

Årsredovisning

för

Brf 2-rumsstandard

757200-9715

Räkenskapsåret

2008

www.brf2rumsstandard.se

Bankgiro 5644-0548

Styrelsen för Brf 2-rumsstandard, Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1935 fastigheterna Stigberget 1:28 (Hjorthagsgatan 8), 1:30 (Hjorthagsgatan 10), 29:1(Älghagsgatan 1) och 29:2 (Älghagsgatan 3) i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet består av 4 landshövdingehus med totalt 136 bostadsrätter samt en hyreslägenhet.

Den totala boytan är 6 632 kvm. Elva lägenheter är sammanslagna med en (eller flera) lägenheter.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 78 023 000 kr varav markvärdet motsvarar 27 823 000 kr och byggnadsvärdet 50 200 000 kr.

Fastigheten har under 2008 varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Fastighetens underhållsplan

Sedan januari 2004 finns en underhållsplan upprättad av Vågen AB. Planen uppdaterades i slutet av år 2007 och pekar på att fastighetens underhållsbehov för perioden 2008-2037 är mera omfattande än vi tidigare trott, samt att kostnaderna ökat. Detta medför att den årliga avsättningen till underhållsfonden föreslås öka. Styrelsen söker med utgångspunkt i planen bedöma vilka åtgärder som ska prioriteras och i vilken takt.

Tak och fasader

I samband med uppdateringen av underhållsplanen har det gjorts en fördjupad utredning avseende taken, som är i behov av byte inom något eller några år. Det finns andra arbeten på tak och fasad som kan vara lämpliga att samordna med en takomläggning. Mindre reparationer har gjorts under året då det läckt in vatten på några ställen.

Södergavlarna är i dåligt skick på grund av fuktproblematik. Problemen är störst på 3:an och projektering och anbudsförfarande har inletts.

Mark och stödmurar

En bit av stödmuren vid Älghagsgatan 3 åt öster rasade i april 2007. LA-Byggkonsult anlätades för att projektera för att återställa det raserade området. I februari 2008 påbörjades arbetena av Carlbergs i form av generalentreprenad. Se även separat redovisning av denna entreprenad från LA Byggkonsult. Under arbetets gång inträffade ytterligare ett ras. Betongmurarna har nu lagats och förstärkts med sprutbetong och de hålrum/ ihåliga betongkasuner som upptäcktes har fyllts med leca.

Även betongmuren mot daghemmet har reparerats med sprutbetong.

Underhållsplanen pekade på att det fanns ytterligare insatser som behövde göras beträffande mark och stödmurar. I samband med återställandet har vi med hjälp av LA-Byggkonsult och Carlbergs sett över mur, mark och stängsel i stort, insatserna har främst koncentrerats kring trean, där behoven var störst och där det fanns riskfaktorer, som exempelvis sönderrostade stödjärn. Muren har förstärkts kring hela 3:an, håligheter har fyllts igen i marken, ny gräsmatta och nya, stenlagda uteplatser har anlagts. En odlingslåda med odlingslotter för medlemmarna har tillkommit på baksidan.

Staketet har generellt sett varit angripet av rost på många ställen. Runt 3:an har Carlbergs satt upp ett nytt varmgalvat staket, samt det har tillkommit en trapp ner till slottsskogen och ytterligare en grind. Resterade staket har setts över och reparerats med tanke på att det ska kunna hålla ytterligare ett antal år. Vid 10 G har det trasiga staketet bytts mot ett räcke.

Parkeringsområdet har utökats på framsidan av 3:an. Ytterligare en parkeringsplats har tillkommit, det finns nu totalt 14 bilparkeringsplatser till uthyrning.

En del håligheter har fyllts igen vid 10:an och ett trasigt rör i marken har bytts.

El har dragits ut till belysningstolpar och eluttag. Nya armarurer har tillkommit på föreningens uteplatser vid 3:an och 10:an.

Badrummen i lägenheterna.

Många badrum är i behov av renovering inom de närmaste åren. Bland annat börjar plastmattorna bli slitna och det är viktigt att kolla upp att de ej spricker, vilket kan medföra risk för fuktskador. Badrummen är de enskilda medlemmarnas ansvar. Flera medlemmar har uttryckt intresse för att renovera sina badrum. Det är cirka 30 år till nästa stambyte och kan därmed vara en lämplig tidpunkt. En arbetsgrupp inom styrelsen har diskuterat huruvida en gemensam upphandling i någon form är möjlig att genomföra. På höstens medlemsmöte bildades en arbetsgrupp bland medlemmarna för att undersöka möjligheterna av att samordna en gemensam upphandling för dem som så önskar.

