

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 7-9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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

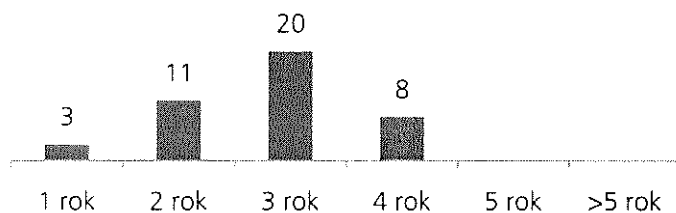
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1959.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
lagerlokal	218 kvm	Tills vidare

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2025.

Total renoveringskostnad över 15 år är uppskattad till 3,8 miljoner kronor, varav c:a 25% utgör renoveringen av västra fasaden som kommer att kostnadsföras under 2011. Renoveringen av ytbeklädnad och tätskikt på inre och yttre gården, som också kommer att genomföras under 2011, ingår inte i underhållsplanen.

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
Omfogning av västra fasaden	2011
ytbeklädnad inre o yttre gården	2011
tätskikt inre gården	2011
Omputsning och ommålning del av fasad	2012
Ommålning gårdstrapphus	2013
Ny plåtbeklädnad, nya stuprör	2014
Ommålning fönster, glaspartier och smidesrällen	2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Vstöd

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 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:

Per Marthinsson	Ordförande
Karin Ertman	Sekreterare
Anna Kleiberg	Kassör
Patrik Malvenius	Ledamot

Avgår i samband med stämman

Birgitta Flensburg	Suppleant
Eva Lisbeth Fransson Mannelqvist	Suppleant
Björn Ola Fallström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Ola Fallström, Eva Lisbeth Fransson Mannelqvist och Birgitta Flensburg

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------	------------------	------

Valberedning

Sofia Levin
Markus Engström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fuktskador kring fönster på östra gården har åtgärdats.

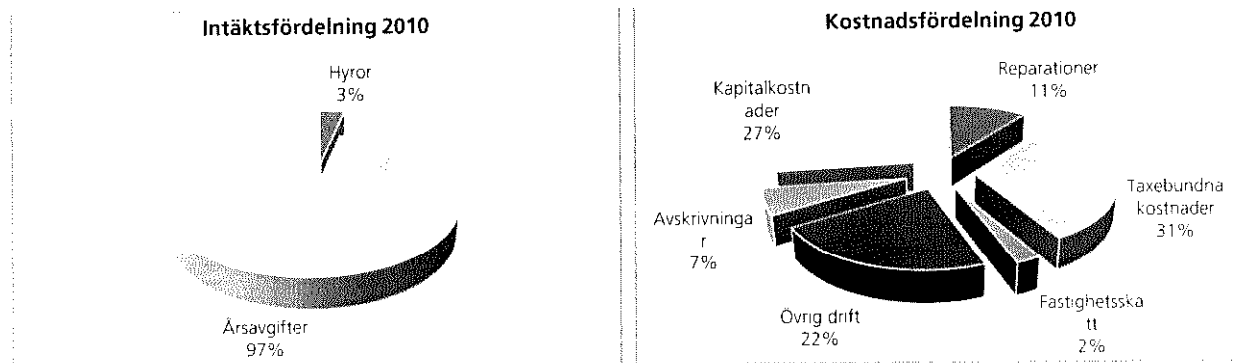
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Sedan januari 2011 sköts den tekniska förvaltningen av Proservice och den ekonomiska förvaltningen delas av UBC (avgifter och lägenhetsförteckning) och bostadsrättsföreningen (löpande redovisning och bokslut).

Föreningens ekonomi

Det fortsatt låga ränteläget påverkar föreningens ekonomi positivt och likviditeten är god i förberedelse för de två omfattande renoveringsprojekten som planeras till år 2011. Föreningen arbetar också aktivt med kostnadskontroll.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	585 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Räntebidrag	2 kr
Övriga intäkter	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	61 kr
Taxebundna kostnader	178 kr
Fastighetskostnader	14 kr
Övrig drift	127 kr
Avskrivningar	37 kr
Kapitalkostnader	154 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3861 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	585	591	586	606
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 101	8 352	8 352	8 439
Elkostnad/kvm totalyta	17	13	15	12
Värmekostnad/kvm totalyta	122	102	99	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	17	15	19

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	167 875
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 312 663
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 309 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 309 788**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 339 430	2 351 412
Övriga rörelseintäkter		20 534	19 483
		2 359 964	2 370 895
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-116 084	-100 305
Reparationer		-176 073	-98 153
Periodiskt underhåll		-57 956	-241 963
Taxebundna kostnader		-689 082	-587 639
Övriga driftskostnader		-70 305	-66 996
Fastighetsskatt		-53 634	-53 424
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-305 855	-223 686
Avskrivningar		-142 252	-127 137
		-1 611 241	-1 499 302
RÖRELSERESULTAT		748 723	871 593
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 739	4 564
Räntekostnader		-596 069	-1 077 598
Räntebidrag		9 482	15 710
		-580 848	-1 057 324
ÅRETS RESULTAT		167 875	-185 731

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 68 748 112	68 890 364
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	68 748 112	68 890 364
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	68 750 912	68 893 164
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	22 022	18 243
Skattefordringar	99 761	99 971
Övriga fordringar	5 885	172 382
Förutbetalda kostnader	Not 5 29 360	42 509
Upplupna räntebidrag	961	944
	157 989	334 049
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar	2 030 000	0
	2 030 000	0
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	784 036	2 758 330
	784 036	2 758 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 972 025	3 092 379
SUMMA TILLGÅNGAR	71 722 937	71 985 543

