

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Prästhuset

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

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-28 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivdal 2:10	1983	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

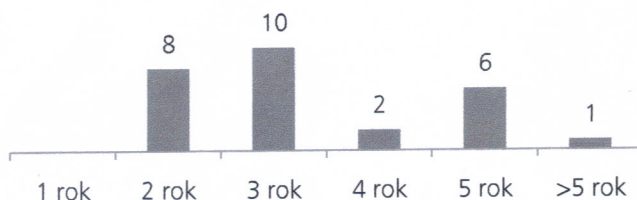
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3372 kvadratmeter, varav 3036 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 336 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
FRISÖR	50 kvm	2012-12-31
Livsmedelsaffär	130 kvm	2013-08-31
Antikaffär	51 kvm	2014-05-31
Skomakare	106 kvm	2014-05-31
Telenor	0 kvm	2016-03-31

## Förvaltning

Avtal

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulf Strömbom	Ordförande
Kenneth Odéus	Sekreterare
Behrooz Razaznejad	Ledamot
Daniel Adelsson	Ledamot
Roland Bech	Ledamot

Finn Frykhagen                      Suppleant

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

Ulf Strömbom, Kenneth Odéus, Roland Bech, Daniel Adelsson, Behrooz Razaznejad och Finn Frykhagen

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

## Revisor

~~Jörgen Aaröe~~                      ~~Ordinarie Intern~~

## Valberedning

Jörgen Aaröe                      Sammankallande  
Ulf Strömbom

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-03.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Fönster mot Prinsgatan & Nordhemsgatan har gått igenom och renoverats ca. 155.000:-
- Årlig plantering av växter på gård och terrass.
- Rökgasfläktar har bytts ut ca. 87.500:-

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

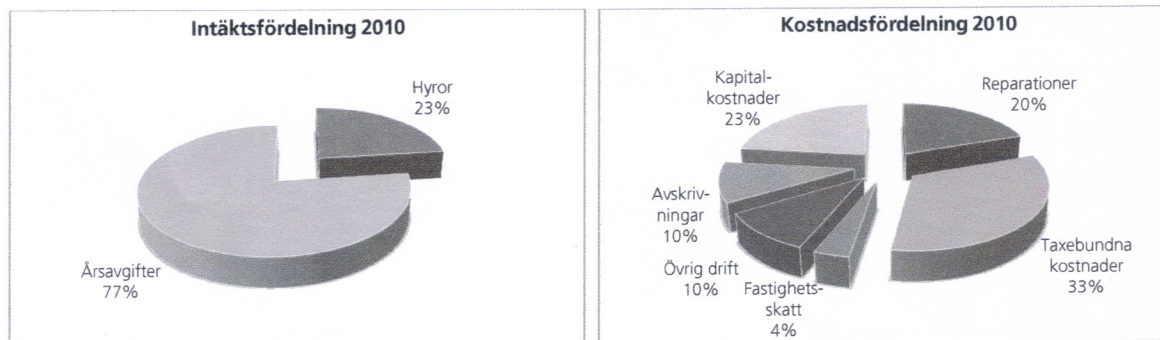
- Installation av Ventilation hos Hyresgäster/Butiker 710.000:-
- Ringklockor utanför varje lägenhet kommer att bytas 5.000:-

## Föreningens ekonomi

Styrelsen har följt den budget som antogs vid förra årsstämman 3/6-2010

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2011.

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Hyror	1 351 kr
Årsavgifter	495 kr
Övriga intäkter	2 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	108 kr
Taxebundna kostnader	177 kr
Fastighets-skatt	20 kr
Övrig drift	56 kr
Avskrivningar	56 kr
Kapitalkostnader	125 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3036 kvm bostäder och 336 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	495	480
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 984	4 076
Elkostnad/kvm totalyta	23	17
Värmekostnad/kvm totalyta	114	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15

**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	132 779
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 182 082
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 898
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>1 170 963</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-250 000
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	276 274
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 197 237</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 956 203	1 932 606
Övriga rörelseintäkter		8 117	15 287
		<b>1 964 320</b>	<b>1 947 893</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-60 408	0
Reparationer		-87 502	0
Periodiskt underhåll		-276 274	-658 703
Taxebundna kostnader		-597 923	-478 390
Övriga driftskostnader		-45 838	-45 759
Fastighetsskatt		-67 968	-66 856
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-82 381	-53 750
Avskrivningar		-190 375	-190 000
		<b>-1 408 669</b>	<b>-1 493 458</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>555 651</b>	<b>454 435</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		97	0
Räntekostnader		-422 969	-572 991
		<b>-422 872</b>	<b>-572 991</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>132 779</b>	<b>-118 556</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	16 541 825	16 732 200
	<b>16 541 825</b>	<b>16 732 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>16 541 825</b>	<b>16 732 200</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	35 168	0
Övriga fordringar	1 186	4 760
Förutbetalda kostnader	Not 4	25 055
	25 718	25 055
	<b>62 072</b>	<b>29 815</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	0	146 204
SBC klientmedel i SHB	231 186	0
	<b>231 186</b>	<b>146 204</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>293 258</b>	<b>176 019</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 835 083</b>	<b>16 908 219</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		529 903	529 903
Upplåtelseavgifter		955 456	955 456
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 543 898	1 400 000
		<b>3 029 257</b>	<b>2 885 359</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 038 184	1 300 638
Årets resultat		132 779	-118 556
		<b>1 170 963</b>	<b>1 182 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 200 220</b>	<b>4 067 441</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	11 771 207	12 114 207
		<b>11 771 207</b>	<b>12 114 207</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	325 500	260 000
Leverantörsskulder		159 464	206 452
Skatteskulder		136 053	66 856
Övriga kortfristiga skulder		15 891	72 579
Upplupna kostnader	Not 8	121 469	0
Förutbetalda avgifter och hyror		105 279	120 684
		<b>863 656</b>	<b>726 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>16 835 083</b>	<b>16 908 219</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		19 206 000	19 206 000
<b>Ansvarsförbindelser</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.

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. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1 %	1 %

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

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 502 317	1 457 646
Hysesintäkter	453 886	474 960
	<b>1 956 203</b>	<b>1 932 606</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	3 125	0
Städning entreprenad	35 000	0
Hissbesiktning	2 151	0
Gård	5 371	0
Serviceavtal	6 453	0
Förbrukningsmateriel	8 308	0
	<b>60 408</b>	<b>0</b>

##### Reparationer

Fastighet förbättringar	27 946	0
Hyseslägenheter	3 250	0
Tvättstuga	240	0
VVS	18 233	0
Ventilation	16 363	0
Hiss	16 610	0
Balkonger/altaner	1 600	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 375	0
Vattenskada	1 885	0
	<b>87 502</b>	<b>0</b>

##### Periodiskt underhåll

Byggnad	39 893	658 703
Ventilation	87 500	0
Fönster	148 881	0
	<b>276 274</b>	<b>658 703</b>



<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	76 135	56 252
Värme	383 603	315 165
Vatten	50 387	49 059
Sophämtning/renhållning	83 153	57 914
Grovsopor	4 645	0
	<b>597 923</b>	<b>478 390</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	18 230	16 533
Kabel-TV	27 608	29 226
	<b>45 838</b>	<b>45 759</b>
	<b>67 968</b>	<b>66 856</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 000	0
Tele och datakommunikation	2 408	0
Föreningskostnader	7 050	0
Styrelseomkostnader	9 267	0
Förvaltningsarvode	29 238	30 147
Förvaltningsarvoden övriga	12 750	23 603
Administration	3 410	0
Korttidsinventarier	6 295	0
Konsultarvode	6 250	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 530	0
Övriga driftskostnader	183	0
	<b>82 381</b>	<b>53 750</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	190 375	190 000
	<b>190 375</b>	<b>190 000</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 408 669</b>	<b>1 493 458</b>
<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	20 343 702	20 343 702
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 343 702</b>	<b>20 343 702</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 611 502	-3 421 502
Årets avskrivningar enligt plan	-190 375	-190 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 801 877</b>	<b>-3 611 502</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 541 825</b>	<b>16 732 200</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 306 240	1 306 240

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	30 610 000	27 685 000
Taxeringsvärde mark	17 356 000	16 472 000
	<u>47 966 000</u>	<u>44 157 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	44 600 000	40 791 000
Lokaler	3 366 000	3 366 000
	<u>47 966 000</u>	<u>44 157 000</u>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Försäkring	18 797	0
Kabel-TV	6 921	0
Förutbetalda kostnader	0	25 055
	<u>25 718</u>	<u>25 055</u>

**Not 5  
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	529 903	0	0	529 903
Upplåtelseavgifter	955 456	0	0	955 456
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 543 898	143 898	0	1 400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 029 257</b>	<b>143 898</b>	<b>0</b>	<b>2 885 359</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 038 184	-143 898	-118 556	1 300 638
Årets resultat	132 779	132 779	118 556	-118 556
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 170 963</b>	<b>-11 119</b>	<b>0</b>	<b>1 182 082</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 200 220</b>	<b>132 779</b>	<b>0</b>	<b>4 067 441</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	1 400 000	1 260 000
Reservering enligt stadgar	143 898	140 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 543 898</b>	<b>1 400 000</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB 365	2,650 %	3 236 250	3 338 750	2011-06-29
SBAB 195	2,290 %	2 774 000	2 799 000	2011-04-13
SBAB 411	2,470 %	3 136 383	3 136 383	2011-06-29
SBAB 427	2,620 %	400 000	400 000	2011-05-12
SBAB 426	2,120 %	2 550 074	2 700 074	2011-12-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 096 707</b>	<b>12 374 207</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-325 500</b>	<b>-260 000</b>	
		<b>11 771 207</b>	<b>12 114 207</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 469 207 Kr.

**Not 8**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2010-12-31	2009-12-31
Städning	2 500	0
El	11 365	0
Värme	65 693	0
Vatten	24 006	0
Sophämtning	2 805	0
Låneräntor	15 100	0
	<b>121 469</b>	<b>0</b>

GÖTEBORG den / 2011



Ulf Strömbom  
Ordförande



Kenneth Odéus  
Sekreterare



Daniel Adelson  
Ledamot

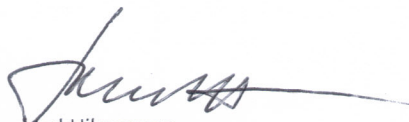


Roland Bech  
Ledamot



Behrooz Razaznejad  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>23/5</sup> 2011



Jarl Hilmersson  
Intern revisor



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRÄSTHUSET

## *Revisionsberättelse*

Göteborg den: .....

Till föreningsstämman i Brf. Prästhuset

Organisationsnummer: 716408-7434


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av föreningen för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mej om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mej 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 någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mej rimlig grund för mitt utlåtande.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Ort och datum: Göteborg 2011-05-23

Underskrift(er):   
Jarl Hilmersson