

Bostadsrättsföreningen Prästhuset
Org nr 716408-7434

Årsredovisning 2007

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prästhuset får härmed lämna redovisning för förvaltningen av föreningen under räkenskapsåret 2007

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Historik

Föreningen äger sedan 1983 fastigheten Olivedal 2:10 i Göteborgs kommun, med adresserna: Nordhemsgatan 35, Prinsgatan 3 och 5.

Fastighetens yta uppgår till 3 372 kvm fördelat på bostäder 3 036 och lokaler 336 kvm.

I fastigheten finns 28 st bostadsrätter och 4 st lokaler. Dessutom har Vodafone förhyrt utrymme för en basanläggning för UMTS 3.

Efter förvärvet genomfördes under åren 1983 - 1986 en omfattande renovering.

Under 1993 målades samtliga fönster om mot Prinsgatan och Nordhemsgatan.

Under 1995 bättringsmålades yttertaket.

Under 1998 målades samtliga fönster om mot gården och delvis mot Prinsgatan.

Under 2000 har termostater bytts på samtliga element i fastigheten. Porttelefonsystemet har moderniserats. Spolning av stammar och brunnar har genomförts.

Cirkulationspump för värmesystem har bytts ut.

Under 2001 har hissen Prinsg 5 bytt hydrauldrivsystem. Trappuppgångar har delvis målats.

Mattor har bytts ut mot klinkers i uppgångarna. Ventilationssystem har rensats.

Tak har försetts med snörasskydd.

Under 2002 har översyn av stuprör gjorts. Ett stuprör har försetts med en frostskyddskabel.

Fönster har bättringsmålats och reparerats. Yttertaket har målats. Balkongsidor rengjorts.

Under 2003 har friserna på Nordhemsgatan 35 renoverats. Soprummet har ommålats och försetts med klinkers.

Tätskiktet på gården har delvis bytts ut. Skalskyddet mot inbrott i fastigheten har förstärkts.

Under 2004 har trappuppgångar målats. Ytterdörrar har renoverats. Fasaden och fönstren mot gården samt portingången har målats om.

Fasaden mot Nordhemsgatan har renoverats. Taket har delvis målats om och avvattningsystemet har kompletterats.

Under 2005 har trappuppgångar kompletteringsmålats vad avser marmorering. Fönster mot Prinsgatan/ Nordhemsgatan har målningsbättrats och rötskador åtgärdats.

Läckage i tätskiktet på gården har reparerats. Gården har försetts med möbler samt växter.

Under 2006 har rökgångarna i skorstena i Prinsgatan 5 renoverats.

Händelser under verksamhetsåret

Ytterligare reparationer av skorstenar och fläktar har ägt rum.

Anställda och löner

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden har utbetalats med 13.000 kr

Förmögenhetsvärde

Bostadsrättsföreningens skattemässiga förmögenhetsvärde för år 2007 är 30.871.259 kr.

Styrelse och revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2007 valdes nedanstående styrelseledamöter och revisorer.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Magnus Anderström
Ulf Strömbom
Erik Ryberg, ordförande
Kjell Olsson
Ann-Charlott Eklund

Styrelsesuppleanter

Per-Olof Frenning
Lise-Lotte Aspegren

Revisorer

Ordinarie revisor

Jarl Hilmersson

Revisorssuppleant

Kent Berg

Valberedning

Britt-Marie Andersson, Mona Strömbom och Kenneth Odéus (sammankallande)

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen

Från föregående år balanserad vinst	1.411.101
Årets vinst	<u>319.221</u>
	<u>1.730.322</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så
att till fond för yttre underhåll avsättes
att i ny räkning överföres

140.000
<u>1.590.322</u>
<u>1.730.322</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING	2006	2007
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter, bostäder	1.821.948	1.548.654
Hyror och avgifter, lokaler	429.102	445.491
Registreringsavg vid försäljning m.m	<u>4.969</u>	<u>11.237</u>
	2.256.019	2.005.382
Rörelsens kostnader		
Underhållskostnader	- <u>266.501</u>	- <u>263.272</u>
	- 266.501	- 263.272
Förbrukningsavgifter		
Fjärrvärme	- 294.611	- 285.458
Vatten och avlopp	- 45.647	- 48.174
Elektricitet	- 43.926	- 61.170
Sophantering och gångbanerrenhållning	- <u>37.681</u>	- <u>50.882</u>
	- 421.865	- 445.684
Försäkringspremier	- 15.340	- 16.265
Övriga förvaltningskostnader	- 24.724	- 25.384
Kabel-TV	- 29.980	- 31.480
Kameral förvaltning	- 25.110	- 27.811
Fastighetsskatt	- <u>93.552</u>	- <u>172.585</u>
	- 188.706	- 273.525
Rörelseresultat före avskrivningar	1.378.945	1.022.901
Avskrivning enligt plan	Not 1	
Avskrivning på byggnader	- <u>380.000</u>	- <u>190.000</u>
	- 380.000	- 190.000
Rörelseresultat efter avskrivningar	998.945	832.901
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter		124
Räntekostnader	- <u>440.510</u>	- <u>513.804</u>
	- 440.510	- 513.680
Resultat före bokslutsdispositioner och sk katt	558.435	319.221
Avsättning till fond för yttre underhåll	- <u>140.000</u>	- <u>0</u>
Årets vinst	<u>418.435</u>	<u>319.221</u>

