

Arsredovisning 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prästhuset får härmed lämna redovisning för förvaltningen av föreningen under räkenskapsåret 2008

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 27 st bostadsrätter och 4 st lokaler. Dessutom har Telenor 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. Yttertaget har målats. Balkongsidor rengjorts.

Under 2003 har friserna på Nordhemsgatan 35 renoverats. Soporrummet 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 skortstenarna i Prinsgatan 5 renoverats.

Under 2007 har ytterligare reparationer av skorstenar och fläktar ägt rum

Händelser under verksamhetsåret

En totalrenovering av tvättstugan har ägt rum till en kostnad av 460 tkr. Hela denna investering har belastat årets resultat, varför kostnaden för underhåll är högre än normalt. För finansiering av denna har ett nytt lån upptagits på 400 tkr. Läckor på taket har tätats och ytterdörrarna till vindslägenheterna i 5:an bytts ut. OVKbesiktning och energideklaration av fastigheten har skett. Under året har bostadsrätterna 16 och 23 inköpts och ombildats till en bostadsrätt 16 A, som försålls. Föreningen består således idag av 27 bostadsrätter.

Anställda och löner

Föreningen har ingen anställd personal.

Styrelse och revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2008 valdes nedanstående styrelseledamöter och revisorer.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Magnus Anderström
Ulf Strömbom
Roland Bech
Lise-Lotte Aspegren
Ann-Charlott Eklund, ordf

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Fredriksson
Finn Frykhagen

Revisorer

Ordinarie revisor

Jarl Hilmersson

Revisorssuppleant

Kent Berg

Valberedning

Mona Strömbom(sammankallande), Kenneth Odéus och Jörgen Aaröe

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen

Från föregående år balanserad vinst	1 590 322
Årets förlust	<u>-149 684</u>

1 440 638

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

140.000
<u>1 300 638</u>

1 440 638

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

RESULTATRÄKNING	2007		2008
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Årsavgifter, bostäder	1 548 654		1 457 556
Hyror och avgifter, lokaler	445 491		457 938
Registreringsavg vid försäljning m.m	<u>11 237</u>		<u>10 604</u>
	2 005 382		1 926 098
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Underhållskostnader	- <u>263 272</u>	(-)	<u>627 219</u>
	- 263 272	(-)	627 219
Förbrukningsavgifter			
Fjärrvärme	- 285 458	(-)	290 110
Vatten och avlopp	- 48 174	(-)	47 005
Elektricitet	- 61 170	(-)	48 540
Sophantering och gångbanerenhållning	- <u>50 882</u>	(-)	<u>34 274</u>
	- 445 684	(-)	419 929
Försäkringspremier	- 16 265	(-)	15 695
Övriga förvaltningskostnader	- 25 384	(-)	22 766
Kabel-TV	- 31 480	(-)	33 056
Kameral förvaltning	- 27 811	(-)	30 103
Fastighetsskatt	- <u>172 585</u>	(-)	<u>70 927</u>
	- 273 525	(-)	172 547
Rörelseresultat före avskrivningar	1 022 901		706 403
Avskrivning enligt plan			
Avskrivning på byggnader	Not 1- <u>190 000</u>	(-)	<u>190 000</u>
	- 190 000	(-)	190 000
Rörelseresultat efter avskrivningar	832 901		516 403
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	124		348
Räntekostnader	- <u>513 804</u>	(-)	<u>666 435</u>
	- 513 680	(-)	666 087
Årets vinst/förlust	<u>319 221</u>	(-)	<u>149 684</u>

BALANSRÄKNING	Not	20071231	20081231
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	Not 2	15 805 960	15 615 960
Mark	"	<u>1 306 240</u>	<u>1 306 240</u>
		17 112 200	16 922 200
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Förutbetalda kostnader		15 695	16 533
Bank		102 679	145 676
Plusgiro		16 261	38 926
		134 635	201 135
Summa tillgångar		<u>17 246 835</u>	<u>17 123 335</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	1 260 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 411 101	1 590 322
Årets resultat		<u>319 221</u>	(-) <u>149 684</u>
		4 335 681	4 185 997
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	Not 3	12 098 122	12 366 707
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		460 000	260 000
Övriga kortfristiga skulder		90 183	66 573
Upplupen fastighetsskatt		136 112	65 710
Förutbetalda avgifter och hyror		83 881	107 953
Leverantörsskulder		<u>42 856</u>	<u>70 395</u>
		813 032	570 631
Summa skulder och eget kapital		<u>17 246 835</u>	<u>17 123 335</u>
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar		19 206 000	19 206 000
Ansvarsförbindelser			
		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	2007	2008
<u>Byggnad</u>		
Anskaffningsvärde	19.037.462	19 037 462
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	- <u>3 231 502</u>	- <u>3 421 546</u>
	15 841 960	15 615 916
<u>Mark</u>		
Anskaffningsvärde	<u>1 306 240</u>	1 306 240
Summa bokfört värde byggnad och mark	17 112 200	16 922 156
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	27 685 000	27 685 000
Mark	<u>16 472 000</u>	<u>16 472 000</u>
	44 157 000	44 157 000

Not 3 Inteckningslån

Långgivare	Räntesats		2007	2008
	31.12 07	31.12 08		
SBAB, 423	5,12% (3 mån)	3,54% (3 mån)	3 003 989	2 850 074
SBAB, 411	4,75% (3 mån)	5,55% (2år)	3 161 383	3 136 383
SBAB, 365	5,14% (3 mån)	5,55% (2år)	3 543 750	3 441 250
SBAB, 195	4,76% (3 mån)	5,11% (2år)	2 849 000	2 799 000
SBAB, 427		5,56% (3 mån)	0	400 000
			12 558 122	12 626 707
Kortfristig del			- 460 000	- 260 000
			<u>12 098 122</u>	<u>12 366 707</u>

Föreningens räntekostnad uppgick till 5,29 % (4,02% 2007) av genomsnittsskulden.

Göteborg den 28/4


Ann-Charlott Eklund
Styrelsens ordförande


Roland Bech


Ulf Strömbom


Elisabeth Fredriksson


Lise-Lotte Aspegren

Min revisionsberättelse har avgivits den 27/4 2009



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 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. 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 ersättningsskyldig 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.

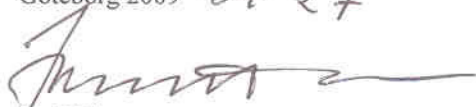
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

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 försumelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2009 - 04 - 27



Jarl Hilmersson

Revisor