Övrigt

Den årligen återkommande fastighetsbesiktningen har genomförts. Man granskade speciellt badrummens skick, med tanke på den diskussion som förts om renoveringsbehov.

En mindre vattenskada orsakad av en läckande dagvattenledning har sanerats i treans källare. Dagvatten har letts ut från fastigheterna i samband med markarbetena, en åtgärd som rekommenderats i underhållsplanen, för att minska risken för framtida vattenskador.

Växtlighet har avlägsnats längs staketet och nedanför stödmurarna kring trean för att undvika att fukt binds i jorden och att rotsystem skadar muren. På fastighetens framsida har rabatter flyttats ut från fasaden för att minska risk för fuktskador.

Avloppen har spolats och filmats av Västsvenska Spol och slam, en åtgärd som bör utföras med femårsintervall. Generellt sett konstaterades ett normalt slitage, förutom några specifika fel som behöver åtgärdas. Man behöver byta trasiga rensluckor, samt att ett skadat rör i källargolvet på Hjorthagsgatan 8. Även dagvattensystemet på gården vid Hjorthagsgatan 10 är i dåligt skick.

En brandsyn har gjorts avseende brandtätningen i våra källare med hjälp av Vågen AB. Det har konstaterats att det föreligger behov av åtgärder, främst i 3:ans källare.

Våra entreestenaar i portugisisk skiffer har lagats av Carlbergs i samband med markarbetena.

Några icke-fungerande porttelefonledningar har reparerats.

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen och Primär Fastighetsförvaltning för fastighetsskötseln med två timmar per vecka. Ingemar Widheden har varit kontaktperson för medlemmarna i akuta fastighetsfrågor fram till årsmötet, han har under hösten successivt lämnat över till Jan-Erik Holgersson som är ny fastighetsansvarig.

Avtalet med UBC, som skött den ekonomiska och administrativa förvaltningen har sagts upp till årsskiftet 2008/09 då föreningen har behov av att ha en förvaltare som finns på plats i Göteborg. Under året har anbud från andra förvaltare tagits in. Från och med januari 2009 tar Riksbyggen över uppdraget. För handhavandet av lägenhetsregistret tas liksom tidigare ut stadgeenliga överlåtelse och pantsättningsavgifter.

Planeringen är också att Riksbyggen i större utsträckning ska ta över handhavandet av andrahandsuthyrningar samt köer till p-platser och lokaler.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 17 överlåtelser skett:

Lägenhet: 311	Säljare: Jenny Bodin	Köpare: Ellen Borgh
333	Jesper Löfman Jessica Ekman	Liselott Daun o Sverker Molander
342	Kristina Holmqvist	Sara Lindeborg
371	Moa Trädgårdh	Mia Halleröd

372	Anders o Camilla Hemborg	Stina Brooks
463	Peter Jansson	Andreas Grahn
473	Lena Börjesson	Björn Olsson
513	Mattias o Emma Hallberg	Peter Holmstrand
542	Odd Linder	Anita o Linnéa Sjöberg
551	Urban o Linda Jönér	Ann-Louise Landelius
552	Peter Emanuelsson	Lisa Jacobsson
592	Anders Caspersson	Anna, Anders, Viktor o Eskil Glantz
612	Bengt Alberts	Jonas Mattsson o Marie Hedlund
631	Veronica Johansson	Frida Hesslegård
652	Mikael Barman	Leif Tannfors, Sarah Blicherfeldt o Marie Dättermark Hawborn
742	Andrea Olsson	Roberto Crocetti
781	Tor o Ann-Christine Andersson	Ingrid Berg o Anders Johansson

9 lägenheter har hyrts ut i andra hand med godkännande av styrelsen. Information om styrelsens policy för andrahandsuthyrning finns i medlemspärmen. Under året har inga sammanslagningar av lägenheter gjorts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman hölls i Sjömansgården den 8:e maj 2008 och 37 röstberättigade personer var närvarande. Kaffe, smörgås och kaka serverades. En motion om stängning av grovsopen togs upp, men avslogs av mötet.

Styrelsen höll 13 ordinarie möten under året, inklusive det konstituerande mötet efter årsstämman, samt två extramöten, ett med Vågen AB angående underhållsplanen och ett möte med Riksbyggen angående byte av ekonomisk administrativ förvaltning.

