

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HVITFELDTSGATAN 7-9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

### 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 2001-09-06 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.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 211 kvadratmeter, varav 3 861 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 350 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 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
Fukt- och vattenskador	2006	(Åtgärdat i källare och utanför 7A)
Nya portar	2005	
Ommålning av trapphusen	2005	
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Omputsning av fasad	2004 - 2005	(Östra gården och delar av västra)
Fönsterrenovering	2004	
Nyinstallation hiss	2004	(3 nya hissar)
Omläggning av tak	2004	
Rörstamsbyte	2003	
Elstamsbyte	2003	

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skött av styrelsen.

Föreningen har bredbanduppkoppling via Comhem.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st. Av dessa har under året 8 st överlåtits och 2 andrahandsuthyrningar har beviljats.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Enligt lag.

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

### Styrelsen

Sofia Hemming	Ledamot
Fredrik Hultkrantz	Ledamot
Jan Åke Klasson	Ledamot
Jerker Krabbe	Ledamot
Sofia Levin	Suppleant
Nina Wee	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Sofia Hemming, Jan Åke Klasson, Jerker Krabbe, Sofia Levin samt Nina Wee.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit KPMG Bohlins AB.

### Valberedning

Valberedning har varit David Öhman, sammankallande samt Anneli Kullin.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2006.

Extra föreningsstämma hölls 14 oktober 2006 (ändring av stadgar).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Föreningen har åtgärdat fukt-/vattenskador i källare och utanför 7A.
- Två ljudmätningar utförts p g a klagomål från medlemmar på vån 5. Det har konstaterats att uppmätta stegljudsnivåer ej uppfyller ställda krav. Stadsbyggnadskontoret i Gbg's stad har konstaterat att bristerna är av sådan art att slutbevis kan utfärdas. Stadsbyggnadskontoret har intygat att krav på anmälningar, kontroll och handlingar enligt beslutad kontrollplan uppfyllts.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

- Uthyrning av källare, 203 kvm ("garaget") fr.o.m. 1 mars 2007 (HiFi-stället).
- Inga större underhållsarbeten är planerade under 2007.

### Föreningens ekonomi

- Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 15% fr o m 1 april 2006 samt med 7% fr o m 1 januari 2007. Dessutom har styrelsen beslutat att medlemmarna ska göra två extra engångsinsättning på vardera 75 kkr. Den första inbetalningen sker i samband med maj månads avgifter (2007). Den andra kommer att ske när styrelsen så beslutar, ngn gång under andra halvåret 2007. Detta bl a för att möta en oförutsedd vattenskada på ca 100 kkr. Styrelsen kan dock, om kostnadsutvecklingen visar sig mer positiv en förväntat, överväga att inte verkställa den andra engångsinsättningen, genom att bryta upp tidigare beslut om två extra engångsinsättningar.

- Årets underskott på - 349 798 kr beror till största delen på att föreningen under året belastats med diverse engångskostnader. De största posterna avser, förtida inlösen av lån (92 536 kr), Konsultarvode för upprättande av ny ekonomisk plan (59 750 kr), OVK (36 250 kr) samt reparation av hyreslägenhet (30 343 kr). Vidare belastas resultat av avskrivningar med 62 069 kr, vilka ej behöver täckas av årsavgifterna då kassaflödet inte påverkas. Rensat från ovan nämnda engångsposter visar det löpande resultatet ett negativt kassaflöde av på ca, 68 850 kr.

-Föreningen beviljades ett räntebidrag motsvarande ca 88 kkr för 2005/2006. Riksdagen har beslutat om en kraftig utfasning av räntebidragen under en period av 5 år (räntebidrag 2007 ca, 30 kkr) och beräknas vara noll kronor år 2010. Styrelsen har tagit hänsyn till detta i den beslutade avgiftshöjningen för 2007.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	- 349 797:82
ansamlat underskott före reservering	- 1662 256:01
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- <u>85 839:00</u>
	- 2 097 892:83

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så,

att i ny räkning överföres -2 097 892:83

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	1 977 255	1 740 956
Hyror	102 226	105 983
Övriga rörelseintäkter	21 413	11 986
	<b>2 100 894</b>	<b>1 858 925</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
	Not 1	
Fastighetskostnader	-125 123	-115 579
Reparationer	-60 943	-122 308
Taxebundna kostnader	-626 867	-562 874
Övriga driftskostnader	-58 761	-52 904
Fastighetsskatt	-152 130	-136 478
Övriga förvaltningskostnader	-151 866	-104 693
Personalkostnader	-62 069	-57 817
Avskrivningar	-107 884	-104 900
	<b>-1 345 643</b>	<b>-1 257 553</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>755 251</b>	<b>601 372</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter	1 584	2 252
Räntekostnader	-1 195 178	-1 189 725
Räntebidrag	88 545	0
	<b>-1 105 049</b>	<b>-1 187 473</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-349 798</b>	<b>-586 101</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-349 798</b>	<b>-586 101</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 2	68 859 141	68 619 262
Maskiner och inventarier	Not 3	0	2 000
		<u>68 859 141</u>	<u>68 621 262</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 861 941</b>	<b>68 624 062</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 484	2 680
Övriga fordringar		8 830	22 301
Förutbetalda kostnader	Not 4	31 623	39 767
Upplupna räntebidrag		4 300	0
		<u>49 237</u>	<u>64 748</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		371 368	1 662 413
		<u>371 368</u>	<u>1 662 413</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>420 605</b>	<b>1 727 160</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 282 546</b>	<b>70 351 222</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<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 6	374 688	288 849
		<b>39 381 745</b>	<b>39 295 906</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 748 095	-1 076 155
Årets resultat		-349 798	-586 101
		<b>-2 097 893</b>	<b>-1 662 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 283 852</b>	<b>37 633 650</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	31 477 500	31 477 500
		<b>31 477 500</b>	<b>31 477 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		142 714	919 745
Skatteskulder		55 288	29 767
Övriga kortfristiga skulder		11 663	44 376
Upplupna kostnader	Not 8	177 220	160 145
Förutbetalda avgifter och hyror		134 309	86 040
		<b>521 194</b>	<b>1 240 073</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>69 282 546</b>	<b>70 351 222</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna 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>

<b>FINANSIERINGSANALYS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-349 798	-586 101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	107 884	104 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-241 914</b>	<b>-481 201</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändringar kortfristiga fordringar	15 511	-4 849
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-718 879	-685 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter</b>	<b>-703 368</b>	<b>-690 619</b>
<b>förändring av rörelsekapital</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-945 281</b>	<b>-1 171 820</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-345 763	-3 509 227
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-345 763</b>	<b>-3 509 227</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Långfristiga skulder	0	3 500 000
Insatser och upplåtelseavgifter	0	2 415 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>5 915 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 291 044</b>	<b>1 234 203</b>
Likvida medel vid årets början	1 662 413	428 210
Likvida medel vid årets slut	371 368	1 662 413
	<b>-1 291 044</b>	<b>1 234 203</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

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 c:a 100 år. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2006	2005
Byggnader	0,184%	0,179%
Inventarier	0,0%	20,0%

### Not 1

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	49 740	48 505
Fastighetsskötsel enl beställn	4 919	1 915
Städning entreprenad	20 150	50 926
OVK	36 250	0
Bevakning	4 180	8 990
Gård	6 476	1 755
Förbrukningsmateriel	3 408	3 489

**125 123**

**115 579**

##### Reparationer

Hyreslägenheter	30 343	0
Lås	8 767	0
VVS	4 818	2 993
Värmeanläggning	1 075	962
Hiss	3 022	6 059
Utemiljö	0	9 498
Konsult	0	3 144
Vattenskada	6 500	92 703
Övrigt	6 418	6 950

**60 943**

**122 308**



<b>Not 1 (fortsättning)</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	64 678	31 891
Värme	409 955	404 312
Vatten	62 721	56 859
Sophämtning	74 588	63 956
Snöröjning	7 106	4 749
Teleportanläggning	4 375	1 107
Hiss	3 444	0
	<b>626 867</b>	<b>562 874</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	18 365	17 824
Kabel-TV	40 396	35 080
	<b>58 761</b>	<b>52 904</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>152 130</b>	<b>136 478</b>
<b>Övriga förvaltningskostnader</b>		
Inkasso/betalningsföreläggande	1 200	1 800
Konstaterade förluster	13 566	0
Revisionsarvode, extern revisor	11 125	10 875
Stämma	2 000	0
Trivselkostnader	1 684	4 046
Förvaltningsarvode	48 839	51 957
Arvode SBC övrigt	6 250	1 438
Administration	3 102	4 666
Övriga förvaltningskostnader	0	16 861
Konsultarvode	59 750	7 825
Avgift till organisationer	4 350	5 225
	<b>151 866</b>	<b>104 693</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har under året inte haft någon anställd person.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelsen	41 196	39 402
Löner och arvoden	6 746	627
Sociala kostnader	14 127	17 788
	<b>62 069</b>	<b>57 817</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	105 884	102 900
Inventarier	2 000	2 000
	<b>107 884</b>	<b>104 900</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 345 643</b>	<b>1 257 553</b>

<b>Not 2</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	68 822 162	36 995 914
Nyanskaffningar	345 763	31 826 248
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>69 167 925</b>	<b>68 822 162</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-202 900	-100 000
Årets avskrivningar enligt plan	-105 884	-102 900
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-308 784</b>	<b>-202 900</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>68 859 141</b>	<b>68 619 262</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 024 475	10 024 475
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 048 000	15 048 000
Taxeringsvärde mark	13 565 000	13 565 000
	<b>28 613 000</b>	<b>28 613 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	26 800 000	26 800 000
Lokaler	1 813 000	1 813 000
	<b>28 613 000</b>	<b>28 613 000</b>
<b>Not 3</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
Vid årets början	10 000	10 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-8 000	-6 000
Årets avskrivningar enligt plan	-2 000	-2 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 000</b>	<b>-8 000</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Elkostnader	0	16 000
Fastighetsskötsel 01/07	4 280	0
Kabel TV	10 604	10 099
Bevakning	2 649	0
Fastighetsförsäkring	14 090	13 668
	<b>31 623</b>	<b>39 767</b>

## Not 5

### EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<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 (Se not 6)	374 688	85 839	0	288 849
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>39 381 745</b>	<b>85 839</b>	<b>0</b>	<b>39 295 906</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 748 095	-85 839	-586 101	-1 076 155
Årets resultat	-349 798	-349 798	586 101	-586 101
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 097 893</b>	<b>-435 637</b>	<b>0</b>	<b>-1 662 256</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37 283 852</b>	<b>-349 798</b>	<b>0</b>	<b>37 633 650</b>

## Not 6

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2006	2005
Vid årets början	288 849	203 010
Reservering enligt stadgar	85 839	85 839
<b>Vid årets slut</b>	<b>374 688</b>	<b>288 849</b>

## Not 7

### SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Stadshypotek AB	3,85%	10 000 000	10 000 000	2010-03-01
Stadshypotek AB	3,38%	4 000 000	4 000 000	2009-12-01
Stadshypotek AB	6,32%	3 000 000	3 000 000	2009-10-30
Stadshypotek AB	3,03%	3 244 375	3 244 375	2008-09-30
Stadshypotek AB	2,75%	3 244 375	3 244 375	2007-09-30
Stadshypotek AB	3,30%	6 488 750	6 488 750	rörligt
Stadshypotek AB	3,30%	1 500 000	1 500 000	rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 477 500</b>	<b>31 477 500</b>	

## Not 8

### UPPLUPNA KOSTNADER

	2006	2005
Vattenkostnader	4 700	5 060
Bankavgifter	447	464
Ombyggnad, fastigheten	0	16 443
Entreprenad, städning	0	3 000
Styrelsearvoden	39 696	0
Övriga arvoden	0	1 210
Sociala avgifter	11 877	0
Räntekostnader	120 500	133 968
	<b>177 220</b>	<b>160 145</b>

Göteborg den / 2007

Sofia Hemming

Fredrik Hultkrantz

Jan Åke Klasson

Jerker Krabbe

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2007

Göran Johansson  
Auktoriserad revisor, KPMG Bohlins AB