

# **Brf Häggen 17:10**

**Org.nr. 769607-7838**

## **Årsredovisning**

**för**

**räkenskapsåret**

**2009-01-01--2009-12-31**

*Sid 1-3*

*Sid 4*

*Sid 5-6*

*Sid 7-11*

*Sid 11*

*Förvaltningsberättelse*

*Resultaträkning*

*Balansräkning*

*Tilläggsupplysningar*

*Underskrifter*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

Styrelsen för Brf Häggen 17:10 får härmed avge årsredovisning för 2009-01-01 - 2009-12-31.

### ***Föreningens ändamål***

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-11-30 hos Bolagsverket.  
Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-11-11.

### ***Styrelse***

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Gustafsson	<i>ledamot, ordförande</i>
Göran Brandt	<i>ledamot, kassör</i>
Johanna Skans	<i>ledamot, sekreterare</i>
Lena Högbrandt	<i>ledamot, fastighetsfrågor</i>
Iréne Axelsson	<i>ledamot, medlemsfrågor</i>
Per Aldenstig	<i>ledamot, hyresgästfrågor</i>
Fredrik Eskelid	<i>ledamot, ansvarig hemsidan</i>
Rami Avidan	<i>suppleant</i>
Ingela Andersson	<i>suppleant</i>

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 7 ordinarie styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

### ***Revisorer***

Revisorsringen AB, Kjell Eriksson

### ***Fastigheten***

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg Vasastaden 17:10, med adress Erik Dahlbergsgatan 30 och Engelbrektsgatan 10. Byggnaden omfattar 18 bostadsrätter, med en totalyta på sammanlagt 2 121 m<sup>2</sup>, och 2 st lokaler med en totalyta på sammanlagt 180 m<sup>2</sup>.

### ***Lägenhetsfördelning***

1st 1 rum och kök	6st 4 rum och kök
3st 2 rum och kök	3st 5 rum och kök
4st 3 rum och kök	1st 6 rum och kök

KE

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde.

#### Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Naprapatklirik	50	2011-10-01
Kontorslokal	130	2011-12-31

#### **Ekonomi**

##### Beskattning

Från 2008 ersattes fastighetsskatten av en fastighetsavgift motsvarande 1 272 kr/lägenhet för år 2009, alternativt 0,4% av taxeringsvärdet för bostäder om detta är lägre.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Då fastigheten genomgått omfattande ombyggnationer/underhåll, har föreningen beviljats nytt värdeår. Detta har enligt beslut från Skatteverket 2007-11-15 fastställts till 2005 och fastigheten är således befriad från fastighetsskatt/-avgift under åren 2006-2010.

Föreningens ränteintäkter inkomstbeskattas med 26,3%.

##### Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 3% under 2009. Genomsnittlig årsavgift är 612 kr/m<sup>2</sup>

##### Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fastighetens bokförda värde/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	15 780	15 771	15 830
Lån per kvm bostadsyta kr	8 518	8 519	8 519
Genomsnittlig skuldränta %	1,95	4,57	4,02
Fastighetens belåningsgrad %	54	54	54

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

##### **Förvaltning**

Ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen AB.

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av föreningens styrelse.

*1/6*

**Förslag till resultatdisposition:**

Balanserat resultat	-271 253,99 kr
Årets resultat	<u>409 616,04 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	138 362,05 kr

**Styrelsen föreslår:**

Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	10 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>128 362,05 kr</u>
	138 362,05 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna. *Kf*

