

Bostadsrättsföreningen Prästhuset
Org nr 716408-7434

Arsredovisning 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prästhuset får härmed lämna redovisning för förvaltningen av föreningen under räkenskapsåret 2009

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 yttertak.

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. Yttertak 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.

Under 2007 har ytterligare reparationer av skorstenar och fläktar ägt rum

Under 2008 har en totalrenovering av tvättstugan ägt rum. Läckor på taket har tätats och ytter-

dörrarna till vindslägenheterna i 5:a bytts ut. Efter sammanläggning av 2 lägenheter till 1 lägenhet omfattar föreningen nu 27 lägenheter

Händelser under verksamhetsåret

Under året har renovering skett av fönster och balkongdörrar av samtliga lägenheter mot Nordhemsgatan/Prinsgatan för 501 tkr. Under våren ändrade lokal Prinsen sin verksamhetsinriktning från servicebutik till salladsbar. Inför detta byte rustades exteriören mot Prinsgatan upp.

Anställda och löner

Föreningen har ingen anställd personal.

Styrelse och revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2009 valdes nedanstående styrelseledamöter och revisorer.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Filip Alderin
Ulf Strömbom
Roland Bech
Behrooz Razaznejad
Ann-Charlott Eklund, ordf

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Fredriksson
Finn Frykhagen

Revisorer

Ordinarie revisor

Jarl Hilmersson

Revisorssuppleant

Kent Berg

Valberedning

Jörgen Aaröe(sammankallande), Kenneth Odéus och Andreas Persson

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen

Från föregående år balanserad vinst	1 300 638
Årets förlust	<u>-118 556</u>

1 182 082

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

140.000
<u>1 042 082</u>

1 182 082

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

RESULTATRÄKNING	2008	2009
<u>Rörelsens intäkter</u>		
Årsavgifter, bostäder	1 457 556	1 457 556
Hyror och avgifter, lokaler	457 938	474 960
Registreringsavg vid försäljning m.m	<u>10 604</u>	<u>15 287</u>
	1 926 098	1 947 893
<u>Rörelsens kostnader</u>		
Underhållskostnader	- <u>627 219</u>	<u>658 703</u>
	- 627 219	658 703
Förbrukningsavgifter		
Fjärrvärme	- 290 110	315 165
Vatten och avlopp	- 47 005	49 059
Elektricitet	- 48 540	56 252
Sophantering och gångbanerrenhållning	- <u>34 274</u>	<u>57 914</u>
	- 419 929	478 390
Försäkringspremier	- 15 695	16 533
Övriga förvaltningskostnader	- 22 766	23 603
Kabel-TV	- 33 056	29 226
Kameral förvaltning	- 30 103	30 147
Fastighetsskatt	- <u>70 927</u>	<u>66 856</u>
	- 172 547	166 365
Rörelseresultat före avskrivningar	706 403	644 435
Avskrivning enligt plan		
Avskrivning på byggnader	Not 1- <u>190 000</u>	<u>190 000</u>
	- 190 000	190 000
Rörelseresultat efter avskrivningar	516 403	454 435
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	348	
Räntekostnader	- <u>666 435</u>	<u>572 991</u>
	- 666 087	572 991
Årets förlust	<u>149 684</u>	<u>118 556</u>

BALANSRÄKNING	Not	20081231	20091231
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	Not 2	15 615 960	15 425 960
Mark	"	<u>1 306 240</u>	<u>1 306 240</u>
		16 922 200	16 732 200
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Fordringar			4 760
Förutbetalda kostnader		16 533	25 055
Bank		145 676	128 046
Plusgiro		<u>38 926</u>	<u>18 158</u>
		201 135	176 019
Summa tillgångar		<u>17 123 335</u>	<u>16 908 219</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		1 260 000	1 400 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 590 322	1 300 638
Årets resultat		<u>./. 149 684</u>	<u>./.118 556</u>
		4 185 997	4 067 441
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	Not 3	12 366 707	12 114 207
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		260 000	260 000
Övriga kortfristiga skulder		66 573	72 579
Upplupen fastighetsskatt		65 710	66 856
Förutbetalda avgifter och hyror		107 953	120 684
Leverantörsskulder		<u>70 395</u>	<u>206 452</u>
		570 631	726 571
Summa skulder och eget kapital		<u>17 123 335</u>	<u>16 908 219</u>
Ställda panter			
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.

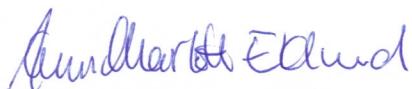
Not 2 Byggnad och mark	2008	2009
<u>Byggnad</u>		
Anskaffningsvärde	19 037 462	19 037 462
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	- <u>3 421 546</u>	- <u>3 611 502</u>
	15 615 916	15 425 960
<u>Mark</u>		
Anskaffningsvärde	1 306 240	1 306 240
Summa bokfört värde byggnad och mark	16 922 156	16 732 200
<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

Långivare	Räntesats		2008	2009
	31.12 08	31.12 09		
SBAB, 423	3,54% (3 mån)	1,26% (3 mån)	2 850 074	2 700 074
SBAB, 411	5,55% (2år)	5,55% (2år)	3 136 383	3 136 383
SBAB, 365	5,55% (2år)	5,55% (2 år)	3 441 250	3 338 750
SBAB, 195	5,11% (2år)	5,11% (2 år)	2 799 000	2 799 000
SBAB, 427	5,56% (3 mån)	1,11% (3 mån)	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
			12 626 707	12 374 207
Kortfristig del			- <u>260 000</u>	- <u>260 000</u>
			<u>12 366 707</u>	<u>12 114 207</u>

Föreningens räntekostnad uppgick till 4,58 % (5,29% 2008) av genomsnittsskulden.

Göteborg den



Ann-Charlott Eklund
Styrelsens ordförande



Roland Bech



Ulf Strömbom

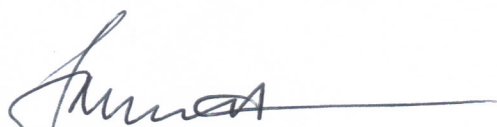


Filip Alderin



Behrooz Razaznejad

Min revisionsberättelse har avgivits den ^{14/4} 2010



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 2009. 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 revisionssed. 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.

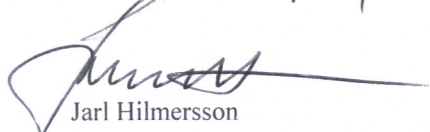
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

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

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2010 - 04-14



Jarl Hilmersson

Revisor