Vår och höststäddagar genomfördes med gott resultat under ledning av arbetslagen. En gemensam grillfest för alla medlemmar anordnades i augusti.

Medlemmarna gavs möjlighet att ta del av vad som framkommit i underhållsplanen vid ett särskilt medlemsmöte i Repslagargården den 14:e april då Ola Westerlund från Vågen deltog. Ett medlemsmöte hölls som vanligt i föreningslokalen i november och styrelsen informerade om budget och annat som var på gång.

Övernattningsrummet har varit väl utnyttjat och hyrts ut 109 nätter.

Vid all andrahandsuthyrning skall skriftlig ansökan med kontaktuppgifter och motivering samt förslag till andrahandskontrakt lämnas till styrelsen. Praxis är att godkänna högst ett år i taget och maximalt upp till två år i rad.

Vissa utarbeten, månatlig trappstädning och kvartalsvis fönsterputsning utförs av medlemmar mot hyresreducering. Nya medlemmar har blivit delaktiga och behov av ytterligare krafter finns. Medlemmarnas insatser innebär en besparing för föreningen. Det finns två större soprum med källsortering. Soprummen har fått tydligare skyltar med information om hur man sorterar. Föreningen har också ett grovsoprum som töms regelbundet av medlemmar i egen regi, vilket minskar föreningens kostnader för sophantering. Ett soprum där man kan lägga wellpapp har inrättats bredvid grovsopen.

Fastighetens grund och fasad har under året vid upprepade tillfällen utsatts för klotter. Klottret har polisanmälts i några fall, samt tagits bort eller målats över.

Energideklaration har upphandlats av Energiverken och genomförts under året. Den visar på en för fastighetstypen relativt normal energiförbrukning.

Föreningen ligger tillsvidare kvar hos Plusenergi med rörligt elpris.

Föreningen har serviceavtal med ComHem som tillhandahåller basutbud vad gäller kabel-TV.

Huvudansvarig för uppdatering av hemsidan, www.brf2rumsstandard har under året varit Lars Hansson.

Verksamhet under det kommande året

Vårens ordinarie städdag kommer att infalla 25 april. Höststäddagen blir preliminärt sista lördagen i september.

Den årliga besiktningen av alla lägenheter kommer som vanligt att genomföras under våren.

Riksbyggen tar över den ekonomisk- administrativa förvaltningen från årsskiftet. Styrelsen har för avsikt att gå igenom föreningens ekonomi och administrativa rutiner med den nye förvaltaren.

Styrelsen arbetar vidare med underhållsplanen som grund för att värdera och planera de underhållsåtgärder som behöver göras under året.

Styrelsen kommer att diskutera och värdera de åtgärder som föreslås i den utredning som gjorts avseende tak och fasadarbeten.

De fel som framkom vid spolning och filmning av avloppssystemen ska följas upp.

En projektering har gjorts av de åtgärder som behöver göras avseende söderväggen på Älghagsgatan 3. Styrelsen har att ta ställning till inkomna kostnadsförslag.

Styrelsen har också att ta ställning till förslag om reparationsåtgärder avseende brandtätning i våra källare.

En arbetsgrupp ser över hyressättningen av föreningens uthyrbara extraförråd.

Den som förlorat sin lägenhetspärm kan kostnadsfritt erhålla en ny från styrelsen. En arbetsgrupp har påbörjat uppdatering av lägenhetspärmerna, där all info inte längre är aktuell.

Nyckeltal

	2008	2007	2006	2005	2004
Genomsnittlig skuldränta %	5,4	3,8	2,7	2,4	2,7
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	1 952	2 027	2 480	2 706	2 781
Fastighetens belåningsgrad%	47,8	45,8	53,6	57,7	59,3

Genomsnittlig årsavgift 709 kr/kvm. Årsavgifterna höjdes 2008-07-01.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2008-05-08 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Marianne Svensson	ledamot, ordförande
Lars Hansson	ledamot, kassör
Olof Olsson	ledamot, sekreterare
Jan-Erik Holgersson	ledamot, fastighetsansvar
Peter Emanuelsson	ledamot, avgick 080917
Karin Lindekrantz	ledamot
Gunnel Olson	ledamot
Emma Balkenfors	ledamot fr o m 080917
Tomas Olsson	suppleant
Emma Balkenfors	suppleant t o m 080917

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 166 000 kr. Dessutom har det utbetalats 2 400 kr till valberedning och 4 000 kr till revisorerna.

