

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katrineberg i Mölndal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 2004-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katrineberg 1	2005-04-01	Mölndal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland Försäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1968 och består av 3 flerbostadshus i 3 till 4 våningar.

Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 395 kvadratmeter, varav 10 179 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 216 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 117 lägenheter med bostadsrätt samt 17 lägenheter och 64 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	44	37	36	3

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Säkerhetsföretag	149
Korpidrott	40
Hjälpverksamhet	170

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades år 2007 och sträcker sig fram till år 2038.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Byte och tillägg av belysning i källargångar	2005	Bättre belysning samt indragning av eluttag
Målning av Trapphus	2005 - 2006	Total renovering av 14 trapphus
Belysning i trapphusen	2006	Byte av armaturer i trapphusen 4 trapphus Irisgatan 5D-5G endast uppfräschning av målning som är ca 4 år. 106 st balkonger med utbyggnad 30 cm.
Renovering balkonger	2007	Ej bekostad av föreningen.
Balkonginglasning	2007	Alla ventilationskanaler genomgångna.
Sotning	2007	Avser Nedanvägsg 6a.
Renovering gavelfasad	2007	Söderfasad Irisgatan.
Fasadrenovering	2007	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Samhall (trappstädning)

Åby Fastighetsservice (Christer)

Anders Johansson Lambro (trädgårdsskötsel)

Ormås (snöröjning)

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via Com hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 117 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 överlåtits.

Under året har 4 st nyupplåtelser skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Giltiga skäl måste finnas såsom studier på annan ort.
Under året har 1 st andrahandsuthyrning beviljats.

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

Styrelsen

Styrelsen har näst följande sammansättning:

Marie Agendor	Ledamot
Jan-Erik Andersson	Ledamot
Pia Appelgren Fransson	Ledamot
Rogarth Bergstrand	Ledamot
Anette Rygaard	Ledamot
Pieter Rygaard	Ledamot
Lennart Wall	Ledamot
Jonas Karlsson	Suppleant
Kenneth Lundin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Marie Agendor, Jan-Erik Isidor Andersson, Rogarth Bergstrand, Pieter Rygaard och Jonas Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Bujar Ibishi har avgått ur styrelsen

Revisorer

Göran Johansson, auktoriserad revisor, KPMG

Valberedning

Mikael Larsson och Merike Lundin valdes till valberedningen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2007.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Förbättrad belysning på parkeringsplats
Nya brytskydd på samtliga entrédörrar
Lagning och uppfräschning av samtliga golv och trappor i trapphusen
Balkong- och fasadrenovering påbörjades
Inventering av tegelfasader och altaner
Genomgång av alla rökluckor
Ommärkning av alla förråd
Påbörjat arbete - ombyggnad lokal till lägenhet (Iris 1)
Inköp - tvättmaskiner
Nytt skötselavtal för trädgårdsarbete (Hede Service AB)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Fortsatt reparation av fasader
OVK-kontroll
Energideklaration
Målning källarfönster

Föreningens ekonomi

Föreningens framtida ekonomi sammanhänger med de underhållsarbete som erfordras framöver. Underhållsplanen visar på betydande underhållskostnader de kommande åren. När i detalj respektive underhållsarbete vidtas är föremål för kontinuerlig prövning av styrelsen. Underhållsbehovet kommer att påverka årsavgifterna.



Det som ligger närmast är fasadrenovering. För närvarande pågår upphandling av fasadrenovering som avses utföras under 2008. Den kalkylerade utgiften uppgår till drygt 4 000 000:- för denna åtgärd.

Därutöver fordras ytterligare fasadrenovering som aktualiseras 2009 eller åren därefter. Därutöver erfordras asfaltsbeläggning, upprustning av altaner mm.

Förhållandena kommer att medföra att föreningen kommer att redovisa ett betydande underskott 2008.

Föreningen har inget förmögenhetsvärde per 2007-12-31.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 5% per 2008-01-01.

