

BRF ALFHEMSGATAN 5 I GÖTEBORG
Org.nr. 757200-0243

ÅRSREDOVISNING
FÖR FÖRENINGENS VERKSAMHET UNDER
RÄKENSKAPSÅRET

2009-07-01 - 2010-06-30

sid 1-3	Förvaltningsberättelse
sid 4	Resultaträkning
sid 5-6	Balansräkning
sid 7-10	Tilläggsupplysningar
sid 10	Underskrifter

Brf Alfhemsgatan N^o5

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 -- 2010-06-30.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning samt att förvalta fastigheten på ett så miljövänligt sätt som möjligt och att i största möjliga mån bevara fastighetens ursprungliga stil och karaktär.

Föreningen registrerades 1943-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2007-01-08

Föreningsstämma hölls 2009-12-02

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Lansinger	<i>styrelseledamot, ordförande (avgått)</i>
Gunilla Hamsten	<i>styrelseledamot</i>
Lars Gustavsson	<i>styrelseledamot</i>
Björn Andersson	<i>styrelseledamot, ordförande efter Lansinger</i>
Carl Johan Fallenius	<i>styrelseledamot</i>
Amanda Tullberg	<i>styrelseledamot</i>
Paulina Persdotter	<i>styrelseledamot</i>

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Lars Leandersson	<i>godkänd revisor, Revisorsringen AB</i>
Johan Karlsson	<i>förtroendevald revisor</i>
Anders Wake	<i>revisorssuppleant till förtroendevald revisor</i>

Valberedning

Linda Johansson	<i>sammankallande</i>
Anna Larsson	

Org.nr 757200-0243

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Olivedal 9:4 med adress Alfhemsgatan 5/Olivedalsgatan 18. På fastigheterna har uppförts flerbostadshus omfattande 37 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2.226,5 m², samt fyra lokaler om 176,5 m².

Hyresgästerna till lokalerna är fortgående föremål för omförhandling av hyran för att uppnå marknadsmässig nivå.

Lägenhetsfördelning	<i>1 rok</i>	<i>2 rok/kam</i>	<i>4 r o kam</i>
<i>antal</i>	15	17	5

Under verksamhetsåret har sju 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>
verkstad	22,5	2012-04-30
butik	66,0	2012-09-30
butik	53,0	2011-09-30
butik	35,0	2014-03-31

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har under det gångna året fortsatt att arbeta enligt visionen om 'Det goda boendet'. Det innebär dels att skapa en så trevlig miljö som möjligt för medlemmarna och dels att förvalta fastigheten på ett så miljövänligt sätt som möjligt och i största möjliga mån bevara dess ursprungliga stil och karaktär.

Fastigheten: Underhållsplanen uppdaterades under det gångna året i enlighet med bland annat den fastighetsinspektion som genomfördes i under första halvåret av 2009. Fastigheten är generellt i väldigt gott skick, framförallt avseende de stora delarna som tak och tegelfasad som inte kräver några åtgärder inom de närmaste åren. Visst planerat underhåll bör emellertid alltid göras och under det gångna året har den skyddsplåt som löper under fönstren på första våningen längs fasaden mot gatan bytts ut.

Ekonomi: Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att ytterligare förbättra föreningens ekonomi både avseende kostnader och intäkter. Speciellt kan nämnas att lånen betalats av ytterligare vilket förbättrat kassaflödet och flera leverantörsavtal förhandlats om.

Gemenskap: I traditionsenlig anda har föreningen genomfört två städdagar, en under våren och en under hösten. Uppslutningen var som vanligt relativt god där ca 2/3 av medlemmarna deltog och samarbetade under lättsamma former.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Efter verksamhetsårets slut har lånen betalats av ytterligare och uppgår nu till endast 500 000 kr!! Den yttre miljön har även förbättrats genom en ny belysning utanför den stora porten och bättre belysningen vid entrédörrarna. Samtliga dessa är nu tidsstyrda och lyser hela tiden när det är mörkt ute vilket höjt både säkerheten och trivselfaktorn.

Förvaltning

Föreningen har 1 juli 2006 tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB.

Ekonomi

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 444 kr/m².

En extra amortering av föreningens lån hos Stadshypotek gjordes med 300.000 kr under november 2009.

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.

Avgift för lokaler utgör 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningens kapitalintäkter inkomstbeskattas med 26,3%. Eftersom föreningen uppvisar ett ackumulerat underskott i inkomstdeklarationen så utgår ingen inkomstskatt för 2010.