Revisorer

Sven Nilsson ordinarie
Lena Börjesson ordinarie t o m 2008-12-31
Lennart Nilsson suppleant, ordinarie fr o m 2009-01-01

Valberedning

Daniel Carlsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-06-21.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 12 946 186 kronor. Lånet ligger fortsatt hos Swedbank. Genomsnittlig skuldränta har under året varit 5,43 %. Föreningens lån är fortsatt rörliga. Den femåriga räntecap som tecknats gäller fram till 2010-08-26 och omfattar 10 miljoner av skulden.

Enligt föreningens stadgar skall ett belopp motsvarande 1% av det totala taxeringsvärdet avsättas till den yttre reparationsfonden, vilket motsvarar 780 230 kronor med aktuellt taxeringsvärde. Styrelsen har dock, mot bakgrund av den underhållsplan vi följer, för avsikt att fortsätta med en betydligt högre avsättning, i budgeten för 2009 föreslogs en avsättning på 2,8 miljoner. Styrelsens policy är att extraamortera lån då det finns likvida medel över till detta. På så vis sparar vi räntekostnader till de år större underhåll görs.

2008 inleddes med oförändrade avgifter. Mot bakgrund av det som framkom i den nya underhållsplanen höjdes årsavgifterna med 10 % från och med första juli 2008.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	7 361 254
årets förlust	-1 571 865
	5 789 389

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	2 800 000
av yttre fonden ianspråkats	-3 358 366
i ny räkning överföres	6 347 755
	5 789 389

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 705 394	4 479 755
Hysesintäkter	1	103 640	125 600
Övriga rörelseintäkter	2	77 930	79 423
Summa nettoomsättning		4 886 964	4 684 778
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-115 190	-135 232
Periodiskt underhåll		-3 358 366	0
Driftskostnader	4	-1 349 880	-1 259 460
Administrationskostnader	5	-239 866	-163 514
Personalkostnader o arvoden	6	-242 450	-255 645
Fastighetsskatt		-91 196	-199 092
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 396 948	-2 012 943
Avskrivning byggnad	7	-506 634	-506 634
Avskrivningar övrigt	8	-65 475	-65 475
Summa avskrivningar		-572 109	-572 109
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-1 082 093	2 099 726
Ränteintäkter		227 584	39 053
Räntekostnader		-716 490	-564 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866	-140
Summa kapitalnetto		-489 772	-525 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 571 865	1 574 477
ÅRETS RESULTAT		-1 571 865	1 574 477

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	18 283 079	18 789 713
Ombyggnad	8	1 768 743	1 834 218
Mark		4 831 000	4 831 000
Pågående arbete		0	72 885
Summa materiella anläggningstillgångar		24 882 822	25 527 816
Summa anläggningstillgångar		24 882 822	25 527 816
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		559	150
Övriga fordringar		169 843	92 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	105 268	114 021
Avräkningskonto förvaltare		110 435	1 614 402
Summa kortfristiga fordringar		386 105	1 820 941
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 855 020	2 077 642
Summa kassa och bank		1 855 020	2 077 642
Summa omsättningstillgångar		2 241 125	3 898 583
SUMMA TILLGÅNGAR		27 123 947	29 426 399

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 356 724	1 356 724
Upplåtelseavgift		1 352 117	1 352 117
Föreningens fond för yttre underhåll	11	5 008 429	3 808 429
Summa bundet eget kapital		7 717 270	6 517 270
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		7 361 254	6 986 776
Årets resultat		-1 571 865	1 574 477
Summa fritt eget kapital		5 789 389	8 561 253
Summa eget kapital		13 506 659	15 078 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 446 186	12 946 186
Summa långfristiga skulder		12 446 186	12 946 186
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	500 000	500 000
Leverantörsskulder		79 856	426 886
Skatteskulder		0	10 045
Övriga skulder		95 329	26 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	495 917	437 981
Summa kortfristiga skulder		1 171 102	1 401 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 123 947	29 426 399
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		31 510 000	31 510 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 5 795 246 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

2 %

Ombyggnad

2,5 %

1 Hyresintäkter

	2008	2007
Hyresintäkter lokal	50 400	50 400
Hyresintäkter förråd	8 400	8 400
Hyra parkering	44 840	66 800
	103 640	125 600

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Krav	650	500
Telia Mobile AB	66 380	67 600
Övernattningsrum	10 900	10 600
Blandarearm	0	723
	77 930	79 423

3 Reparation och underhåll

	2008	2007
Underhåll tvättstuga	3 702	8 871
Trädgårdskostnader	6 320	2 770
Löpande reparationer	105 168	109 860
Reparationer ventilation	0	13 730
	115 190	135 231

4 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel entreprenad	33 881	32 895
Snöröjning/sandning	54 970	0
El	143 082	117 051
Uppvärmning	645 799	634 347
Vatten	172 495	141 109
Sophämtning	80 317	103 687
Fastighetsförsäkring	45 824	57 592
Kabel-TV	135 424	129 122
Lokalhyra	3 600	2 600
Förbrukningsinventarier	14 939	26 928
Förbrukningsmaterial	12 984	14 129
Städning	6 565	0
	1 349 880	1 259 460

5 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2008	2007
Telefon & porto	9 500	9 435
Bevakningskostnader	14 243	13 132
Arvode förvaltning	83 876	83 876
Advokat- o rättegångskostnader	10 938	11 076
Föreningsavgifter	1 800	1 800
Kreditupplysning	3 250	1 750
Gåvor	2 967	940
IT-kostnader	1 989	735
Övriga administrationskostnader	28 485	21 495
Bankkostnader	1 005	1 475
Övriga främmande tjänst	81 813	17 800
	239 866	163 514

6 Personalkostnader och arvoden

	2008	2007
Löner fastighetsskötsel	11 620	23 275
Arvode valberedning	3 600	4 800
Revisionsarvode	4 000	4 000
Styrelsearvode	166 000	158 400
Sociala kostnader för löner och arvoden	51 230	65 170
Övriga arvoden	6 000	0
	242 450	255 645

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

7 Byggnad

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	25 331 725	25 331 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 331 725	25 331 725
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 542 012	-6 035 378
Årets avskrivningar	-506 634	-506 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 048 646	-6 542 012
Utgående redovisat värde	18 283 079	18 789 713
Taxeringsvärden byggnader	50 200 000	50 200 000
Taxeringsvärden mark	27 823 000	27 823 000
	78 023 000	78 023 000

8 Ombyggnad

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 619 018	2 619 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 619 018	2 619 018
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-784 800	-719 325
Årets avskrivningar enligt plan	-65 475	-65 475
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-850 275	-784 800
Utgående bokfört värde	1 768 743	1 834 218

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Länsförsäkringar	42 419	0
Com hem, Kabel-TV	35 849	33 856
Securitas bevakning	0	3 071
Räntecap	27 000	54 000
UBC Ekonomisk förvaltning	0	23 094
	105 268	114 021

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 356 724	1 352 117	3 808 429	6 986 776	1 574 477
Disposition av föregående års resultat			1 200 000	374 477	-1 574 477
Avrundning				1	
Årets resultat					-1 571 865
Belopp vid årets utgång	1 356 724	1 352 117	5 008 429	7 361 254	-1 571 865

11 Föreningens fond för yttre underhåll

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående värde yttre fond	3 808 429	3 209 611
avsättning från föregående års resultat	1 200 000	1 200 000
uttag ur fonden för föregående år	0	-601 182
	5 008 429	3 808 429

Principen för uttag och avsättning av yttre fonden har förändrats från 2004. Tidigare avsattes och disponerades medel ur yttre underhållsfonden i resultaträkningen. Förändringen beror på att fonden för yttre underhåll omklassificerats från fritt eget kapital till bundet eget kapital, se år 2005. Samtliga kostnader ska redovisas i resultaträkningen varvid de inte kan gå direkt mot yttre fonden utan via periodiskt underhåll i resultaträkningen.

12 Skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank, rörlig ränta	12 946 186	13 446 186
Avgår kortfristig del	-500 000	-500 000
	12 446 186	12 946 186

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Beräknade soc.avg.	1 280	1 280
Upplupen el	25 327	14 758
Upplupen fjärrvärme	80 000	80 816
Övriga upplupna driftkostnader	40 485	0
Under utredning	0	18 246
Upplupen renhållning	3 691	13 440
Förskottsbetalda avgifter	341 134	305 440
	495 917	437 980

Göteborg den

Marianne Svensson

Lars Hansson

Olof Olsson

Jan-Erik Holgersson

Karin Lindekrantz

Gunnel Olsson

Emma Balkefors

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Sven Nilson
Revisor

Lennart Nilsson
Revisor