

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 7-9

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 1984-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INOM VALLGRAVEN 41:4	2001	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

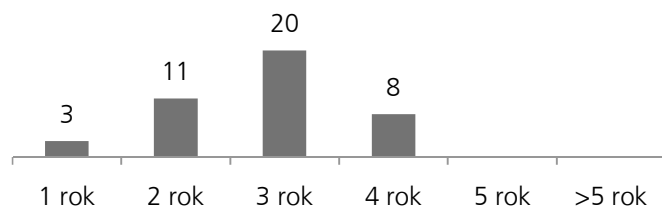
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3861 kvadratmeter, varav 3861 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
lagerlokal	218 kvm	090701-100630

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Renovering av mur mot Hvitfeldtskatan	2008 - 2008
Nya Ytterdörrar	2005 - 2005
Trapphusen ommålade	2005 - 2005
Fönsterrenovering	2004
Brandsäkring av lägenhetsdörrar	2004
Nyinstallation hiss	2004 - 2004
Renovering av balkonger	2004 - 2005
Omläggning av tak	2004
Omputsning av fasad	2004
Elstambyte	2003
Rörstambyte	2002

Planerad åtgärd	År
ytbeklädnad inre o yttre gården	2010
tätskikt inre gården	2010

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	V-städ AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Lisbeth Fransson Mannelqvist	Ordförande
Björn Ola Fallström	Ledamot
Johanna Marie Berglund	Kassör
Peter Lind	Sekreterare

Andreas Hans Lennart Rydbo	Suppleant
Fabian Zetterberg	Suppleant
Birgitta Flensburg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andreas Hans Lennart Rydbo, Björn Ola Fallström, Johanna Marie Berglund och Peter Lind

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson
Anneli Kullin

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG

Valberedning

Jan-Åke Klasson
Petra Ronnesjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen har fortsatt arbetet med att åtgärda de fönster som vid besiktning visat sig ha problem med inläckage av vatten.

Styrelsens arbete med att åtgärda tätskikt under den inre gården har fortsatt under året och i samband med det, ny ytbeklädnad både på den inre och den yttre gården. Styrelsen har undersökt intresset hos angränsande fastigheter för eventuell gemensam satsning på gårdsmiljön, men möttes inte av något större intresse.

Portarna är målade och slutstrykning kommer att ske under våren.

Under 2009 infördes kompostering i fastigheten, vilket har fungerat bra.

Under 2009 har Musik Utan Gränser övertagit hyreskontraktet på lokalen/garaget för att använda som lagerlokal.

Under året har föreningen sålt en av de två resterande hyresrätterna.

Bostadsrättsinnehavare i lägenhet nummer 22 har under året inköpt ett litet utrymme (fd städskrubba) som angränsar till lägenheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Tre offerter på gestaltning av inre och yttre gården har inkommit och styrelsen har beslutat att anta Swecos anbud.

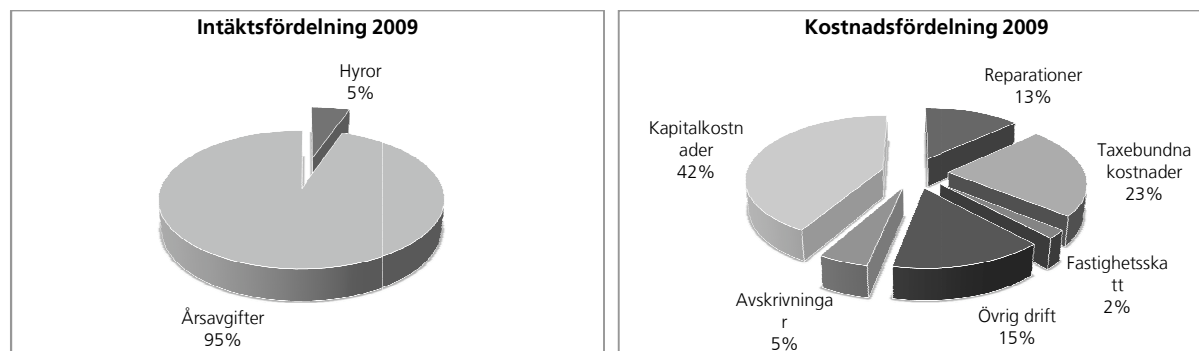
Åtgärder av fuktskador kommer att genomföras under våren 2010.

