
Mark/gård/utemiljö	2 099	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 319	2 153
Vattenskada	55 750	0
	<b>77 947</b>	<b>99 280</b>

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	26 422
Lägenhet	47 901	55 448
Tvättstuga	0	50 422
	<b>47 901</b>	<b>132 292</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	17 809	93 972
Värme	355 752	244 909
Vatten	88 586	70 530
Sophämtning/renhållning	34 935	27 667
Grovsopor	4 011	12 184
Klottersanering	0	2 500
	<b>501 093</b>	<b>451 762</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	43 598	40 774
Kabel-TV	50 748	47 924
	<b>94 346</b>	<b>88 698</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>59 496</b>	<b>56 400</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Juridiska åtgärder	1 000	0
Inkassering avgift/hyra	0	200
Förvaltningsarvode	60 640	0
Förvaltningsarvode	0	57 360
Arvode SBC övrigt	0	3 982
Förvaltningsarvoden övriga	4 850	0
Administration	3 589	8 380
Korttidsinventarier	6 045	15 031
Konsultarvode	25 900	79 563
Medlemsavgift SBC ek för	4 630	4 630
	<b>106 654</b>	<b>169 146</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft 1 heltidsanställd samt ytterligare en anställd under sommaren.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	47 800	27 050
Löner och arvoden	14 097	35 343
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	626	3 766
Sociala kostnader	18 036	18 686
	<b>80 559</b>	<b>84 845</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	104 492	104 492
Förbättringar	208 106	208 106
Inventarier	2 420	2 421
	<b>315 019</b>	<b>315 019</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 327 707</b>	<b>1 445 147</b>

<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	28 311 478	28 311 478
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 311 478</b>	<b>28 311 478</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 236 028	-923 430
Årets avskrivningar enligt plan	-312 598	-312 598
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 548 627</b>	<b>-1 236 028</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 762 851</b>	<b>27 075 449</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 603 084	4 603 084
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 972 000	16 972 000
Taxeringsvärde mark	9 908 000	9 908 000
	<b>26 880 000</b>	<b>26 880 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	26 400 000	26 400 000
Lokaler	480 000	480 000
	<b>26 880 000</b>	<b>26 880 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	34 819	34 819
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 819</b>	<b>34 819</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-32 399	-29 978
Årets avskrivningar enligt plan	-2 420	-2 421
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 819</b>	<b>-32 399</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 420</b>
<b>Not 5</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	15 000	13 599
Kabel-TV	12 687	12 687
Förvaltningsarvode	15 500	0
	<b>43 187</b>	<b>26 286</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	11 369 893	599 687	0	10 770 206
Upplåtelseavgifter	3 880 877	1 770 313	0	2 110 564
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	803 832	80 640	0	723 192
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 054 602</b>	<b>2 450 640</b>	<b>0</b>	<b>13 603 962</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 513 682	-80 640	-406 380	-2 026 663
Årets resultat	130 208	130 208	406 380	-406 380
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 383 475</b>	<b>49 568</b>	<b>0</b>	<b>-2 433 042</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 671 127</b>	<b>2 500 208</b>	<b>0</b>	<b>11 170 920</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2009	2008
<b>Vid årets början</b>	<b>723 192</b>	<b>774 844</b>
Reservering enligt stadgar	80 640	80 640
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	-132 292
<b>Vid årets slut</b>	<b>803 832</b>	<b>723 192</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	1,340 %	11 686 500	11 686 500	9999-12-31
Stadshypotek	1,340 %	800 000	1 800 000	2999-12-31
Stadshypotek	4,010 %	3 186 000	3 186 000	2010-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 672 500</b>	<b>16 672 500</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

0	0
<b>15 672 500</b>	<b>16 672 500</b>

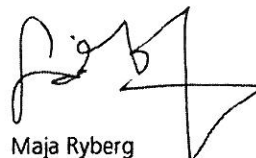
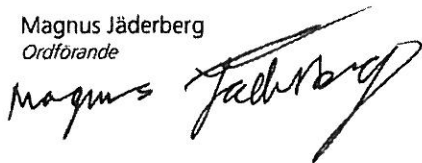
**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
El	11 293	51 582
Värme	70 191	22 628
Vatten	8 313	5 958
Sophämtning	2 418	2 309
Ränta	24 610	65 706
Upplupen kostnad snöröjning	5 871	2 719
Upplupna arvoden	0	20 000
Upplupna sociala avgifter	0	7 000
	<b>122 696</b>	<b>177 902</b>

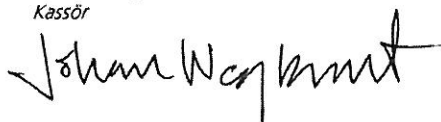
GÖTEBORG den / 2010

Magnus Jäderberg  
*Ordförande*



Maja Ryberg  
*Sekreterare*

Johan Wegbrant  
*Kassör*



Niklas Köppen  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2010



Elisabeth Sennfors  
*Intern revisör*

# REVISIONSBERÄTTELSE

för  
BRF Bäckén

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Bäckén Stigberget 24:4 för 2009.