BALANSRÄKNING	Not	2006.12.31	Not	2007.12.31
Tillgångar				
<u>Anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	Not 2	15.995.960	Not 2	15.805.960
Mark	"	<u>1.306.240</u>	"	<u>1.306.240</u>
		17.302.200		17.112.200
<u>Omsättningstillgångar</u>				
Förutbetalda kostnader		16.265		15.695
Fordringar		0		0
Bank		91.346		102.679
Postgiro		15.732		16.261
		123.343		134.635
Summa tillgångar		<u>17.425.543</u>		<u>17.246.835</u>
Skulder och eget kapital				
<u>Eget kapital</u>				
<u>Bundet eget kapital</u>				
Grundavgifter		529.903		529.903
Upplåtelseavgifter		955.456		955.456
Fond för yttre underhåll		1.120.000		1.120.000
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserad vinst		992.666		1.411.101
Årets resultat		<u>418.435</u>		<u>319.221</u>
		4.016.460		4.335.681
<u>Långfristiga skulder</u>				
Inteckningslån	Not 3	12.558.311	Not 3	12.098.122
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig del av långfristiga skulder		460.000		460.000
Övriga kortfristiga skulder		82.525		90.183
Upplupen fastighetsskatt		133.355		136.112
Förutbetalda avgifter och hyror		136.187		83.881
Leverantörsskulder		<u>38.705</u>		<u>42.856</u>
		850.772		813.032
Summa skulder och eget kapital		<u>17.425.543</u>		<u>17.246.835</u>
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar		19.206.000		19.206.000
Ansvarförbindelser				
		Inga		Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fordringar och skulder, för vilka värderingsprinciperna ej framgår av nedanstående noter, är värderade till anskaffningsvärde/nominellt belopp med hänsyn taget till befarade förluster.

NOTER

Not 1 Avskrivningar enligt plan

Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade ekonomiska livslängden. Styrelsen har beslutat ändra principerna för nedskrivning på anskaffningsvärdet av fastigheten från 2% till 1% från och med år 2007.

Not 2 Byggnad och mark	2006	2007
<u>Byggnad</u>		
Anskaffningsvärde	19.037.462	19.037.462
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	- <u>3.041.502</u>	- <u>3.231.502</u>
	15.995.960	15.841.960
<u>Mark</u>		
Anskaffningsvärde	1.306.240	1.306.240
Summa bokfört värde byggnad och mark	<u>17.302.200</u>	<u>17.112.200</u>
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	17.013.000	27.685.000
Mark	12.924.000	16.472.000
	<u>29.937.000</u>	<u>44.157.000</u>

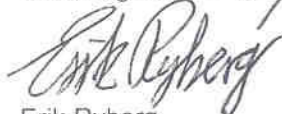
Not 3 Inteckningslån

Långgivare	Bundet t o m	Räntesats		2006	2007
		31.12 06	31.12 07		
SBAB, 423	rörlig ränta 3 mån	3,47%	5,12%	3.161.678	3.003.989
SBAB, 411	rörlig ränta 3 mån	3,76%	4,75%	3.261.383	3.161.383
SBAB, 365	rörlig ränta 3 mån	3,55%	5,14%	3.646.250	3.543.750
SBAB, 195	rörlig ränta 3mån	3,27%	4,76%	<u>2.949.000</u>	<u>2.849.000</u>
				13.018.311	12.558.122
Kortfristig del				- <u>460.000</u>	- <u>460.000</u>
				<u>12.558.311</u>	<u>12.098.122</u>

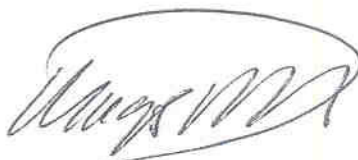
Föreningens räntekostnad uppgick till 4,02 % (3,25%) av genomsnittsskulden.

Göteborg den

15/5-2008



Erik Ryberg
Styrelsens ordförande



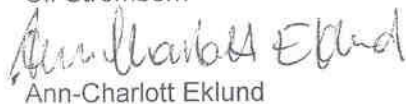
Magnus Anderström



Ulf Strömbom



Kjell Olsson



Ann-Charlott Eklund

Min revisionsberättelse har avgivits den 16/5 2008



Jarl Hilmersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Prästhuset
Org nr 716408-7434

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Prästhuset för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

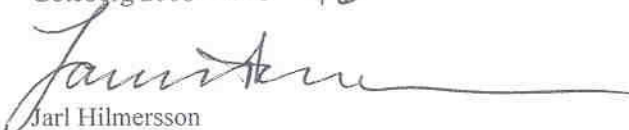
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2008 - 05-16


Jarl Hilmersson

Revisor