	2009-01-01	2008-01-01	
<b>RESULTATRÄKNING</b>	2009-12-31	2008-12-31	
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>			
Medlemsavgifter	1 297 188	1 259 424	
Intäkter lokaler	148 263	164 400	
Garage	28 200	27 720	
P-plats	21 552	20 160	
Övriga intäkter	5 956	9 152	
	<u>1 501 159</u>	<u>1 480 856</u>	
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-340 776	-340 524
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-105 470	-32 168
Fastighetsskatt		-15 540	-15 540
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-96 621	-102 767
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-176 244	-168 737
		<u>-734 651</u>	<u>-659 736</u>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>		<u>766 508</u>	<u>821 120</u>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		787	5 458
Räntekostnader		-352 688	-818 286
Övriga finansiella kostnader		-4 991	-4 374
		<u>-356 892</u>	<u>-817 202</u>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>		<u>409 616</u>	<u>3 918</u>

*108*

**BALANSRÄKNING**

2009-12-31

2008-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Not 6

Byggnader	16 212 119	16 212 119
Mark	13 677 481	13 677 481
Fastighetsförbättringar	1 876 909	1 775 829
Trapphusen	1 131 425	1 185 279
Takomläggning	572 125	600 411
Maskiner & inventarier	20 693	28 169
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>33 490 752</b>	<b>33 479 288</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**33 490 752**

**33 479 288**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	5 244	993
Skattefordran	14 281	76 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 703	17 664
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>30 228</b>	<b>95 286</b>

Not 7

**Kassa och bank**

Bankkonton	782 764	238 699
Fondkonto	117 713	117 563
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>900 477</b>	<b>356 262</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**930 705**

**451 548**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 421 457**

**33 930 836**

*W*

**BALANSRÄKNING**

2009-12-31

2008-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Bundet Eget kapital**

Not 8

Medlemsinsatser

15 423 186

15 423 186

Upplåtelseavgifter

237 219

237 219

Underhållsfond

252 556

232 556

**Summa bundet eget kapital**

**15 912 961**

**15 892 961**

**Fritt Eget kapital**

Not 8

Balanserat resultat

-271 254

-255 172

Årets resultat

409 616

3 918

**Summa fritt eget kapital**

**138 362**

**-251 254**

**Summa eget kapital**

**16 051 323**

**15 641 707**

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 9

18 066 890

18 069 390

**Summa långfristiga skulder**

**18 066 890**

**18 069 390**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

71 855

6 871

Övriga kortfristiga skulder

45 974

48 822

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 10

185 415

164 046

**Summa kortfristiga skulder**

**303 244**

**219 739**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 421 457**

**33 930 836**

**STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

19 070 000

19 070 000

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

INGA

INGA

18

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

---

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### ***Fastigheter***

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Ingen avskrivning har skett på byggnaden under året. Styrelsen arbetar med att ta fram en avskrivningsplan. Avskrivning på övriga anläggningstillgångar sker med:

Fastighetsförbättringar	4%
Trapphusen	4%
Takomläggning	4%

#### ***Maskiner & inventarier***

Maskiner och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker med 10% samt 20%.


#### ***Fordringar***

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### ***Underhållsfond***

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna. Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

#### ***Övrigt***

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. 



Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

**Not 1 Drift- och förbrukningskostnader**

El	38 813	37 358
Fjärrvärme	215 367	194 867
Vatten och avlopp	34 115	28 767
Fastighetsstädning	24 068	53 651
Sophämtning & återvinning	28 413	25 881
	<b>340 776</b>	<b>340 524</b>

**Not 2 Underhållskostnader**

Löpande underhåll	105 470	32 168
Periodiskt underhåll	-	-
	<b>105 470</b>	<b>32 168</b>

**Not 3 Föreningsgemensamma kostnader**

Försäkringar	19 727	17 496
Jourkostnader	9 665	2 252
Porttelefon	2 156	1 877
Datakommunikation/IT-tjänster	175	1 309
Revisionsarvode	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	27 960	37 658
Konsultarvode	2 125	10 046
Kabel-TV	16 554	15 320
Administrativa kostnader	8 259	6 809
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *(not 4)	-	-
	<b>96 621</b>	<b>102 767</b>

**Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader\***

**Förtroendevalda**

Styrelsearvode	-	-
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	-	-
	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter	2009-12-31	2008-12-31
-------	------------	------------

**Not 5 Avskrivningar**

Fastighetsförbättringar	86 628	79 119
Trapphusen	53 854	53 854
Takomläggning	28 286	28 286
Maskiner & inventarier	7 476	7 478
	<b>176 244</b>	<b>168 737</b>

*MB*

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b><i>Not 6 Anläggningstillgångar</i></b>		
<b><i>Byggnader</i></b>		
Ingående anskaffningsvärde	16 212 119	16 212 119
Summa anskaffningsvärde	16 212 119	16 212 119
Årets avskrivning	-	-
Bokfört värde	16 212 119	16 212 119
<b><i>Taxeringsvärde</i></b>		
Byggnader	21 722 000	21 722 000
Mark	11 432 000	11 432 000
	33 154 000	33 154 000
<b><i>Fastighetsförbättringar</i></b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 977 969	1 941 209
Årets anskaffning	187 708	36 760
Summa anskaffningsvärde	2 165 677	1 977 969
Akkumulerade avskrivningar	-202 140	-123 021
Årets avskrivning	-86 628	-79 119
Bokfört värde	1 876 909	1 775 829
<b><i>Trapphusen</i></b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 346 361	1 346 361
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	1 346 361	1 346 361
Akkumulerade avskrivningar	-161 082	-107 228
Årets avskrivning	-53 854	-53 854
Bokfört värde	1 131 425	1 185 279
<b><i>Takomläggning</i></b>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	707 155	707 155
Summa anskaffningsvärde	707 155	707 155
Akkumulerade avskrivningar	-106 744	-78 458
Årets avskrivning	-28 286	-28 286
Bokfört värde	572 125	600 411

*120*

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Maskiner &amp; inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	58 081	58 081
Summa anskaffningsvärde	58 081	58 081
Ackumulerade avskrivningar	-29 912	-22 434
Årets avskrivning	-7 476	-7 478
Bokfört värde	20 693	28 169

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Com Hem AB	4 055	4 055
Telia	495	-
SEB	-	9 105
Klotterjägarna	844	-
Ballou Hosting Intelligence	477	477
IPS Alarm	1 113	563
Länsförsäkringar	3 719	3 464
	<b>10 703</b>	<b>17 664</b>

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Insatser & uppl. avg.	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 660 405	232 556	-255 171	3 918
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		20 000	-16 083	-3 918
Årets resultat				409 616
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>15 660 405</b>	<b>252 556</b>	<b>-271 254</b>	<b>409 616</b>

**Not 9 Fastighetslån**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SEB 24112039	1,28%	2010-03-28	5 500 000	-
SEB 24112527	1,28%	2010-03-28	5 000 000	-
SEB 24112543	4,00%	2014-12,28	7 069 390	-
SEB 27779077	1,48%	2010-09-28	497 500	-
			<b>18 066 890</b>	-

123

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b><u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u></b>		
Förskottsbetalda avgifter/hyror	96 150	90 677
Upplupna räntekostnader	17 689	-
SEB	735	595
Göteborg Stad Kretslopp	15 116	13 166
Revisorsringen AB	6 535	17 058
Göteborg Energi	35 262	27 843
Revisionsarvode	10 000	10 000
DinEl/Plusenergi AB	3 468	3 548
Övriga interimsskulder	460	1 159
	<b><u>185 415</u></b>	<b><u>164 046</u></b>

Göteborg den 21/4 2010.


  
Anders Gustafsson

  
Johanna Skans

  
Irène Axelsson


  
Fredrik Eskelid

  
Göran Brandt

  
Lena Högbrandt

  
Per Aldenstig

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19/5 2010.  
Revisorsringen AB

  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



**REVISORSRINGEN®**

Auktoriserade revisorer

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Häggen 17:10**

**Organisationsnummer 769607-7838**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Häggen 17:10 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 19/5 2010

Revisorsringen AB

Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor