

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget, org.nr 769614-3853
får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2009-01-01 - 2009-12-31.

Föreningen allmänt

Föreningen och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 maj 2006.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens administration**Föreningsstämma och Föreningens styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2009-05-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Mikaela Fexe	<i>ledamot, ordförande</i>
Sven Särnbratt	<i>ledamot, kassör</i>
Malin Rosenqvist	<i>ledamot, sekreterare</i>
Patrik Dyresjö	<i>ledamot</i>
Vegard Heimdal	<i>ledamot</i>
Per-Anders Augustsson	<i>suppleant</i>
Siska Humelsö	<i>suppleant</i>

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Mikaela Fexe, Malin Rosenqvist och Sven Särnbratt, två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If skadeförsäkring AB.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Gunilla Almqvist

ansvarig revisor Peter Larsson
internrevisor

Valberedning

Camilla Baunsöe

Org.nr 769614-3853

Fastigheten

På köpestämman 2006-10-17 beslutades om förvärv av fastigheten Göteborg Gamlestaden 10:18 med adress Gamlestadstorget 10-43, Götaholmsgatan 4-12 samt Holländaregatan 8, 10.

På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 165 lägenheter samt fyra lokaler.

Av lägenheterna upplåts 18 st som hyresrätter vid verksamhetsårets utgång.

Den totala boytan utgör 11.721 m² och lokalytan utgör 230 m².

Lägenhetsfördelning	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
<i>antal</i>	30	84	35	14	2

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring AB

Under året har 28 överlåtelser och 3 upplåtelser ägt rum inom föreningen.

Verksamhet under året som gått

- * Tittat på ny soplösning samt ansökt om bygglov för tänkt anläggning.
- * Leta efter ny bredband/kabel-tv leverantör samt installation av fiberlan.
- * Genomfört upphandling av grundförstärkning etapp 1.
- * Byggt ett nytt barnvagnsförråd
- * Utfört provbelastning av provpålar samt en precisionsavvägning.
- * Installation av nytt expansionskärl, vilket har förbättrat värmen i huset.
- * Pumpgröpar har installerats i källaren under uppgång 39, 40, 41 för att komma tillrätta med vattenproblemen.
- * Ny mattvättmaskin har köpts in.
- * Tre vattenskador har skett detta år.

Planerad verksamhet 2010

- * Genomföra byte av bredband/kabel-tv leverantör
- * Påbörja och avsluta grundförstärkning etapp 1.
- * Upphandling grundförstärkning etapp 2.
- * Genomföra byte av sopsystem.
- * Besiktning görs av kök och badrum i samtliga lägenheter.
- * Åtgärder för att undvika fler vattenskador inkl blandarbyten kommer att göras.
- * Balkongrenovering av alla 16 balkonger.
- * Ev. byte av tvättbokningsprogram

Ekonomi**Ekonomisk förvaltare**

Revisorsringen AB har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse.

Org.nr 769614-3853

Ombildningen

I bokslutet 2007 skrevs andelarna i Selibo Ek. förening ned eftersom ingen verksamhet längre bedrevs i den ekonomiska föreningen. Samtidigt skrevs fastigheten upp till det bedömda värdet vid övertagandet.

Avgifter och hyror

Avgifterna har under 2009 kvarstått oförändrade. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 731 kr/m².

Fastighetsskatt/-avgift

Från 2008 ersattes fastighetsskatten av en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2009 är avgiften 1.272 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens ränteintäkter inkomstbeskattas med 26,3%.

Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	15 143	15 075
Lån per kvm bostadsyta kr	6 351	6 585
Fastighetens belåningsgrad %	42	44
Genomsnittlig skuldränta %	3,98	

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förslag till disponering av årets resultat

Balanserat resultat	-82 994 543,80 kr
Årets resultat	417 292,67 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u><u>-82 577 251,13 kr</u></u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	306 500,00 kr
Balanseras i ny räkning	-82 883 751,13 kr
	<u><u>-82 577 251,13 kr</u></u>

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

		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		6 509 152	6 284 698
Intäkter lokaler		130 441	89 148
Intäkter hyresrätter		1 562 369	1 732 625
Övriga intäkter		45 917	38 539
		8 247 879	8 145 010
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-2 132 117	-2 201 848
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-1 297 515	-1 734 105
Fastighetsskatt/-avgift		-215 570	-203 690
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-946 476	-913 114
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-285 667	-176 419
		-4 877 345	-5 229 176
Resultat fastighetsförvaltning		3 370 534	2 915 834
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		23 742	180 383
Räntebidrag		6 524	17 221
Räntekostnader		-2 966 747	-3 489 635
Övriga finansiella kostnader		-10 596	-5 212
		-2 947 077	-3 297 243
Skatt			
Inkomstskatt		-6 164	-50 506
		-6 164	-50 506
REDOVISAT RESULTAT		417 293	-431 915

BALANSRÄKNING**2009-12-31****2008-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader och mark	175 226 187	175 428 300
Markarbeten	92 000	96 000
Pågående grundförstärkning	1 931 872	1 267 077
Lekutrustning	239 489	273 701
Maskiner och inventarier	352 251	323 343
Summa materiella anläggningstillgångar	177 841 799	177 388 421

Summa anläggningstillgångar**177 841 799****177 388 421****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-/hyresfordringar	35 100	222 433
Övriga fordringar	256 655	100 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 279	124 504
Summa kortfristiga fordringar	389 034	446 937

*Not 7***Kassa och bank**

Kassa	2 636	3 900
Bankkonton	6 730 137	6 681 261
Summa kassa och bank	6 732 773	6 685 161

Summa omsättningstillgångar**7 121 807****7 132 098****SUMMA TILLGÅNGAR****184 963 606****184 520 519**

BALANSRÄKNING**2009-12-31****2008-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser	104 644 671	102 008 374
Upplåtelseavgifter	3 530 797	3 454 344
Underhållsfond	536 500	230 000
Uppskrivningsfond fastighet	82 599 616	82 599 616
Summa bundet eget kapital	191 311 584	188 292 334

Fritt Eget kapital*Not 8*

Balanserat resultat	-82 994 544	-82 256 129
Årets resultat	417 293	-431 915
Summa fritt eget kapital	-82 577 251	-82 688 044

Summa eget kapital**108 734 333****105 604 290****Långfristiga skulder***Not 9*

Fastighetslån	74 442 844	74 442 844
Summa långfristiga skulder	74 442 844	74 442 844

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	363 030	341 590
Skatteskulder	475 930	474 613
Kortfristig del av fastighetslån	0	2 745 425
Övriga kortfristiga skulder	45 867	36 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	901 602	874 958
Summa kortfristiga skulder	1 786 429	4 473 385

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**184 963 606****184 520 519****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar	126 776 000	123 431 000
varav i ägararkivet	3 345 000	

ANSVARSFÖRBINDELSER

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. Byggnaderna avskrivs enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år med början från år 2007. Årets avskrivning motsvarar 0,15% av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	190 857	246 547
Fjärrvärme	1 030 167	989 749
Vatten och avlopp	301 687	301 851
Fastighetsskötsel/-städning	387 000	387 000
Sophämtning/återvinning	222 406	276 701
	2 132 117	2 201 848
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	966 697	1 560 932
Löner och ersättningar inkl sociala avgifter*) not 4	-	68 858
Underhåll sopsuganläggning	52 010	104 315
Periodiskt underhåll	278 808	-
	1 297 515	1 734 105

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter*) not 4	230 636	236 886
Försäkringar	105 404	86 195
Jourkostnader	10 159	11 530
Hemsida/IT	11 878	-
Återförd fordran ES Fastigheter	52 875	-
Ersättningar/Flyttpremier	100 000	-
Revisionsarvode	19 813	30 625
Ekonomisk förvaltning	186 828	197 459
Konsultarvoden	19 759	142 975
Kabel-TV	144 748	136 688
Föreningsavgifter	57 460	57 460
Administrativa kostnader	6 916	13 296
	946 476	913 114

***) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar**

Styrelsearvoden	174 600	181 600
Löner och ersättningar	3 450	52 000
Sociala avgifter	52 586	72 144
	230 636	305 744

Not 5 Avskrivningar

Byggnader	202 113	100 000
Lekutrustning	34 212	34 212
Markarbeten	4 000	4 000
Maskiner och inventarier	45 342	38 207
	285 667	176 419

Not 6 Anläggningstillgångar**Byggnader och mark**

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde	175 628 300	175 628 300
Summa anskaffningsvärde	175 628 300	175 628 300
Ackumulerade avskrivningar	-200 000	-100 000
Årets avskrivning	-202 113	-100 000
Bokfört värde	175 226 187	175 428 300
Varav markvärde	40 886 268	40 886 268

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	78 384 000	78 384 000
Mark	23 785 000	23 785 000
	102 169 000	102 169 000
<i>Markarbeten</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	100 000	-
Årets anskaffning	-	100 000
Summa anskaffningsvärde	100 000	100 000
Ackumulerade avskrivningar	-4 000	-
Årets avskrivning	-4 000	-4 000
Bokfört värde	92 000	96 000
<i>Lekutrustning</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	342 125	342 125
Summa anskaffningsvärde	342 125	342 125
Ackumulerade avskrivningar	-68 424	-34 212
Årets avskrivning	-34 212	-34 212
Bokfört värde	239 489	273 701
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	382 074	205 240
Årets anskaffning	74 250	176 834
Summa anskaffningsvärde	456 324	382 074
Ackumulerade avskrivningar	-58 441	-20 524
Årets avskrivning	-45 632	-38 207
Bokfört värde	352 251	323 343
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Upplupet räntebidrag	689	984
If Skadeförsäkring	27 789	22 035
Yellow Bygg	32 250	32 250
Com Hem	20 248	36 187
GodEl	16 303	33 048
	97 279	124 504

Noter	2009-12-31			2008-12-31
<u>Not 8 Förändring eget kapital</u>	Insatser/ Upplåtelseavg.	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	105 462 718	82 599 616	230 000	-82 688 044
Inbetalda insatser	2 712 750			
Resultatdisposition enl stämmobeslut			306 500	-306 500
Årets resultat				417 293
Belopp vid årets slut	108 175 468	82 599 616	536 500	-82 577 251

<u>Not 9 Fastighetslån</u>	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Låneinstitut				
Stadshypotek 733335	1,650%	90 dgr	6 000 000	-
Stadshypotek 733336	2,850%	2011-03-30	9 000 000	-
Stadshypotek 733337	4,010%	2013-03-30	9 000 000	-
Stadshypotek 623934	4,330%	2010-03-30	24 000 000	-
Stadshypotek 623935	4,450%	2012-03-30	24 000 000	-
Stadshypotek 623936	1,390%	90 dgr	2 442 844	-
			74 442 844	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 300	76 602
Förutbetalda avgifter/hyror	413 119	389 600
Upplupna sociala avgifter	45 530	-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	20 000	20 000
Göteborgs Stad Kretslopp	84 650	82 300
I'Connect	10 133	-
T Andersson Grundkonsult	43 750	9 375
GBG Energi	166 020	139 953
Yellow Bygg- och fastighetsservice	41 883	17 373
Tellstedt	-	6 875
Handelsbanken	1 004	985
Renovering lgh 135	-	50 000
Revisorsringen AB	67 213	81 895
	901 602	874 958

Underskrifter

Göteborg den april 2010.
Brf Gamlestadstorget

Mikaela Fexe

Sven Särnbratt

Malin Rosenqvist

Patrik Dyresjö

Vegard Heimdal

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2010.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Peter Larsson
Auktoriserad revisor

Gunilla Almqvist
Internrevisor