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

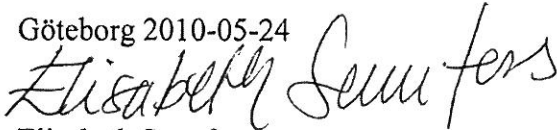
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innerhåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionsred i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

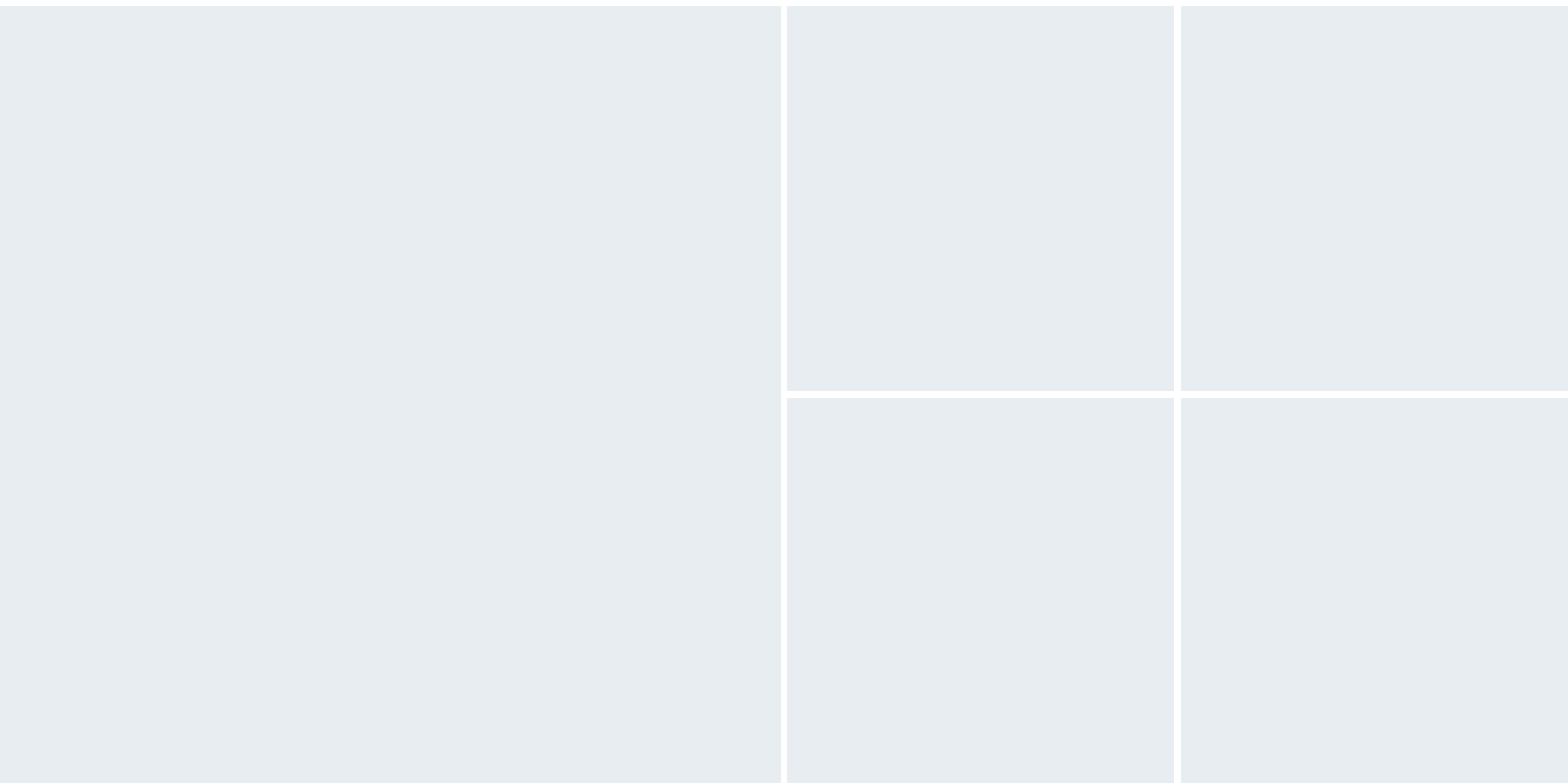
Göteborg 2010-05-24



Elisabeth Sennfors

Av föreningen vald internrevisor





**BJURFORS**

Engagemang i minsta detalj