

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget, org.nr 769614-3853
får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 2010-05-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Linus Österberg Nilsson	<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>
Morgan Ström	<i>suppleant</i>

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

Sammanträden

Föreningens styrelse har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, samt två extrastämmor. Extrastämmorna hölls 26 januari och 6 april 2010.

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 37 överlåtelser och 3 upplåtelser ägt rum inom föreningen.

Verksamhet under året som gått

- * Grundförstärkning etapp 1 av grundförstärkningen
- * Dränering innergård etapp 1 av grundförstärkningen
- * Upphandling av grundförstärkning etapp 2
- * Installation av nytt sopsystem
- * Byte av låssystem
- * Byte av tvättbokningssystem
- * Byte av bredband/kabel-tv leverantör
- * Besiktning av kök och badrum
- * Installation av duschkabiner samt blandarbyten
- * Renovering av alla balkonger

Planerad verksamhet 2011

- * Genomföra etapp 2 av grundförstärkningen
- * Genomföra etapp 2 av dräneringen av innergården
- * Upphandling grundförstärkning etapp 3
- * Byte av försäkringsbolag
- * Undersöka kostnad och möjlighet för belysning vid grillplatser, sopstation och lekplats.
- * Ta fram underlag för takbyte, fasadmålning samt byte av takfönster
- * Upphandling av takbyte, fasadmålning samt byte av takfönster
- * Framtag och upphandling av badrumsrenovering, etapp ett.
- * Spolning av stammarna
- * Rengöring och injustering av ventilationen
- * Byta ut de nuvarande ventilationsfläktarna
- * Planerat inköp av Skylift
- * Undersöka om vi kan ordna säkrare cykelförvaring

Org.nr 769614-3853

Ekonomi**Ekonomisk förvaltare**

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

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 2010 kvarstått oförändrade. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 731 kr/m².

Årsavgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2011.

Fastighetsskatt/-avgift

Från 2008 ersattes fastighetsskatten av en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2010 är avgiften 1.277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	16 471	15 143
Lån per kvm bostadsyta kr	6 991	6 351
Fastighetens belåningsgrad %	42	42
Genomsnittlig skuldränta %	3,58	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	-82 883 751,13 kr
Årets resultat	-4 136,80 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-82 887 887,93 kr</u>
<i>Styrelsen föreslår:</i>	
Reservering till underhållsfond	330 100,00 kr
Ianspråktagande ur underhållsfond	363 318,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-82 854 669,93 kr</u>
	-82 161 251,93 kr

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

RESULTATRÄKNING		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		6 629 909	6 509 152
Intäkter lokaler		174 500	130 441
Intäkter hyresrätter		1 180 405	1 562 369
Övriga hyresintäkter		3 600	0
Övriga intäkter		663 037	45 917
		8 651 451	8 247 879
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-2 395 273	-2 132 117
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-1 521 623	-1 297 515
Fastighetsskatt/-avgift		-221 015	-215 570
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-1 231 118	-946 476
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-357 983	-285 667
		-5 727 012	-4 877 345
Resultat fastighetsförvaltning		2 924 439	3 370 534
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		9 173	23 742
Räntebidrag		3 761	6 524
Räntekostnader		-2 935 157	-2 966 747
Övriga finansiella kostnader		-6 353	-10 596
		-2 928 576	-2 947 077
Skatt			
Inkomstskatt		0	-6 164
		0	-6 164
REDOVISAT RESULTAT		-4 137	417 293

BALANSRÄKNING

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader och mark	176 687 221	175 226 187
Lekutrustning	205 277	239 489
Markarbeten	88 000	92 000
Sopsystem	651 987	0
Pågående grundförstärkning	15 430 133	1 931 872
Maskiner och inventarier	306 619	352 251
Summa materiella anläggningstillgångar	193 369 237	177 841 799

Summa anläggningstillgångar**193 369 237****177 841 799****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-/hyresfordringar	58 405	35 100
Övriga fordringar	255 396	256 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 920	97 279
Summa kortfristiga fordringar	371 721	389 034

*Not 7***Kassa och bank**

Kassa	2 055	2 636
Bankkonton	5 136 297	6 730 137
Summa kassa och bank	5 138 352	6 732 773

Summa omsättningstillgångar**5 510 073****7 121 807****SUMMA TILLGÅNGAR****198 879 310****184 963 606**

BALANSRÄKNING**2010-12-31****2009-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser	107 814 475	104 644 671
Upplåtelseavgifter	4 635 005	3 530 797
Underhållsfond	843 000	536 500
Uppskrivningsfond fastighet	82 599 616	82 599 616
Summa bundet eget kapital	195 892 096	191 311 584

Fritt Eget kapital*Not 8*

Balanserat resultat	-82 883 751	-82 994 544
Årets resultat	-4 137	417 293
Summa fritt eget kapital	-82 887 888	-82 577 251

Summa eget kapital**113 004 208****108 734 333****Långfristiga skulder**

Fastighetslån	81 942 844	74 442 844
Summa långfristiga skulder	81 942 844	74 442 844