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 536 737	29 536 737
Upplåtelseavgifter		12 243 672	12 243 672
Fond för yttre underhåll	Not 8	697 325	774 288
		42 477 734	42 554 697
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 477 663	-2 368 895
Årets resultat		167 875	-185 731
		-2 309 788	-2 554 626
SUMMA EGET KAPITAL		40 167 946	40 000 071
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	31 280 675	31 477 500
		31 280 675	31 477 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		83 089	194 635
Övriga kortfristiga skulder		5 809	0
Upplupna kostnader	Not 10	172 870	156 079
Förutbetalda avgifter och hyror		12 548	157 258
		274 316	507 972
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		71 722 937	71 985 543
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,20%	0,19%
Port/säkerhetsdörr	10%	5%

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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 258 034	2 228 517
Hysesintäkter	81 396	122 895
	2 339 430	2 351 412

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	3 875
Fastighetsskötsel enl beställn	18 326	8 002
Snöröjning/sandning	2 187	2 220
Städning och fastighetsskötsel, entreprenad	79 689	72 349
Hissbesiktning	0	1 815
Gemensamma utrymmen	3 868	0
Gård	2 812	2 000
Serviceavtal	8 431	10 044
Förbrukningsmateriel	771	0
	116 084	100 305

Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 750	32 287
Hyseslägenheter	0	1 470
Brf Lägenheter	0	4 804
Sophantering/återvinning	0	1 498
Källare	2 006	0
Entré/trapphus	83 586	12 750
Lås	50 524	4 701
VVS	7 024	3 529
Värmeanläggning/undercentral	4 985	0
Elinstallationer	3 996	3 095
Hiss	20 202	32 607
Fönster	0	1 912
	176 073	98 153

Periodiskt underhåll		
Fasad	57 956	0
Mark/gård/utemiljö	0	241 963
	57 956	241 963
Taxebundna kostnader		
El	63 805	52 116
Värme	471 392	392 898
Vatten	61 454	66 600
Sophämtning/renhållning	92 431	76 025
	689 082	587 639
Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 658	19 828
Kabel-TV	47 647	47 168
	70 305	66 996
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 634	53 424
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 853	2 770
Juridiska åtgärder	0	4 250
Inkassering avgift/hyra	0	2 200
Hysesförluster	14 508	0
Revisionsarvode extern revisor	6 500	34 625
Föreningskostnader	6 376	6 405
Förvaltningsarvode	55 594	53 607
Förvaltningsarvoden övriga	5 501	1 000
Administration	1 695	4 609
Konsultarvode	205 818	109 870
Föreningsavgifter	360	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 650	4 350
	305 855	223 686
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	118 711	115 366
Förbättringar	23 541	11 771
	142 252	127 137
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 611 241	1 499 302
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 547 354	69 311 941
Nyanskaffningar	0	235 413
Utgående anskaffningsvärde	69 547 354	69 547 354

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-656 990	-529 853
Årets avskrivningar enligt plan	-142 252	-127 137
Utgående avskrivning enligt plan	-799 242	-656 990

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	68 748 112	68 890 364
	10 024 475	10 024 475

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	18 400 000
	55 000 000	44 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	55 000 000	44 400 000
	55 000 000	44 400 000

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade 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

2010-12-31 **2009-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkringar	16 955	17 006
Kabel-TV	12 405	11 665
Förvaltningsarvode	0	13 838
	29 360	42 509

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde 2010-12-31	Verkligt värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Handelsbanken Lux Korträntefond Sverige	2 030 000	2 030 000	2 033 737	0
		2 030 000	2 033 737	0
Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 536 737	0	0	29 536 737
Upplåtelseavgifter	12 328 720	0	0	12 328 720
Ack kostnad för nyupplåtelse	-85 048	0	0	-85 048
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	697 325	165 000	-241 963	774 288
Summa bundet eget kapital	42 477 734	165 000	-241 963	42 554 697
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 477 663	76 963	-185 731	-2 368 895
Årets resultat	167 875	167 875	185 731	-185 731
Summa ansamlad förlust	-2 309 788	244 838	0	-2 554 626
Summa eget kapital	40 167 946	409 838	-241 963	40 000 071

Not 8	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	774 288	641 088
Reservering enligt stadgar	165 000	133 200
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-241 963	0
Vid årets slut	697 325	774 288

Not 9	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek	2,600 %	4 000 000	4 000 000	2011-03-01
Stadshypotek	2,410 %	3 000 000	3 000 000	2011-10-30
Stadshypotek	3,780 %	9 803 175	10 000 000	2015-10-30
Stadshypotek	2,620 %	3 244 375	3 244 375	2011-03-30
Swedbank Hypotek	3,020 %	3 244 375	3 244 375	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,020 %	7 988 750	7 988 750	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		31 280 675	31 477 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-196 825	
		31 280 675	31 280 675	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 280 675 Kr.

g

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	8 037	9 510
Värme	79 167	62 099
Sophämtning	18 856	18 278
Extern revisor	12 000	17 500
Ränta	54 810	43 492
Vatten	0	5 200
	172 870	156 079

GÖTEBORG den 8/3 2011



Per Marthinsson
Ordförande



Karin Ertman
Sekreterare



Anna Kleiberg
Kassör



Patrik Malvenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/3 2011



Göran Johansson
Extern revisor

Aukt. 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 2010. 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 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 ersättningsskyldig 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 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2011-03-10

Göran Johansson
Auktoriserad revisor