Nytt lägenhetsregister ska upprättas och i samband med det kommer även lägenhetsförråden att märkas om.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och inga avgiftshöjningar är planerade. Det fortsatt låga ränteläget påverkar föreningens budget mycket positivt och ger troligtvis utrymme för amorteringar under 2010. Den planerade renoveringen av inre och yttre gården kommer dock att bli ett kostsamt projekt.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	577 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Räntebidrag	4 kr
Övriga intäkter	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	88 kr
Taxebundna kostnader	152 kr
Fastighetsskatt	14 kr
Övrig drift	101 kr
Avskrivningar	33 kr
Kapitalkostnader	279 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3861 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	591	586	606	530
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 352	8 352	8 439	8 439
Elkostnad/kvm totalyta	13	15	12	15
Värmekostnad/kvm totalyta	102	99	99	97
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	15	19	15

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	-185 731
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 235 695
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 200
summa fritt eget kapital	-2 554 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

241 963
-2 312 663

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 351 412	2 346 068
Övriga rörelseintäkter		19 483	12 235
		2 370 895	2 358 303
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-100 305	-127 684
Reparationer		-98 153	-38 016
Periodiskt underhåll		-241 963	0
Taxebundna kostnader		-587 639	-580 464
Övriga driftskostnader		-66 996	-63 057
Fastighetsskatt		-53 424	-64 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-223 686	-109 156
Personalkostnader		0	51 200
Avskrivningar		-127 137	-112 114
		-1 499 302	-1 043 291
RÖRELSERESULTAT		871 593	1 315 012
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 564	6 879
Räntekostnader		-1 077 598	-1 319 664
Räntebidrag		15 710	22 378
		-1 057 324	-1 290 407
ÅRETS RESULTAT		-185 731	24 605

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	68 890 364	68 782 088
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		68 890 364	68 782 088
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 893 164	68 784 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		18 243	11 225
Skattefordringar		99 971	102 995
Övriga fordringar		172 382	1 314
Förutbetalda kostnader	Not 5	42 509	25 824
Upplupna räntebidrag		944	1 373
		334 049	142 731
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		2 758 330	1 637 535
		2 758 330	1 637 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 092 379	1 780 265
SUMMA TILLGÅNGAR		71 985 543	70 565 153

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 536 737	29 069 255
Upplåtelseavgifter		12 243 672	11 232 754
Fond för yttre underhåll	Not 7	774 288	641 088
		42 554 697	40 943 097
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 368 895	-2 260 300
Årets resultat		-185 731	24 605
		-2 554 626	-2 235 695
SUMMA EGET KAPITAL		40 000 071	38 707 402
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	31 477 500	31 477 500
		31 477 500	31 477 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	196 825	0
Leverantörsskulder		194 635	26 395
Övriga kortfristiga skulder		0	34 943
Upplupna kostnader	Not 9	156 079	164 686
Förutbetalda avgifter och hyror		157 258	154 227
		507 972	380 251
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		71 985 543	70 565 153
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	31 500 000	31 500 000
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. Från och med 2004 skrivs byggnaden av enligt en progressiv avskrivningsplan. Årlig uppräkningsgrad är 2,9% och motsvarar en avskrivningstid på ca 100 år. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,19%	0,19%
Port/säkerhetsdörr	5,0%	
Inventarier		

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.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 228 517	2 207 204
Hysesintäkter	122 895	138 864
	2 351 412	2 346 068

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	3 875	27 453
Fastighetsskötsel enl beställn	8 002	0
Snöröjning/sandning	2 220	2 777
Städning entreprenad	72 349	44 597
Hissbesiktning	1 815	1 733
Myndighetstillsyn	0	25 000
Störningsjour och larm	0	4 766
Gård	2 000	0
Serviceavtal	10 044	0
Hiss	0	9 914
Förbrukningsmateriel	0	11 444
	100 305	127 684

Reparationer

Fastighet förbättringar	32 287	0
Hyreslägenheter	1 470	0
Brf Lägenheter	4 804	0
Sophantering/återvinning	1 498	1 498
Entré/trapphus	12 750	0
Lås	4 201	1 435
Installationer	0	25 000
VVS	3 529	0
Elinstallationer	3 095	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 613
Kabel/satellit-TV	0	1 838
Hiss	32 607	1 632
Fönster	1 912	0
	98 153	38 016

Periodiskt underhåll

Mark/gård/utemiljö	241 963	0
	241 963	0

Taxebundna kostnader

El	52 116	58 415
Värme	392 898	380 919
Vatten	66 600	55 986
Sophämtning/renhållning	76 025	81 856
Grovsopor	0	1 538
Klottersanering	0	1 750
	587 639	580 464

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 828	18 203
Kabel-TV	47 168	44 541
Bredband	0	313
	66 996	63 057

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

53 424 **64 000**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 770	3 817
Juridiska åtgärder	4 250	6 375
Inkassering avgift/hyra	2 200	1 000
Revisionsarvode extern revisor	34 625	12 000
Föreningskostnader	6 405	0
Fritid (ute)	0	196
Förvaltningsarvode	53 607	51 345
Förvaltningsarvoden övriga	1 000	0
Administration	4 609	2 879
Konsultarvode	109 870	27 194
Medlemsavgift SBC ek för	4 350	4 350
	223 686	109 156

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	0	-40 000
Sociala kostnader	0	-11 200
	0	-51 200

Avskrivningar

Byggnad	115 366	112 114
Förbättringar	11 771	0
	127 137	112 114

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 499 302 **1 043 291**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	69 311 941	69 311 941
Nyanskaffningar	235 413	0
Utgående anskaffningsvärde	69 547 354	69 311 941

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-529 853	-417 739
Årets avskrivningar enligt plan	-127 137	-112 114
Utgående avskrivning enligt plan	-656 990	-529 853

Planenligt restvärde vid årets slut

68 890 364 **68 782 088**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 10 024 475 10 024 475

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
	44 400 000	44 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	44 400 000	44 400 000
	44 400 000	44 400 000

Not 4

2009-12-31 **2008-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	10 000	10 000
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10 000	10 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-10 000	-10 000
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000

Redovisat restvärde vid årets slut

0 **0**

Not 5		2009-12-31	2008-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkringar		17 006	14 159	
Kabel-TV		11 665	11 665	
Förvaltningsarvode		13 838	0	
		42 509	25 824	
Not 6				
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	29 536 737	467 482	0	29 069 255
Upplåtelseavgifter	12 328 720	1 010 918	0	11 317 802
Ack kostnad för nyupplåtelse	-85 048	0	0	-85 048
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	774 288	133 200	0	641 088
Summa bundet eget kapital	42 554 697	1 611 600	0	40 943 097
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 368 895	-133 200	24 605	-2 260 300
Årets resultat	-185 731	-185 731	-24 605	24 605
Summa ansamlad förlust	-2 554 626	-318 931	0	-2 235 695
Summa eget kapital	40 000 071	1 292 669	0	38 707 402
Not 7		2009	2008	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		641 088	507 888	
Reservering enligt stadgar		133 200	133 200	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		774 288	641 088	
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	1,370 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Stadshypotek	1,400 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Stadshypotek	3,850 %	10 000 000	10 000 000	2010-03-01
Stadshypotek	1,080 %	3 244 375	3 244 375	Rörligt
Swedbank	1,710 %	3 244 375	3 244 375	Rörligt
Swedbank	1,710 %	7 988 750	7 988 750	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		31 477 500	31 477 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-196 825	0	
		31 280 675	31 477 500	