

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen

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 nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mölnadal Dragspelet 1	2008	Mölnadal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

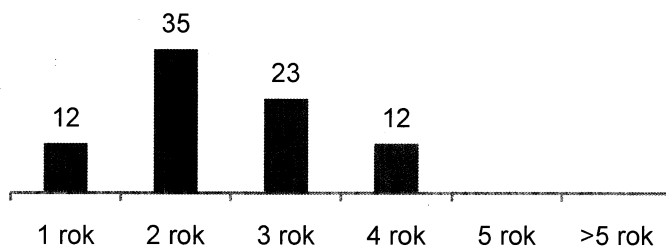
Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 19 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5277 kvadratmeter, varav 5277 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 78 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Richard Karlsson	Ordförande
Carina Berg	Sekreterare
Anette Norberg	Ledamot
Henrik Björklund	Kassör
Kristina Ågren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anette Norberg och Henrik Björklund

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har även haft möte med Swedbank, SBC.

Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Revisionsaktiebolaget Trirev
----------------	------------------	------------------------------

Valberedning

Gunnel Svensson
Mikael Lindström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-01-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Brf Eklanda Rosen sålde lägenheten på Eklanda Lund 65.
Brf Eklanda Rosen fick 1 460 000 kr, därav amorterades 900 000 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Styrelsen har tagit in offerter på målning av miljöhus och cykelförråd.
Styrelsen har tagit in offert på byte av eluttag på parkeringsplatser.

Övrig information

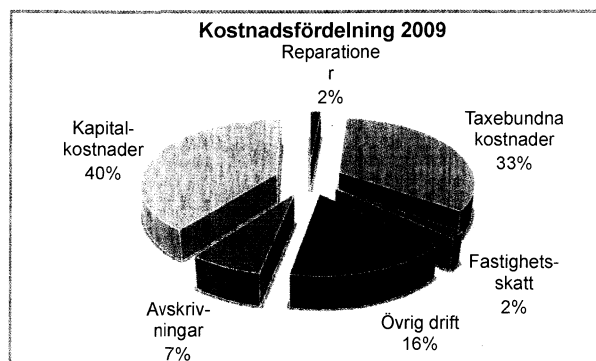
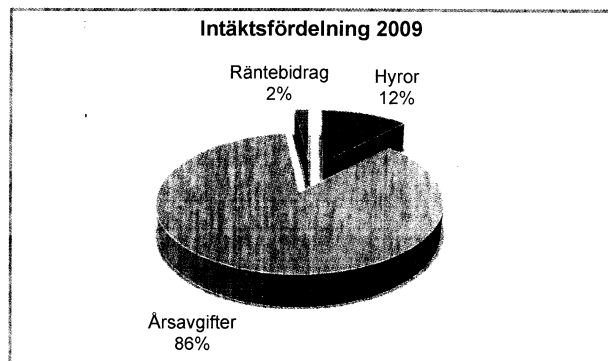
Styrelsen kommer att höja hyran för våra hyresgäster på 2% från och med 1 april 2010.
Brf Eklanda Rosen har haft en städdag, kommer att ha en vår och höst städning 2010.
Miljöhusen har utökats med kompost för matavfall.
Securitas kommer att övervaka parkeringar enligt avtal.

Föreningens ekonomi

2008-05-30 köpte föreningen samtliga aktier i Fastighets AB Dragspelet 1. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten Mölndal Dragspelet 1 från det då helägda dotterbolaget Fastighets AB Dragspelet 1 för bokfört värde.

Beslut har fattats att försätta aktiebolaget i likvidation under 2009. Aktieinnehavet i bostadsrättsföreningen har skrivits ned till värde motsvarande Eget Kapital i aktiebolaget. Som en följd av detta får föreningen en förlust på ca 36 miljoner kronor, vilket är en bokföringsmässig konsekvens som inte påverkar föreningens likviditet.
Har ej skett under 2009 kommer att ske under 2010.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	583 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Räntebidrag	13 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	8 kr
Taxebundna kostnader	180 kr
Fastighetsskatt	10 kr
Övrig drift	88 kr
Avskrivningar	39 kr
Kapitalkostnader	214 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5277 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	605	356
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 178	5 449
Elkostnad/kvm totalyta	18	12
Värmekostnad/kvm totalyta	101	59
Vattenkostnad/kvm totalyta	39	22

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 föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	738 786
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	- 35 873 679
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 600

summa fritt eget kapital - 35 246 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs - 35 246 493