År 2006 inkomstbeskattades föreningen för en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster och avräkning av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Underlaget beskattades med 28%

År 2007 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

	2007	2006
Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid resp. års slut	722 004	912 725

NYCKELTAL	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	538	535	384
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 476	7 655	8 109
Elkostnad/kvm totalyta	14	19	11
Värmekostnad/kvm totalyta	85	87	61
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	26	20

Totalytan är 11 395 kvm, varav 9 085 kvm utgör bostadsrätt, 1 094 kvm hyresrätt och 1 216 kvm lokal. Förändring av bostadsrättsytan har skett med 212 kvm efter att 3 hyreslägenheter har sålts under året

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-237 713,96
balanserad vinst före reservering till yttre fond	41 047,89
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 263 877,00
	- 460 543,07

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-460 543,07
----------------------------	-------------

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

BALANSRÄKNING

2005-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ejggnader och mark	Not 3	109 221 407
Pågående nyanläggning	Not 4	<u>393 425</u>
		109 614 832

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

109 614 832

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar		12 018
Övriga fordringar		725
Förutbetalda kostnader	Not 5	56 973
Upplupna intäkter		<u>366</u>
		70 082

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		25 645
SBC klientmedel i SHB		<u>7 189 081</u>
		7 214 725

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

7 284 807

SUMMA TILLGÅNGAR

116 899 639

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	108 146 948	108 682 075
Pågående byggnation	Not 5	5 498 655	994 156
Maskiner och inventarier	Not 6	14 302	0
		<u>113 659 904</u>	<u>109 676 231</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 659 904	109 676 231
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		324 305	230 250
Förutbetalda kostnader	Not 7	53 981	51 098
		<u>378 286</u>	<u>281 348</u>
KASSA OCH BANK			
Handkassa		11 400	12 295
Nordea		540	533
SBC klientmedel i SHB		4 828 569	4 681 368
SBC placeringskonto i SHB		3 173 146	3 079 533
		<u>8 013 656</u>	<u>7 773 730</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 391 942	8 055 078
SUMMA TILLGÅNGAR		122 051 846	117 731 309

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		46 426 542	45 322 705
Upplåtelseavgifter		4 413 642	2 567 379
Fond för yttre underhåll	Not 9	565 643	301 766
		<u>51 405 827</u>	<u>48 191 850</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-222 829	11 549
Årets resultat		-237 714	29 499
		<u>-460 543</u>	<u>41 048</u>
SUMMA EGET KAPITAL		50 945 284	48 232 898
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	67 920 000	67 920 000
		<u>67 920 000</u>	<u>67 920 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 844 406	364 976
Skatteskulder		550 740	531 432
Övriga kortfristiga skulder		5 572	5 327
Upplupna kostnader	Not 11	452 242	243 967
Förutbetalda avgifter och hyror		333 602	432 709
		<u>3 186 562</u>	<u>1 578 411</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		122 051 846	117 731 309
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	73 000 000	73 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

g

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 byggnader följer en progressiv avskrivningsplan och är fullt avskriven om 80 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,7%	0,7%
Inventarier	3-10 år	-

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

	2007	2006
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 895 504	4 744 203
Hyresintäkter	1 563 912	1 702 750
	6 459 416	6 446 953
Not 2		
Lönebidrag	52 201	26 865
Övriga intäkter	4 822	3 754
Hyresrabatt	0	- 7 546
	57 023	23 073

Not 3		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	433 807	503 901
Fastighetsskötsel enligt beställning	201 112	225 629
Snöröjning	45 500	110 888
Städning entreprenad	108 668	34 403
Sotning	74 500	0
Bevakning	3 936	5 793
Gård	3 472	63 162
Förbrukningsmateriel	6 425	38 719
	877 420	982 495

	2007	2006
Reparationer		
Byggnad	0	8 125
Hyseslägenheter	18 978	0
Gemensamma utrymmen	234 725	53 391
Tvättstuga	13 299	19 068
Källare	3 373	0
Lås	1 438	3 534
Installationer	0	1 990
VVS	21 031	49 630
Värmeanläggning	2 590	9 008
Elinstallationer	33 412	6 444
Markytor	4 188	4 687
Gård	0	17 644
Garage/parkering	9 389	9 519
Skador	4 875	0
Vattenskada	11 336	88 749
	358 634	271 789

Periodiskt underhåll		
Byggnad	8 870	0
Installationer	25 000	0
Huskropp utvändigt	66 875	0
Markytor	41 544	0
	142 289	0

Taxebundna kostnader		
El	163 921	212 786
Värme	963 003	983 976
Vatten	323 358	293 900
Sophämtning	162 968	156 446
Grovsopor	21 906	15 882
Klottersanering	0	3 430
	1 635 156	1 666 420

Övriga driftskostnader		
Försäkring	64 880	60 766
Försäkringsersättning	0	-84 110
Kabel-TV	126 991	118 792
Bredband	12 623	575
	204 494	96 023

Fastighetsskatt	246 390	302 670
------------------------	----------------	----------------



Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2007	2006
Kreditupplysning	1 313	2 250
Juridiska åtgärder	0	2 688
Inkasso/betalningsföreläggande	3 600	7 525
Revisionsarvode extern revisor	20 000	17 000
Föreningskostnader	7 187	1 476
Förvaltningsarvode	119 476	123 060
Arvode SBC övrigt	4 375	4 125
Administration	27 143	34 436
Korttidsinventarier	6 500	0
Konsultarvode	76 758	5 660
Medlemsavgift SBC ek för	7 090	7 090
	273 442	205 310

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 deltidsanställd med lönebidrag.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	29 000	40 000
Löner och arvoden	111 600	65 100
Sociala kostnader	45 601	33 487
	186 201	138 587

Avskrivningar

Byggnad	535 127	539 332
Inventarier	4 395	0
	539 522	539 332

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 463 546 **4 202 625**

Not 4

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	109 624 585	109 624 585
Utgående anskaffningsvärde	109 624 585	109 624 585

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-942 510	-403 178
Årets avskrivningar enligt plan	-535 127	-539 332
Utgående avskrivning enligt plan	-1 477 637	-942 510

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	108 146 948	108 682 075
	33 571 299	33 571 299

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	59 515 000	39 799 000
Taxeringsvärde mark	28 444 000	17 568 000
	87 959 000	57 367 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	85 000 000	54 200 000
Lokaler	2 959 000	3 167 000
	87 959 000	57 367 000

	2007	2006
Not 5		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	5 498 655	994 156
	<u>5 498 655</u>	<u>994 156</u>

Not 6		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	18 696	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>18 696</u>	<u>0</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-4 395	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 395</u>	<u>0</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	14 302	0

Not 7	2007-12-31	2006-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-tv	33 115	31 537
Bevakning	3 390	3 185
Försäkring	16 519	15 321
Bredband	957	0
Telia	0	1 055
	<u>53 981</u>	<u>51 098</u>

Not 8
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	46 426 542	1 103 837	0	45 322 705
Upplåtelseavgifter	4 413 642	1 846 263	0	2 567 379
Fond för yttre underhåll enligt not 9	565 643	263 877	0	301 766
Summa bundet eget kapital	<u>51 405 827</u>	<u>3 213 977</u>	<u>0</u>	<u>48 191 850</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-222 829	-263 877	29 499	11 549
Årets resultat	-237 714	-237 714	-29 499	29 499
Summa fritt eget kapital	<u>-460 543</u>	<u>-501 591</u>	<u>0</u>	<u>41 048</u>
Summa eget kapital	50 945 284	2 712 386	0	48 232 898

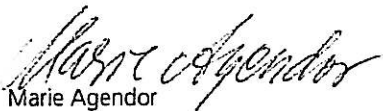
	2007	2006
Not 9		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	301 766	129 665
Reservering enligt stadgar	263 877	172 101
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	565 643	301 766

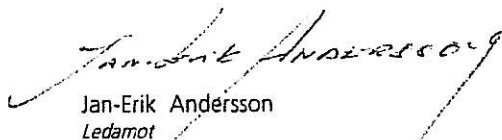
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
Not 10				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	
Nordea	5,30 %	6 158 000	6 158 000	rörligt
Nordea Hypotek	4,28 %	7 762 000	7 762 000	rörligt
Nordea Hypotek	3,02 %	18 000 000	18 000 000	2008-01-16
Nordea Hypotek	4,05 %	18 000 000	18 000 000	2013-01-16
Nordea Hypotek	3,60 %	18 000 000	18 000 000	2010-01-20
Summa skulder till kreditinstitut		67 920 000	67 920 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		67 920 000	67 920 000	

Not 11		
UPPLUPNA KOSTNADER	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna kostnader el	27 642	0
Upplupna kostnader värme	144 572	0
Upplupna kostnad sophämtning	3 657	0
Upplupna kostnad extern revisor	19 125	18 625
Upplupna arvoden	11 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	3 458	0
Upplupna räntekostnader	210 685	215 217
Upplupna kostnader entreprenörer	32 103	10 125
	452 242	243 967

Gj

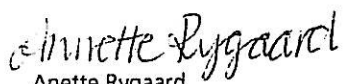
MÖLNDAL den 25, 4 2008


Marie Agendor
Ledamot

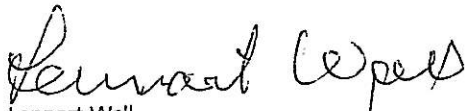

Jan-Erik Andersson
Ledamot


Pia Appelgren Fransson
Ledamot


Rogarth Bergstrand
Ledamot


Anette Rygaard
Ledamot


Pieter Rygaard
Ledamot


Lennart Wall
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 25, 4 2008
KPMG Bohus AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor, KPMG