

Styrelsen för

## Bostadsrättsföreningen

Svartpoppeln

Org nr 769611-1876

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2010 – 31 december 2010

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	8
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	10
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2004-07-29 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2004-02-17.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-18.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jenny Gyllén	<i>ledamot</i>
Christofer Landström	<i>ledamot</i>
Peter Apelgren	<i>ledamot</i>
Erik Andersson	<i>ledamot</i>
Johan Nilsson	<i>ledamot</i>
Agneta Björnram	<i>suppleant</i>

Samtliga styrelsemedlemmars mandatperiod löper ett år i taget räknat från ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleanter kan omväljas.

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

Föreningens styrelse har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

### Revisorer

Karin Eriksson  
Nazanin Raissi

*Revisor, intern*

*Revisorsuppleant, intern*

### Valberedning

Bo Björkström  
Ulf Eklund

### Stämmor

Ordinarie stämma 2010-05-30

Extra stämma 2010-09-28

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits och 1 st nyupplåtits som bostadsrätt under året.

Under året har styrelsen inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 st lägenheter med bostadsrätt, 1 st lägenhet, 3 st lokaler och 1 st garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
10	1	5	1	4

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta	Löptid
BRIS	300 kvm	2013-07-31
Soul Concept	164 kvm	2014-02-01
BRIS	105 kvm	2014-01-10

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Fastighetspartner AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

### **Fastigheten**

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Förvärv</b>	<b>Kommun</b>
<i>Inom Vallgraven 42:5</i>	<i>2008</i>	<i>Göteborg</i>

Fastigheten byggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar samt källare och inredd vind.

Fastighetens adress är Hvitfeldtsgratan.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 2588 kvm, varav 2023 kvm utgör lägenhetsyta och 565 kvm utgör lokalyta.

För värmeleverans är byggnaden ansluten till vattenburen fjärrvärme.

Föreningen har kabel-TV via Comhem

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

### **Gemensamhetsanläggning**

Asfalterad innegård med sophantering och cykelställ. Källare med lägenhetsförråd och pannrum.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
<i>Omdragning av el i fastigheten</i>	2010	
<i>Byte av gårdsbjälklag</i>	2010	<i>Avslutas 2011</i>
<i>Genomförande av mindre stamrening</i>	2011	
<i>Byggnation av hus på gården</i>	2011	
<i>Flytt av tvättstuga till källaren</i>	2011	
<i>Renovering trappuppgångar</i>	2011	
<i>Upphandling ommålning av inner- och ytterfasad</i>	2011	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förhandlingar med gamla och nya hyresgäster, avslutades 2011.

Åläggande måla om ytterfasaden, process pågår.

Föreningen övertog en hyresrätt, vilken avyttrats

Framtagande av alternativ trapphusrenovering.

Undersökning grund/gårdsbjälklag.

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

Stammarna undersöktes.

Kontrakt skrevs med hyresgäster.

### Föreningens ekonomi

Oförändrade årsavgifter.

Fastighetsskatt/avgift för föreningens hyreshus för 2010 är 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 % av taxerat lokalvärde.

År 2010 inkomstbeskattas inte föreningen längre med 26,3 % på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Enligt dom i Högsta förvaltningsdomstolen den 29 december 2010, mål nr 2870-09.

Nyckeltal	2010	2009	2008
<i>Årsavgift kvm / bostadsrättsyta</i>	<i>351 kr</i>	<i>370 kr</i>	<i>411 kr</i>
<i>Lån kvm / bostadsrättsyta</i>	<i>8 139 kr</i>	<i>8 652 kr</i>	<i>8 681 kr</i>
<i>Elkostnad kvm / totalyta</i>	<i>15 kr</i>	<i>49 kr</i>	<i>49 kr</i>
<i>Värmekostnad kvm / totalyta</i>	<i>101 kr</i>	<i>88 kr</i>	<i>83 kr</i>
<i>Vattenkostnad kvm / totalyta</i>	<i>14 kr</i>	<i>9 kr</i>	<i>14 kr</i>

Föreningen förvärvade år 2008 100% av fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 42:5. Förvärvet skedde genom att Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln förvärvade samtliga aktier i Fastighets AB Hvithöjden som ägde fastigheten. Fastigheten har därefter skrivits upp till 54 850 000 kr. Då fastigheten sålts till Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln och Hvithöjden ansökt om att träda i likvidation per 2008-12-20 har aktierna i bolaget skrivits ned med 36 940 000kr.

#### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-37 256 358 kr
Årets resultat	79 303 kr
Upplösning av uppskrivningsfond	60 249 kr
<b>Till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>-37 116 806 kr</b>

#### *Styrelsen föreslår:*

Reservering till fond för yttre underhåll (0,3% av tax.värdet)	-107 910 kr
Extra avsättning till fond för yttre underhåll (balkong)	-7 776 kr
Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	0 kr
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-37 232 492 kr</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## RESULTATRÄKNING

		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 485 912	1 518 101
Övriga intäkter		20 636	7 416
		<b>1 506 548</b>	<b>1 525 517</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader</b>			
Fastighetskötsel		-42 122	-75 523
Städning		-22 376	-494
Snöröjning		-1 208	0
Hissar serviceavtal		-4 364	-4 116
VA		-35 529	-23 313
Sophämtning		-48 083	-34 928
El och nät		-39 209	-124 524
Fjärrvärme		-262 210	-224 201
Fastighetsförsäkring		-28 929	-25 560
Kabel TV		-21 716	-21 371
Förbrukningsmaterial		-4 193	0
Förvaltningsarvode		-31 956	-30 733
Förvaltningsarvode enl beställning		0	-13 546
Diverse driftskostnader		-3 658	-6 791
		<b>-545 553</b>	<b>-585 100</b>
<b>Fastighetsavgift och fastighetsskatt</b>		<b>-82 517</b>	<b>-81 562</b>
		<b>-82 517</b>	<b>-81 562</b>
<b>Underhållskostnader</b>	Not 2	<b>-53 174</b>	<b>-113 148</b>
		<b>-53 174</b>	<b>-113 148</b>
<b>Administrativa kostnader</b>	Not 3	<b>-312 356</b>	<b>-279 510</b>
		<b>-312 356</b>	<b>-279 510</b>
<b>AVSKRIVNING</b>			
	Not 4		
Avskrivning byggnad		-34 676	-34 861
Avskrivning uppskrivning byggnad		-60 249	-60 249
Avskrivning inventarier		-1 617	-1 617
		<b>-96 542</b>	<b>-96 727</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>416 406</b>	<b>369 470</b>

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 743	2 515
Räntebidrag	5 936	9 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	-349 782	-319 273
	<u>-337 103</u>	<u>-307 660</u>

**SKATT**

Skatt ändrad taxering	0	7 578
	<u>0</u>	<u>7 578</u>

**ÅRETS RESULTAT**

79 303                      69 388



## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

		<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Byggnader och mark	Not 4	57 738 084	57 054 950
Övriga inventarier		4 068	5 685
		<u>57 742 152</u>	<u>57 060 635</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 742 152</b>	<b>57 060 635</b>

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

##### KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga kundfordringar		16 500	0
Momsfordran		6 307	0
Skattekonto		107 049	107 008
Övriga kortfristiga fordringar		859	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	109 220	61 167
		<u>239 935</u>	<u>168 175</u>

##### KASSA OCH BANK

Avräkningskonto Fastighetspartner		97 119	123 641
Kassa och bank	Not 6	2 747 341	594 641
		<u>2 844 459</u>	<u>718 282</u>

<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 084 394</b>	<b>886 457</b>
------------------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 826 546</b>	<b>57 947 092</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

## BALANSRÄKNING

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
		Not 7
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	42 068 710	40 553 778
Uppskrivningsfond	36 450 102	36 510 351
Upplåtelseavgifter	921 068	0
Kapitaltillskott	1 426 964	1 426 964
Fond för yttre underhåll	177 064	83 694
	<u>81 043 908</u>	<u>78 574 787</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-37 256 358	-37 292 625
Ianspråkstagande uppskrivningsfond	60 249	60 249
Årets resultat	79 303	69 388
	<u>-37 116 806</u>	<u>-37 162 988</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>43 927 102</b>	<b>41 411 799</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	15 944 905	15 944 905
	<u>15 944 905</u>	<u>15 944 905</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	543 394	195 298
Förutbetalda avgifter och hyror	89 120	98 699
Momsskuld	0	11 587
Skatteskulder	164 079	81 562
Övriga kortfristiga skulder	840	73 902
Upplupna kostnader	157 106	129 340
	<u>954 539</u>	<u>590 388</u>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>16 899 444</b>	<b>16 535 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 826 546</b>	<b>57 947 092</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<i>Uttagna fastighetsinteckningar</i>	<i>26 810 000</i>	<i>26 810 000</i>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### *Fordringar*

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

### *Fond för yttre underhåll*

Föreningens fond för yttre underhåll har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens Allmänna det bokförda värdet och det verkliga värdet.

### *Inkomstskatt*

Har enligt dom i Högsta förvaltningsdomstolen den 29 december 2010, mål 2870-09 slopats för inkomståret 2010.

Vid eventuell framtida försäljning av byggnaden kommer uppskrivningen av byggnadens värde att resultera i ett skattepliktigt resultat. Men då föreningen förväntas nyttja byggnaderna under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen av byggnaden.

### *Medelantalet anställda*

Föreningen har inte haft någon anställd.

### *Tillgångar och skulder*

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnadens bokförda värde skrivs av med 0,25 % och inventarier med 20 %.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. För att tydliggöra redovisningen av byggnadens anskaffningsvärde har man delat upp redovisningen av det bokförda värdet på byggnaden och uppskrivningen av byggnaden se not 4. Avskrivning på byggnadens värde och det uppskrivna värdet görs enligt plan.

	2010	2009
Avskrivning byggnad	0,25%	0,25%
Avskrivning inventarier	20%	20%
	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31

**Not 1**

**ÅRSavgIFTER OCH HYROR**

Årsavgifter bostäder	677 562	682 652
Hysesintäkter lokaler	676 108	703 773
Hysesintäkter bostäder	97 242	105 926
Hysesintäkter garage/p-plats	35 000	25 750
	<u>1 485 912</u>	<u>1 518 101</u>

**Not 2**

**RÖRELSSENS KOSTNADER**

**Underhållskostnader**

Underhåll bostäder	-3 011	-1 263
Underhåll lokaler	-19 733	-9 717
Underhåll gemensamt	-18 496	-42 387
Underhåll utvändigt	-3 672	-25 810
Underhåll installation	-8 262	-33 971
	<u>-53 174</u>	<u>-113 148</u>

**Not 3**

**RÖRELSSENS KOSTNADER**

**Administrativa kostnader**

Konsultkostnader	0	-189 072
Styrelsearvoden	-120 719	-57 619
Revisionsarvoden	-9 238	805
Sociala avgifter	-42 371	-18 104
Advokatkostnader	-38 500	0
Övriga administrativa kostnader	-101 529	-15 520
	<u>-312 356</u>	<u>-279 510</u>

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Not 4</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnad	19 046 320	19 046 320
Byggnad balkong	1 446 098	0
Uppskrivning av byggnad	36 940 000	36 940 000
Nyanskaffningar	0	1 520 000
Pågående om- och tillbyggnad	851 961	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 284 379</b>	<b>57 506 320</b>
<b>Akkumulerad avskrivning på uppskrivning</b>		
Vid årets början	60 249	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	60 249	60 249
<b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>	<b>120 498</b>	<b>60 249</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	391 121	356 260
Årets avskrivningar enligt plan	34 676	34 861
<b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>	<b>425 797</b>	<b>391 121</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	57 738 084 19 462 153	57 054 950 19 462 153
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 472 000	17 929 000
Taxeringsvärde mark	16 498 000	11 956 000
	<b>35 970 000</b>	<b>29 885 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är</b>		
Bostäder	30 400 000	24 400 000
Lokaler	5 570 000	5 485 000
	<b>35 970 000</b>	<b>29 885 000</b>

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 4 (forts)</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	8 084	8 084
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 084</b>	<b>8 084</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	2 399	782
Årets avskrivningar enligt plan	1 617	1 617
	<b>4 016</b>	<b>2 399</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 068</b>	<b>5 685</b>

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupen lokalintäkt	28 500	0
Städning	4 683	0
Försäkring	31 536	0
Hiss service	366	228
Telefon	0	215
Upplupna räntebidrag	980	1 300
Försäkring räntetak	36 000	54 000
Kabel TV	5 638	5 424
IT-kostnader	1 517	0
	<b>109 220</b>	<b>61 167</b>

**Not 6**

**KASSA OCH BANK**

Bank	171 784	3 231
Bank	2 005 310	506 547
Bank	874	871
Bank	168 502	83 992
Bank	400 871	0
Förvaltningskonto i Handelsbanken	97 119	123 641
	<b>2 844 459</b>	<b>718 282</b>

Not 7 EGET KAPITAL	Disposition av föregående års resultat enl stämman			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	resultat enl stämman	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	42 068 710	1 514 932	0	40 553 778
Upplåtelseavgift	921 068	921 068	0	0
Kapitaltillskott	1 426 964	0	0	1 426 964
Uppskrivningsfond	36 450 102	-60 249	0	36 510 351
Fond för yttre underhåll	177 064	93 370	0	83 694
<b>Summa bundet eget</b>	<b>81 043 908</b>	<b>2 469 121</b>	<b>0</b>	<b>78 574 787</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad resultat	-37 686 007	-93 370	69 388	-37 662 025
Avskrivning på uppskrivn.	489 898	60 249	0	429 649
Årets resultat	79 303	79 303	-69 388	69 388
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-37 116 806</b>	<b>46 182</b>	<b>0</b>	<b>-37 162 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>43 927 102</b>	<b>2 515 303</b>	<b>0</b>	<b>41 411 799</b>

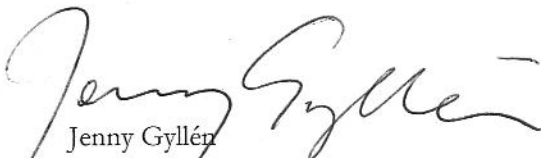
Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Ränta	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
SEB	1,40%	6 000 000	6 000 000	rörlig
SEB	2,36%	5 000 000	5 000 000	rörlig
Handelsbanken	4,40%	4 944 905	4 944 905	2011-03-30
		<b>15 944 905</b>	<b>15 944 905</b>	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER


	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Fastighetsskötsel	0	19 324
Fjärrvärme	44 675	0
VA	5 860	5 722
Sophämtning	5 368	4 182
El	9 612	1 271
Projekt/underhåll	1 618	43 905
Administrativa kostnader	420	0
Styrelsearvode inkl soc.avg	82 989	0
Uppl ränta lån	6 564	54 936
	<u>157 106</u>	<u>129 340</u>

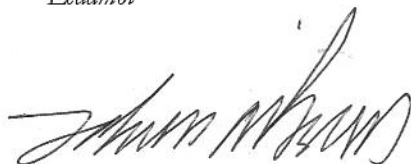
Göteborg den 9 / 5 2011

  
Jenny Gyllén  
Ledamot

Christofer Landström  
Ordförande


  
Peter Apelgren  
Ledamot

  
Erik Andersson  
Kassör

  
Johan Nilsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats,

  
Karin Eriksson  
Ordinarie intern revisor