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	2 277 652	363 030
Skatteskulder	442 749	475 930
Övriga kortfristiga skulder	161 009	45 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 050 848	901 602
Summa kortfristiga skulder	3 932 258	1 786 429

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**198 879 310****184 963 606****STÄLLDA SÄKERHETER**

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade

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	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	216 770	190 857
Fjärrvärme	1 208 371	1 030 167
Vatten och avlopp	309 979	301 687
Fastighetsskötsel/-städning	395 750	387 000
Väghållning/snörojning	53 356	0
Sophämtning/återvinning	211 047	222 406
	2 395 273	2 132 117
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	1 128 918	966 697
Underhåll sopsuganläggning	29 387	52 010
Periodiskt underhåll	363 318	278 808
	1 521 623	1 297 515

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *) not 4	307 351	230 636
Försäkringar	112 124	105 404
Jourkostnader	10 366	10 159
Hemsida/IT	4 702	11 878
Återförd fordran ES Fastigheter	-	52 875
Ersättningar/Flyttpremier	166 465	100 000
Revisionsarvode	15 625	19 813
Ekonomisk förvaltning	199 904	186 828
Konsultarvoden	173 595	19 759
Kabel-TV	148 003	144 748
Föreningsavgifter	85 940	57 460
Administrativa kostnader	7 043	6 916
	1 231 118	946 476
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	232 000	174 600
Löner och ersättningar	10 500	3 450
Sociala avgifter	64 851	52 586
	307 351	230 636
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	277 261	202 113
Lekutrustning	31 090	34 212
Markarbeten	4 000	4 000
Maskiner och inventarier	45 632	45 342
	357 983	285 667
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader och mark</u>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	175 628 300	175 628 300
Årets anskaffning	1 732 445	-
Summa anskaffningsvärde	177 360 745	175 628 300
Akkumulerade avskrivningar	-402 113	-200 000
Årets avskrivning	-271 411	-202 113
Bokfört värde	176 687 221	175 226 187
Varav markvärde	40 886 268	40 886 268
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	81 695 000	78 384 000
Mark	28 336 000	23 785 000
	110 031 000	102 169 000

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<i>Lekutrustning</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	342 125	342 125
Summa anskaffningsvärde	342 125	342 125
Ackumulerade avskrivningar	-102 636	-68 424
Årets avskrivning	-34 212	-34 212
Bokfört värde	205 277	239 489
<i>Markarbeten</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	100 000	100 000
Summa anskaffningsvärde	100 000	100 000
Ackumulerade avskrivningar	-8 000	-4 000
Årets avskrivning	-4 000	-4 000
Bokfört värde	88 000	92 000
<i>Sopsystem</i>		
Årets anskaffningsvärde	654 715	-
Summa anskaffningsvärde	654 715	0
Ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-2 728	-
Bokfört värde	651 987	0
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	456 324	382 074
Årets anskaffning	-	74 250
Summa anskaffningsvärde	456 324	456 324
Ackumulerade avskrivningar	-104 073	-58 441
Årets avskrivning	-45 632	-45 632
Bokfört värde	306 619	352 251
<i>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Upplupet räntebidrag	403	689
If Skadeförsäkring	28 112	27 789
Yellow Bygg	-	32 250
Kabel-TV/Bredband	14 195	20 248
GodEl	15 210	16 303
	57 920	97 279

Noter	2010-12-31		2009-12-31
<u>Not 8 Förändring eget kapital</u>	Insatser/ Upplåtelseavg.	Uppskrivnings- fond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	108 175 468	82 599 616	-82 577 251
Inbetalda insatser	4 274 012		
Resultatdisposition enl stämmobeslut			306 500
Årets resultat			-306 500
Belopp vid årets slut	112 449 480	82 599 616	-4 137
		843 000	-82 887 888

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Stadshypotek 733335	3,32%	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 803086	4,28%	2010-03-31	8 000 000	-
Stadshypotek 803087	4,84%	2010-03-31	8 000 000	-
Stadshypotek 837248	3,55%	2014-09-30	8 000 000	-
Stadshypotek 623935	4,450%	2012-03-30	24 000 000	-
Stadshypotek 831761	4,21%	2020-07-30	7 500 000	-
Stadshypotek 623936	2,66%	90 dgr	2 442 844	-
			81 942 844	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 890	8 300
Förutbetalda avgifter/hyror	510 558	413 119
Upplupna sociala avgifter	56 377	45 530
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	20 000	20 000
Göteborgs Stad Kretslopp	82 000	84 650
I'Connect	-	10 133
T Andersson Grundkonsult	-	43 750
GBG Energi	205 842	166 020
Yellow Bygg- och fastighetsservice	57 458	41 883
Handelsbanken	1 144	1 004
Revisorsringen AB	76 579	67 213
	1 050 848	901 602

Underskrifter

Göteborg den maj 2011.
Brf Gamlestadstorget

Linus Österberg Nilsson

Sven Särnbratt

Malin Rosenqvist

Patrik Dyresjö

Vegard Heimdal

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2011.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Peter Larsson
Auktoriserad revisor

Gunilla Almqvist
Internrevisor