

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 7-9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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 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 40 lägenheter med bostadsrätt och 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

### 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	
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Brandsäkring av lägenhetsdörrar	2004	
Fönsterrenovering	2004	
Nya Ytterdörrar	2005	
Trapphusen ommålade	2005	
Fukt- och vattenskador	2006	
Renovering av mur mot Hvitfeldtskatan	2008	

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - V-städ AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 2 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.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Andreas Rydbo	Ordförande
Peter Lind	Sekreterare
Johanna Berglund	Kassör
Björn Fallström	Ledamot
Andreas Johansson	Ledamot
Jan-Åke Klasson	Suppleant
Nina Wee	Suppleant
Ewa Mannelqvist	Suppleant

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Andreas Rydbo  
Andreas Johansson  
Jan-Åke Klasson  
Nina Wee  
Ewa Mannelqvist

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Göran Johansson	KPMG AB	Ordinarie Extern
Anneli Kullin		Ordinarie Intern
Fredrik Hultkrantz		Suppleant Intern

**Valberedning**

Jan-Erik Åsmo  
Sofia Levin

sammankallande

**Stämmor**

Ordinarie	2008-05-14
Extra	2008-10-30 med syfte att fastställa reviderade stadgar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Styrelsen har under 2008 lagt om ett flertal av föreningens lån till rörlig (3-månaders) ränta. Detta kommer att inverka positivt på ekonomin under 2009.

Föreningen har under 2008 sålt en av de återstående hyresrätterna vilken nu upplåts som bostadsrätt.

Under 2008 har renovering av yttre muren mot Hvitfeldtskatan upphandlats och genomförts. Renovering av portar har upphandlats och kommer att bytas ut under 2009.

Styrelsen har vidare planerat för renovering av fönster samt av innergård under 2008. Detta planeras att genomföras 2009.

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

Under början av 2009 genomfördes en plåtsättning av föreningens mur mot Hvitfeldtskatan 11. Detta skedde i samråd med grannföreningen.

Planering av fönsterrenovering samt innergård har fortgått.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är för tillfället god och inga avgiftshöjningar är planerade. Det fortsatt låga ränteläget påverkar föreningens budget mycket positivt. Detta gör att föreningen bör kunna börja amortera om de fortsatt låga räntorna håller i sig. Stora utgifter är dock en renovering av innergården som med största sannolikhet blir ett kostsamt projekt.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	586	606	530	467
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 352	8 439	8 439	8 439
Elkostnad/kvm totalyta	15	12	15	8
Värmekostnad/kvm totalyta	99	99	97	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	19	15	14

### **Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	24 605
ansamlad förlust	- 2 127 100
reservering till fond för yttre underhåll	- 133 200
	<hr/>
	- 2 235 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs - 2 235 695

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 346 068	2 410 676
Övriga rörelseintäkter		12 235	11 566
		<b>2 358 303</b>	<b>2 422 242</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-127 684	-75 532
Reparationer		-38 016	-43 066
Taxebundna kostnader		-580 464	-578 442
Övriga driftskostnader		-63 057	-60 984
Fastighetskatt		-64 000	-93 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-109 156	-100 898
Personalkostnader		51 200	-73 109
Avskrivningar		-112 114	-108 955
		<b>-1 043 291</b>	<b>-1 134 585</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 315 012</b>	<b>1 287 657</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		6 879	3 382
Räntekostnader		-1 319 664	-1 220 600
Räntebidrag		22 378	33 554
		<b>-1 290 407</b>	<b>-1 183 664</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>24 605</b>	<b>103 993</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 68 782 088	68 894 202
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<b>68 782 088</b>	<b>68 894 202</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>68 784 888</b>	<b>68 897 002</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	11 225	1 008
Skattefordringar	102 995	44 010
Övriga fordringar	1 314	21
Förutbetalda kostnader	Not 5 25 824	24 448
Upplupna räntebidrag	1 373	2 009
	<b>142 731</b>	<b>71 496</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	1 637 535	425 114
	<b>1 637 535</b>	<b>425 114</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 780 265</b>	<b>496 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 565 153</b>	<b>69 393 612</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		29 069 255	28 792 149
Upplåtelseavgifter		11 232 754	10 214 908
Fond för yttre underhåll	Not 7	641 088	507 888
		<u>40 943 097</u>	<u>39 514 945</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 260 300	-2 231 093
Årets resultat		24 605	103 993
		<u>-2 235 695</u>	<u>-2 127 100</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 707 402</b>	<b>37 387 845</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	31 477 500	31 477 500
		<u>31 477 500</u>	<u>31 477 500</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		26 395	130 301
Skatteskulder		0	25 434
Övriga kortfristiga skulder		34 943	15 474
Upplupna kostnader	Not 9	164 686	261 721
Förutbetalda avgifter och hyror		154 227	95 337
		<u>380 251</u>	<u>528 267</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>70 565 153</b>	<b>69 393 612</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		31 500 000	31 500 000
<b>Ansvarförbindelser</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. 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.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,19%	0,18%
	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 207 204	2 260 966
Hysesintäkter	138 864	149 710
	<b>2 346 068</b>	<b>2 410 676</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	27 453	57 860
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	4 606
Snöröjning/sandning	2 777	1 962
Städning entreprenad	44 597	0
Städning enligt beställning	0	7 252
Hissbesiktning	1 733	1 654
Myndighetstillsyn	25 000	0
Störningsjour och larm	4 766	0
Gård	0	1 735
Hiss	9 914	0
Förbrukningsmateriel	11 444	463
	<b>127 684</b>	<b>75 532</b>



	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Not 2 forts.</b>		
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	0	3 835
Sophantering/återvinning	1 498	0
Lås	1 435	2 302
Installationer	25 000	0
VVS	0	4 379
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 613	0
Kabel/satellit-TV	1 838	0
Hiss	1 632	26 427
Vattenskada	0	6 123
	<b>38 016</b>	<b>43 066</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	58 415	46 987
Värme	380 919	381 418
Vatten	55 986	74 278
Sophämtning/renhållning	81 856	56 697
Grovsopor	1 538	0
Renhållning	0	679
Klottersanering	1 750	0
Teleportanläggning	0	4 037
Hiss	0	14 346
	<b>580 464</b>	<b>578 442</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	18 203	18 568
Kabel-TV	44 541	42 416
Bredband	313	0
	<b>63 057</b>	<b>60 984</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>64 000</b>	<b>93 600</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	3 817	0
Juridiska åtgärder	6 375	0
Inkassering avgift/hyra	1 000	1 275
Revisionsarvode extern revisor	12 000	11 375
Stämman	0	2 255
Fritid (ute)	196	0
Trivselkostnader (inne)	0	667
Förvaltningsarvode	51 345	52 799
Arvode SBC övrigt	0	24 389
Administration	2 879	3 789
Konsultarvode	27 194	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 350	4 350
	<b>109 156</b>	<b>100 898</b>

#### **Anställda och personalkostnader**

Föreningen har under året inte haft någon deltidsanställd. Förra året 2.

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	-40 000	40 000
Löner och arvoden	0	16 864
Sociala kostnader	-11 200	16 245
	<u>-51 200</u>	<u>73 109</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	112 114	108 955
	<u>112 114</u>	<u>108 955</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 043 291</b>	<b>1 134 585</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	69 311 941	69 167 925
Nyanskaffningar	0	144 016
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>69 311 941</u>	<u>69 311 941</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-417 739	-308 784
Årets avskrivningar enligt plan	-112 114	-108 955
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-529 853</u>	<u>-417 739</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>68 782 088</b>	<b>68 894 202</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 024 475	10 024 475
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
	<u>44 400 000</u>	<u>44 400 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	44 400 000	44 400 000
	<u>44 400 000</u>	<u>44 400 000</u>
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 000	10 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-10 000	-10 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-10 000</u>	<u>-10 000</u>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkringar	14 159	13 432
Kabel-TV	11 665	11 016
	<u>25 824</u>	<u>24 448</u>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 069 255	277 106	0	28 792 149
Upplåtelseavgifter	11 317 802	1 102 894	0	10 214 908
Ack kostnad för nyupplåtelse	-85 048	-85 048	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not	641 088	133 200	0	507 888
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>40 943 097</u>	<u>1 428 152</u>	<u>0</u>	<u>39 514 945</u>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 260 300	-133 200	103 993	-2 231 093
Årets resultat	24 605	24 605	-103 993	103 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>-2 235 695</u>	<u>-108 595</u>	<u>0</u>	<u>-2 127 100</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 707 402</b>	<b>1 319 557</b>	<b>0</b>	<b>37 387 845</b>

2008

2007

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

**Vid årets början**

Reservering enligt stadgar	507 888	374 688
----------------------------	---------	---------

	<u>133 200</u>	<u>133 200</u>
--	----------------	----------------

**Vid årets slut**

	<u>641 088</u>	<u>507 888</u>
--	----------------	----------------

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
Stadshypotek	3,380 %	4 000 000	4 000 000	2009-12-01
Stadshypotek	6,320 %	3 000 000	3 000 000	2009-10-30
Stadshypotek	3,850 %	10 000 000	10 000 000	2010-03-01
Stadshypotek	2,970 %	3 244 375	3 244 375	Rörligt
Swedbank	4,960 %	3 244 375	3 244 375	2017-12-30
Swedbank	4,960 %	7 988 750	7 988 750	2017-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>31 477 500</u>	<u>31 477 500</u>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

	0	0
	<u>31 477 500</u>	<u>31 477 500</u>

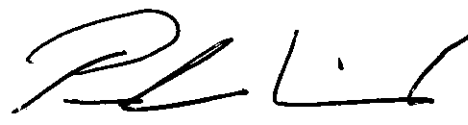
**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
El	5 412	6 037
Vatten	3 565	5 093
Sophämtning	18 064	14 443
Räntekostnader	86 216	184 948
Upplupna arvoden	0	40 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	11 200
Värme	51 429	0
	<hr/> <b>164 686</b>	<hr/> <b>261 721</b>

GÖTEBORG den 23, 3 2009

  
Andreas Rydbo  
Ordförande

  
Peter Lind  
Sekreterare

  
Johanna Berglund  
Kassör

  
Björn Fallström  
Ledamot

  
Andreas Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26, 4 2009  
KPMG AB

Göran Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Anneli Kullin  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 7-9

Org nr 716408-8366

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 7-9 för år 2008. 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 revisionsred 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 den 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Göteborg den 26/1/2009-



Anneli Kullin