

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HVITFELDTSGATAN 7-9

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 1984-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-28 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 i 6 våningar.

Fastighetens värdeår är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 861 kvadratmeter, varav 3 861 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	13	20	5 1	

En av hyresrätterna har övergått till föreningen under våren och kommer att säljas som bostadsrätt under 2008.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2003	
Nyinstallation hiss	2004	
Omputsning av fasad	2004	
Omläggning av tak	2004	
Brandsäkring av lägenhetsdörrar	2004	
Fönsterrenovering	2004	
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Trapphusen ommålade	2005	
Nya Ytterdörrar	2005	

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

### Övriga avtal

Föreningen har under 2007 upphandlat V-städ för teknisk förvaltning och städning.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Arbete, studier, värnpliktstjänstgöring på annan ort eller liknande för en period om max 1+1 år. För provboende medges andrahandsuthyrning för max 6 månader.

Lgh 501,35,1,20 och 23 har hyrts ut i andra hand.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Hultkrantz	Ledamot	
Andreas Johansson	Ledamot	
Jan-Åke Klasson	Ledamot	förlängd mandatperiod 1 år
Mathias Leijon	Ledamot	
Andreas Rydbo	Ledamot	
Björn Fallström	Suppleant	
Andreas Josefsson	Suppleant	
Nina Wee	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Fredrik Hultkrantz, Jan-Åke Klasson, Nina Wee.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Göran Johansson KPMG Ordinarie Extern  
KPMG Suppleant Extern

### Valberedning

Valberedning har varit Sofia Levin sammankallande samt David Öhman.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-05-15.  
Extrastämma för fastställande av nya stadgar hölls 20071014.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen har under året sett över föreningens ekonomi och byggnadens tekniska status. Åtgärder som har vidtagits är flytt av flera av föreningens lån till Swedbank samt byte av teknisk förvaltare.

Föreningen har under 2007 fått tillbaka en hyresrätt vilken planeras att säljas under första hälften av 2008.

NYCKELTAL	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	586	530	467	428
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 153	8 439	8 439	7 772
Elkostnad/kvm totalyta	12	15	8	15
Värmekostnad/kvm totalyta	99	97	96	98
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	15	14	13

Flytt av lån till Swedbank fick ner räntorna. Räntorna har också inte stigit så fort som beräknat vilket gjort att kostnaden varit lägre än väntat. Ekonomin är i balans med ett positivt kassaflöde och inga höjningar av avgifter är planerade.

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	103 993
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 2 097 893
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 133 200
	-2 127 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
att i ny räkning överföres

	-2 127 100
--	------------

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 410 676	2 079 481
Övriga rörelseintäkter		11 566	21 413
		<b>2 422 242</b>	<b>2 100 894</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-75 532	-125 123
Reparationer		-43 066	-60 943
Taxebundna kostnader		-578 442	-626 867
Övriga driftskostnader		-60 984	-58 761
Fastighetsskatt		-93 600	-152 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-100 898	-151 866
Personalkostnader		-73 109	-62 069
Avskrivningar		-108 955	-107 884
		<b>-1 134 585</b>	<b>-1 345 643</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 287 657</b>	<b>755 251</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 382	1 584
Räntekostnader		-1 220 600	-1 195 178
Räntebidrag		33 554	88 545
		<b>-1 183 664</b>	<b>-1 105 049</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>103 993</b>	<b>-349 798</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	68 894 202	68 859 141
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<b>68 894 202</b>	<b>68 859 141</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>68 897 002</b>	<b>68 861 941</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 008	4 484
Skattefordringar	44 010	0
Övriga fordringar	21	8 830
Förutbetalda kostnader Not 5	24 448	31 623
Upplupna räntebidrag	2 009	4 300
	<b>71 496</b>	<b>49 237</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	425 114	371 368
	<b>425 114</b>	<b>371 368</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>496 610</b>	<b>420 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>69 393 612</b>	<b>69 282 546</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		28 792 149	28 792 149
Upplåtelseavgifter		10 214 908	10 214 908
Fond för yttre underhåll	Not 7	507 888	374 688
		<b>39 514 945</b>	<b>39 381 745</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-2 231 093	-1 748 095
Årets resultat		103 993	-349 798
		<b>-2 127 100</b>	<b>-2 097 893</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 387 845</b>	<b>37 283 852</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	31 477 500	31 477 500
		<b>31 477 500</b>	<b>31 477 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		130 301	142 714
Skatteskulder		25 434	55 288
Övriga kortfristiga skulder		15 474	11 663
Upplupna kostnader	Not 9	261 721	177 220
Förutbetalda avgifter och hyror		95 337	134 309
		<b>528 267</b>	<b>521 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>69 393 612</b>	<b>69 282 546</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		31 500 000	31 500 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		31 500 000	31 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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.

	2007	2006
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,18%	0,18%
Inventarier		20%

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.

	2007	2006
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 260 966	1 977 255
Hysesintäkter	149 710	102 226
	<b>2 410 676</b>	<b>2 079 481</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	57 860	49 740
Fastighetsskötsel enl beställn	4 606	4 919
Snöröjning	1 962	0
Städning entreprenad	0	20 150
Städning enligt beställning	7 252	0
OVK	0	36 250
Hissbesiktning	1 654	0
Bevakning	0	4 180
Gård	1 735	6 476
Förbrukningsmateriel	463	3 408
	<b>75 532</b>	<b>125 123</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	3 835	30 343
Lås	2 302	8 767
VVS	4 379	4 818
Värmeanläggning	0	1 075
Hiss	26 427	3 022
Vattenskada	6 123	6 500
Övrigt	0	6 418
	<b>43 066</b>	<b>60 943</b>

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Not 2 forts.</b>		
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	46 987	64 678
Värme	381 418	409 955
Vatten	74 278	62 721
Sophämtning	56 697	74 588
Renhållning	679	0
Snöröjning	0	7 106
Teleportanläggning	4 037	4 375
Hiss	14 346	3 444
	<b>578 442</b>	<b>626 867</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	18 568	18 365
Kabel-TV/Satellit-TV	42 416	0
Kabel-TV	0	40 396
	<b>60 984</b>	<b>58 761</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>93 600</b>	<b>152 130</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Inkasso/betalningsföreläggande	1 275	1 200
Konstaterade förluster	0	13 566
Revisionsarvode extern revisor	11 375	11 125
Stämman	2 255	2 000
Trivselkostnader (inne)	667	1 684
Förvaltningsarvode	52 799	48 839
Arvode SBC övrigt	24 389	6 250
Administration	3 789	3 102
Konsultarvode	0	59 750
Medlemsavgift SBC ek för	4 350	4 350
	<b>100 898</b>	<b>151 866</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft 2 deltidsanställda. Förra året 0.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	40 000	41 196
Löner och arvoden	16 864	6 746
Sociala kostnader	16 245	14 127
	<b>73 109</b>	<b>62 069</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	108 955	105 884
Inventarier	0	2 000
	<b>108 955</b>	<b>107 884</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 134 585</b>	<b>1 345 643</b>



	2007	2006
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	69 167 925	68 822 162
Nyanskaffningar	144 016	345 763
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>69 311 941</b>	<b>69 167 925</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-308 784	-202 900
Årets avskrivningar enligt plan	-108 955	-105 884
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-417 739</b>	<b>-308 784</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 024 475	10 024 475
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	15 048 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	13 565 000
	<b>44 400 000</b>	<b>28 613 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	44 400 000	26 800 000
Lokaler	0	1 813 000
	<b>44 400 000</b>	<b>28 613 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 000	10 000
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-10 000	-8 000
Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Försäkringar	13 432	14 090
Kabel-TV	11 016	10 604
Fastighetsskötsel	0	4 280
Bevakning	0	2 649
	<b>24 448</b>	<b>31 623</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	28 792 149	0	0	28 792 149
Upplåtelseavgifter	10 214 908	0	0	10 214 908
Fond för yttre underhåll enligt not	507 888	133 200	0	374 688
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>39 514 945</b>	<b>133 200</b>	<b>0</b>	<b>39 381 745</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-2 231 093	-133 200	-349 768	-1 748 095
Årets resultat	103 993	103 993	349 768	-349 798
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 127 100</b>	<b>-29 207</b>	<b>0</b>	<b>-2 097 893</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37 387 845</b>	<b>103 993</b>	<b>0</b>	<b>37 283 852</b>

**2007**

**2006**

**Not 7  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

<b>Vid årets början</b>	<b>374 688</b>	<b>288 849</b>
Reservering enligt stadgar	133 200	85 839
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>507 888</b>	<b>374 688</b>

**Not 8  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2007-12-31</b>	<b>Belopp 2007-12-31</b>	<b>Belopp 2006-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek	3,38 %	4 000 000	4 000 000	2009-12-01
Stadshypotek	6,32 %	3 000 000	3 000 000	2009-10-30
Stadshypotek	0,00 %	0	1 500 000	2007-09-30
Stadshypotek	3,20 %	0	1 000 000	2004-07-01
Stadshypotek	3,85 %	10 000 000	10 000 000	2010-03-01
Stadshypotek	3,55 %	0	6 488 750	2006-10-01
Stadshypotek	3,03 %	3 244 375	3 244 375	2008-09-30
Stadshypotek	2,75 %	0	3 244 375	2007-09-30
Stadshypotek	3,55 %	0	1 500 000	2006-02-01
Swedbank	3,64 %	3 244 375	0	2017-12-30
Swedbank	4,14 %	7 988 750	0	2017-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 477 500</b>	<b>33 977 500</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>31 477 500</b>	<b>33 977 500</b>	

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Upplupna kostnader el	6 037	0
Upplupna kostnader vatten	5 093	4 700
Upplupna kostn sophämtning	14 443	0
Upplupna arvoden	40 000	39 696
Beräknade upplupna sociala avg	11 200	11 877
Upplupna räntekostnader	184 948	120 500
Bank	0	447
	<hr/>	<hr/>
	<b>261 721</b>	<b>177 220</b>

GÖTEBORG den / 2008

Fredrik Hultkrantz  
*Ledamot*

Andreas Johansson  
*Ledamot*

Jan-Åke Klasson  
*Ledamot*

Mathias Leijon  
*Ledamot*

Andreas Rydbo  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Göran Johansson  
*Extern revisor*