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 510 158	2 058 708
		3 510 158	2 058 708
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-166 501	-89 841
Reparationer		-42 582	0
Taxebundna kostnader		-949 544	-550 046
Övriga driftskostnader		-76 230	-45 306
Fastighetsskatt		-52 152	-57 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-167 002	-81 057
Personalkostnader		-56 248	0
Avskrivningar		-205 241	-120 848
		-1 715 500	-944 498
RÖRELSERESULTAT		1 794 658	1 114 210
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 692	7 642
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	-36 178 797
Räntekostnader		-1 130 208	-840 645
Räntebidrag		70 140	92 094
		-1 054 376	-36 919 706
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		740 282	-35 805 497
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 496	-2 139
		-1 496	-2 139
ÅRETS RESULTAT		738 786	-35 807 636

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	57 062 826	57 263 663
Pågående byggnation	Not 4	0	4 063
Maskiner och inventarier	Not 5	37 044	41 448
		<u>57 099 870</u>	<u>57 309 174</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 099 870	57 309 174
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 799	200
Förutbetalda kostnader	Not 6	46 557	22 182
Upplupna räntebidrag		3 986	38 115
		<u>55 342</u>	<u>60 497</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		658 461	593 490
SBC klientmedel i SHB		3 253 367	1 794 606
		<u>3 911 827</u>	<u>2 388 096</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 067 169	2 548 593
SUMMA TILLGÅNGAR		61 167 039	59 857 766

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		68 475 197	67 633 220
Upplåtelseavgifter		618 023	0
Fond för yttre underhåll	Not 9	177 643	66 043
		<u>69 270 863</u>	<u>67 699 263</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-35 985 279	-66 043
Årets resultat		738 786	-35 807 636
		<u>-35 246 493</u>	<u>-35 873 679</u>
SUMMA EGET KAPITAL		34 023 370	31 825 584
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	26 149 997	27 183 327
		<u>26 149 997</u>	<u>27 183 327</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	200 000	200 004
Leverantörsskulder		127 677	170 107
Skatteskulder		55 787	2 139
Upplupna kostnader	Not 11	348 992	253 242
Förutbetalda avgifter och hyror		260 216	223 363
		<u>992 672</u>	<u>848 855</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		61 167 039	59 857 766
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	27 500 000	27 500 000
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.

Brf Eklanda Rosen äger samtliga aktier i fastighets AB Dragspelet 1 (org nr 556739-3342). Brf Eklanda Rosen upprättar ej koncernredovisning enligt ÅRL kap 5 §.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Inventarier	10,0%	10,0%

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

	2009	2008
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 078 322	1 789 903
Hysesintäkter	431 836	268 805
	3 510 158	2 058 708

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	137 222	89 841
Fastighetsskötsel enl beställn	4 299	0
Snöröjning/sandning	20 794	0
Förbrukningsmateriel	4 186	0
	166 501	89 841

Reparationer

Fastighet förbättringar	4 063	0
Hyseslägenheter	34 000	0
Sophantering/återvinning	1 163	0
VVS	1 963	0
Balkonger/altaner	1 393	0
	42 582	0

Taxebundna kostnader

El	95 613	61 652
Värme	531 355	310 463
Vatten	203 564	115 244
Sophämtning/rehållning	118 009	62 687
Grovsopor	1 003	0
	949 544	550 046

Övriga driftskostnader

Försäkring	43 670	24 805
Kabel-TV	32 560	20 501
	76 230	45 306

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 152	57 400
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 313	750
Revisionsarvode extern revisor	0	15 000
Förvaltningsarvode	91 437	64 653
Förvaltningsarvoden övriga	7 438	0
Administration	6 814	654
Konsultarvode	60 000	0
	167 002	81 057

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	42 800	0
Sociala kostnader	13 448	0
	56 248	0

Avskrivningar

Byggnad	200 837	118 255
Inventarier	4 404	2 593
	205 241	120 848

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 715 500 **944 498**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	57 381 918	0
Nyanskaffningar	0	57 381 918
Utgående anskaffningsvärde	57 381 918	57 381 918

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-118 255	0
Årets avskrivningar enligt plan	-200 837	-118 255
Utgående avskrivning enligt plan	-319 092	-118 255

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	57 062 826	57 263 663
	17 214 575	17 214 575

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
	37 200 000	37 200 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	37 200 000	37 200 000
	37 200 000	37 200 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	4 063
	0	4 063

h

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	44 041	0
Nyanskaffningar	0	44 041
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	44 041	44 041

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 593	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 404	-2 593
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 997	-2 593

Redovisat restvärde vid årets slut

37 044 **41 448**

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	14 814	14 042
Kabel tv	8 140	8 140
Leverantörsskuld	23 603	0
	46 557	22 182

Not 7

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
100% av aktierna i db Fastighets AB Dragspelet 1 Mölndal 556739-3342 i Likvidation	0	100 000	0	36 278 797
Värdereglering aktier i db	0	0	0	-36 178 797
		100 000	0	100 000

Det egna kapitalet i Fastighets AB Dragspelet 1 är till mer än hälften förbrukat. Nedskrivning kommer att ske när likvidationen avslutats.

Not 8

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	68 475 197	841 977	0	67 633 220
Upplåtelseavgifter	618 023	618 023	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	177 643	111 600	0	66 043
Summa bundet eget kapital	69 270 863	1 571 600	0	67 699 263
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-35 985 279	-111 600	-35 807 636	-66 043
Årets resultat	738 786	738 786	35 807 636	-35 807 636
Summa fritt eget kapital	-35 246 493	627 186	0	-35 873 679
Summa ansamlad förlust	34 024 370	2 198 786	0	31 825 584

2009

2008

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	66 043	0
Reservering enligt stadgar	111 600	66 043
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	177 643	66 043

K

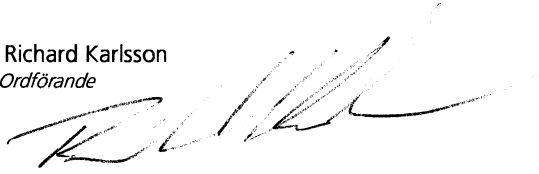
Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	Rörligt
Swedbank	2,000 %	8 349 997	9 383 331	
Swedbank Hypotek	5,430 %	9 000 000	9 000 000	2011-03-25
Swedbank Hypotek	5,510 %	9 000 000	9 000 000	2013-03-26
Summa skulder till kreditinstitut		26 349 997	27 383 331	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 004	
		26 149 997	27 183 327	

Uttagna fastighetsinteckningar 27 500 000 27 500 000

Not 11	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	14 729	9 146
Värme	78 437	72 607
Extern revisor	12 206	15 000
Låneräntor	184 290	156 489
Extern revisor	2 794	0
Styrelsearvode	42 800	0
Arbetsgivaravgifter	13 448	0
Sophämtning	288	0
	348 992	253 242

Möldal den 25 02 2010

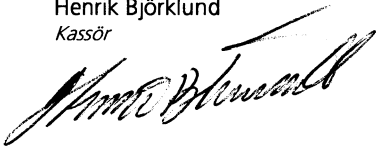
Richard Karlsson
Ordförande



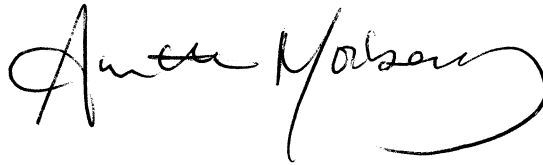
Carina Berg
Sekreterare



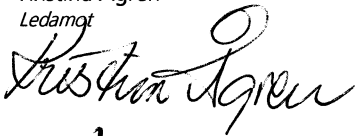
Henrik Björklund
Kassör



Anette Norberg
Ledamot

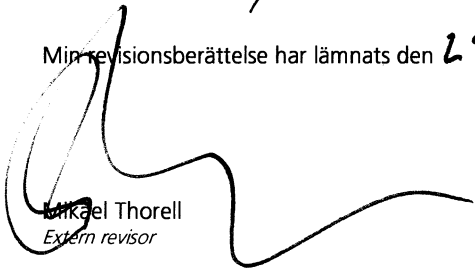


Kristina Ågren
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2010

Mikael Thorell
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen
Org.nr 769616-2861

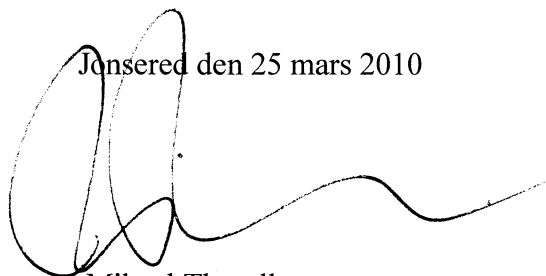
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Jonsered den 25 mars 2010



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor