

**Brf Häggen 17:10**

**Org.nr. 769607-7838**

**Årsredovisning**

**för**

**räkenskapsåret**

**2008-01-01--2008-12-31**

*Sid 1-3*

*Förvaltningsberättelse*

*Sid 4*

*Resultaträkning*

*Sid 5-6*

*Balansräkning*

*Sid 7-11*

*Tilläggsupplysningar*

*Sid 11*

*Underskrifter*

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Brf Häggen 17:10 får härmed avge årsredovisning för 2008-01-01 - 2008-12-31.

### ***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 2008-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Dan Andersson	<i>ledamot, ordförande</i>
Göran Brandt	<i>ledamot, kassör</i>
Johanna Skans	<i>ledamot, sekreterare</i>
Jerker Lövgren	<i>ledamot</i>
Axel Berntsson	<i>ledamot</i>
Per Aldenstig	<i>ledamot</i>
Anders Gustafsson	<i>ledamot</i>
Rami Avidan	<i>suppleant</i>
Linus Andersson	<i>suppleant</i>

Extra föreningsstämma hölls 2008-06-30.

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


Föreningens styrelse har hållit 10 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

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

Under året har tre överlåtelser 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 1 200 kr/lägenhet. Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

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 28%.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 5% under 2008. Genomsnittlig årsavgift är 594 kr/m<sup>2</sup>. Fr o m 1 januari 2009 höjdes avgifterna med 3%.

Nyckeltal

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fastighetens bokförda värde/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	15 771	15 830	15 765
Lån per kvm bostadsyta kr	8 519	8 519	8 519
Genomsnittlig skuldränta %	4,57	4,02	3,14
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. *VB*

**Förslag till resultatdisposition:**

Balanserat resultat	-255 171,56 kr
Årets resultat	<u>3 917,57 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-251 253,99 kr</u>

**Styrelsen föreslår:**

Reservering till underhållsfond enligt stadgar	20 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-271 253,99 kr</u>
	<u>-251 253,99 kr</u>

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

	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
<b>RESULTATRÄKNING</b>		
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>		
Medlemsavgifter	1 259 424	1 199 460
Intäkter lokaler	164 400	158 348
Garage	27 720	26 400
P-plats	20 160	19 200
Övriga intäkter	9 152	9 224
	<u>1 480 856</u>	<u>1 412 632</u>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>		
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-340 524
Underhållskostnader	Not 2	-32 168
Fastighetsskatt		-15 540
Fastighetsskatt beslut tax 07		0
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-102 767
Avskrivningar	Not 5	-168 737
	<u>-659 736</u>	<u>-596 084</u>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<u>821 120</u>	<u>816 548</u>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	5 458	1 532
Räntekostnader	-818 286	-727 163
Övriga finansiella kostnader	-4 374	-3 718
	<u>-817 202</u>	<u>-729 349</u>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>	<u>3 918</u>	<u>87 200</u>

166

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<i>Not 6</i>		
Byggnader		16 212 119	16 212 119
Mark		13 677 481	13 677 481
Fastighetsförbättringar		1 775 829	1 818 188
Trapphusen		1 185 279	1 239 133
Takomläggning		600 411	628 697
Maskiner & inventarier		28 169	35 647
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 479 288</b>	<b>33 611 265</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 479 288</b>	<b>33 611 265</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		993	2 001
Skattefordran		76 629	124 955
Övriga kortfristiga fordringar		0	8 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i>	17 664	9 696
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 286</b>	<b>145 062</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bankkonton		238 699	91 232
Fondkonto		117 563	70 397
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>356 262</b>	<b>161 630</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>451 548</b>	<b>306 692</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 930 836</b>	<b>33 917 957</b>

MB

**BALANSRÄKNING**

2008-12-31

2007-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Bundet Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		15 423 186	15 423 186
Upplåtelseavgifter		237 219	237 218
Underhållsfond		232 556	133 056
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>15 892 961</u>	<u>15 793 460</u>
<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		-255 172	-242 871
Årets resultat		3 918	87 200
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-251 254</u>	<u>-155 672</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>15 641 707</u>	<u>15 637 788</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	18 069 390	17 880 840
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>18 069 390</u>	<u>17 880 840</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 871	63 655
Kortfristig del av långfristig skuld		0	188 550
Övriga kortfristiga skulder		48 822	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	164 046	127 124
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>219 739</u>	<u>399 329</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>33 930 836</u>	<u>33 917 957</u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		19 070 000	19 070 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		INGA	INGA

## 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. *W*



Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b><u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u></b>		
El	37 358	34 454
Fjärrvärme	194 867	198 320
Vatten och avlopp	28 767	24 679
Fastighetskötsel	-	3 314
Fastighetsstädning	53 651	51 338
Sophämtning & återvinning	25 881	25 130
	<b>340 524</b>	<b>337 235</b>
<b><u>Not 2 Underhållskostnader</u></b>		
Löpande underhåll	32 168	49 384
Periodiskt underhåll	-	-
	<b>32 168</b>	<b>49 384</b>
<b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Försäkringar	17 496	23 014
Jourkostnader	2 252	5 063
Porttelefon	1 877	1 921
Datakommunikation/IT-tjänster	1 309	2 157
Revisionsarvode	10 000	10 625
Ekonomisk förvaltning	37 658	24 758
Konsultarvode	10 046	3 821
Kabel-TV	15 320	14 592
Administrativa kostnader	6 809	5 707
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *(not 4)	-	-
	<b>102 767</b>	<b>91 658</b>
<b><u>Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader*</u></b>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	-	-
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	-	-
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Noter</u></b>		
	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b><u>Not 5 Avskrivningar</u></b>		
Fastighetsförbättringar	79 119	77 649
Trapphusen	53 854	53 854
Takomläggning	28 286	28 286
Maskiner & inventarier	7 478	7 478
	<b>168 737</b>	<b>167 267</b>

108

Noter	2008-12-31	2007-12-31
<b><i>Not 6 Anläggningstillgångar</i></b>		
<b><i>Byggnader</i></b>		
Ingående anskaffningsvärde	16 212 119	16 212 119
Summa anskaffningsvärde	<u>16 212 119</u>	<u>16 212 119</u>
Årets avskrivning	-	-
Bokfört värde	<u>16 212 119</u>	<u>16 212 119</u>
<b><i>Taxeringsvärde</i></b>		
Byggnader	21 722 000	21 722 000
Mark	11 432 000	11 432 000
	<u>33 154 000</u>	<u>33 154 000</u>
<b><i>Fastighetsförbättringar</i></b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 941 209	1 654 386
Årets anskaffning	36 760	286 823
Summa anskaffningsvärde	<u>1 977 969</u>	<u>1 941 209</u>
Ackumulerade avskrivningar	-123 021	-45 372
Årets avskrivning	-79 119	-77 649
Bokfört värde	<u>1 775 829</u>	<u>1 818 188</u>
<b><i>Trapphusen</i></b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 346 361	1 334 361
Årets anskaffning	-	12 000
Summa anskaffningsvärde	<u>1 346 361</u>	<u>1 346 361</u>
Ackumulerade avskrivningar	-107 228	-53 374
Årets avskrivning	-53 854	-53 854
Bokfört värde	<u>1 185 279</u>	<u>1 239 133</u>
<b><i>Takomläggning</i></b>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	707 155	707 155
Summa anskaffningsvärde	<u>707 155</u>	<u>707 155</u>
Ackumulerade avskrivningar	-78 458	-50 172
Årets avskrivning	-28 286	-28 286
Bokfört värde	<u>600 411</u>	<u>628 697</u>

*W*

<u>Noter</u>	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
<b><i>Maskiner &amp; inventarier</i></b>		
Ingående anskaffningsvärde	58 081	58 081
Summa anskaffningsvärde	<u>58 081</u>	<u>58 081</u>
Akkumulerade avskrivningar	-22 434	-14 956
Årets avskrivning	-7 478	-7 478
Bokfört värde	<u>28 169</u>	<u>35 647</u>
 <b><i>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i></b>		
Com Hem AB	4 055	3 830
Telia	-	435
SEB	9 105	1 400
Ballou Hosting Intelligence	477	-
IPS Alarm	563	563
Länsförsäkringar	3 464	3 468
	<u>17 664</u>	<u>9 696</u>

***Not 8 Förändring av eget kapital***

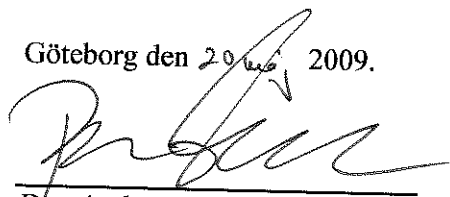
	<u>Insatser &amp; uppl. avg.</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	15 660 405	133 056	-242 871	87 200
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		99 500	-12 300	-87 200
Årets resultat				3 918
Belopp vid årets slut	<u>15 660 405</u>	<u>232 556</u>	<u>-255 171</u>	<u>3 918</u>


***Not 9 Fastighetslån***


<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Belopp</u>	<u>Kommande års amortering</u>
SEB 24112039	2,35%	Rörligt	5 500 000	-
SEB 24112527	4,47%	2009-03-28	5 000 000	-
SEB 24112543	2,35%	Rörligt	7 069 390	-
SEB 27779077	3,00%	Rörligt	500 000	-
			<u>18 069 390</u>	-

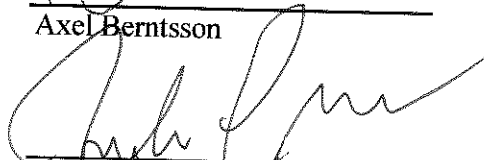
<u>Noter</u>	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
<b><u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u></b>		
Förskottsbetalda avgifter/hyror	90 677	91 557
Upplupna räntekostnader	-	4 252
SEB	595	910
Göteborg Stad Kretslopp	13 166	12 877
Revisorsringen AB	17 058	4 010
Göteborg Energi	27 843	-
Revisionsarvode	10 000	10 000
Plusenergi AB	3 548	3 518
Övriga interimsskulder	1 159	-
	<u>164 046</u>	<u>127 124</u>

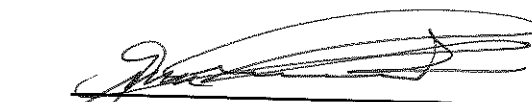
Göteborg den 20/5 2009.

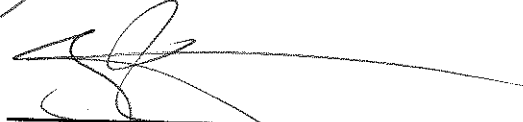
  
Dan Andersson

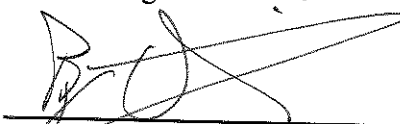
  
Johanna Skans

  
Axel Berntsson

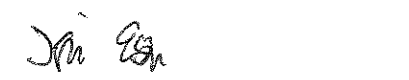
  
Anders Gustafsson

  
Göran Brandt

  
Jerker Lövgren

  
Per Aldenstig

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20/5 2009.  
Revisorsringen AB

  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor

## 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 2008. 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 20/5 2009

Revisorsringen AB

  
Kjell Eriksson  
Auktöriserad revisor