Nyckeltal

	<u>2010-06-30</u>	<u>2009-06-30</u>	<u>2008-06-30</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	1 413	1 444	1 475
Lån per kvm bostadsyta kr	300	435	749
Värme per kvm bostadsyta kr	131	121	
Vatten per kvm bostadsyta kr	23	27	

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	783 645,39 kr
Årets resultat	230 562,73 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>1 014 208,12 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	250 000,00 kr
Ianspråkstagande av underhållsfond	70 099,00 kr
Balanseras i ny räkning	834 307,12 kr

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

		2009-07-01	2008-07-01
		2010-06-30	2009-06-30
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		981 108	996 282
Hysesintäkter lokaler		205 208	171 513
Hysesintäkter garage/p-platser		25 200	28 000
Övriga intäkter		8 756	4 796
		<u>1 220 272</u>	<u>1 200 591</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Underhållskostnader	<i>Not 1</i>	-159 893	-75 356
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 2</i>	-482 245	-466 050
Fastighetsskatt/-avgift		-59 499	-86 316
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3,4</i>	-201 049	-165 733
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-75 150	-75 150
		<u>-1 077 836</u>	<u>-968 605</u>
Resultat fastighetsförvaltning		<u>242 436</u>	<u>331 986</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		1 391	11 847
Räntekostnader		-9 539	-55 483
Övriga finansiella kostnader		-3 725	-3 797
		<u>-11 873</u>	<u>-47 433</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>230 563</u>	<u>284 553</u>

BALANSRÄKNING	2010-06-30	2009-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader	2 076 463	2 145 138
Mark	1 070 000	1 070 000
Maskiner och inventarier	42 550	49 025
Summa materiella anläggningstillgångar	<u><u>3 189 013</u></u>	<u><u>3 264 163</u></u>
Summa anläggningstillgångar	<u><u>3 189 013</u></u>	<u><u>3 264 163</u></u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgiftsfordringar	0	6 448
Övriga fordringar	1 911	1 857
Fordran SBAB (Bankmedel)	0	281 737
Skattefordringar	55 177	18 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	25 480
Summa kortfristiga fordringar	<u><u>71 343</u></u>	<u><u>334 346</u></u>
Kassa och bank		
Handkassa	0	1 500
Bankkonto	500 904	193 985
Summa kassa och bank	<u><u>500 904</u></u>	<u><u>195 485</u></u>
Summa omsättningstillgångar	<u><u>572 247</u></u>	<u><u>529 831</u></u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u><u>3 761 260</u></u>	<u><u>3 793 994</u></u>

BALANSRÄKNING		2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		670 000	670 000
Underhållsfond		1 153 246	918 246
Summa bundet eget kapital		1 823 246	1 588 246
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		783 645	734 092
Årets resultat		230 563	284 553
Summa fritt eget kapital		1 014 208	1 018 645
Summa eget kapital		2 837 454	2 606 891
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	500 000	968 582
Summa långfristiga skulder		500 000	968 582
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 379	35 937
Kortfristig del av lån		168 582	0
Fond för inre underhåll		5 933	5 933
Övriga kortfristiga skulder		192	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	206 720	176 651
Summa kortfristiga skulder		423 806	218 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 761 260	3 793 994
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		3 371 000	3 371 000
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. Avskrivning sker enligt plan med 2% på fastighetens anskaffningsvärde fram till år 2041. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värde nedgång hanteras genom nedskrivning.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker enligt plan med 10% på anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Övrigt

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

Noter	2009-07-01 2010-06-30	2008-07-01 2009-06-30
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Underhållskostnader

Löpande underhåll	89 794	75 356
Periodiskt underhåll	70 099	-
	159 893	75 356

Not 2 Drift- och förbrukningskostnader

El	25 916	28 986
Fjärrvärme	291 900	270 177
Vatten och avlopp	51 535	61 083
Fastighetsskötsel/ -städning *) not 4 avseende 2009	65 430	59 722
Väghållning/snörojning	6 222	5 186
Sophämtning & återvinning	41 242	40 896
	482 245	466 050

Noter	2009-07-01	2008-07-01
	2010-06-30	2009-06-30
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Arvoden styrelsen och revisor inkl. sociala avgifter *) not 4	32 740	34 384
Försäkringar	24 450	19 919
Jourkostnader	1 624	1 624
Ersättningar/självrisker	8 400	0
Revisionsarvode	8 750	7 500
Ekonomisk förvaltning	65 324	40 815
Konsultarvoden	13 125	16 000
Kabel-TV/bredband	39 656	39 078
Administrativa kostnader	6 980	6 413
	201 049	165 733
<u>*) Not 4 Löner, arvoden och andra ersättningar</u>		
Arvoden till förtroendevalda	25 200	26 400
Löner fastighetsskötare	0	14 100
Arbetsgivaravgifter	7 540	7 984
	32 740	48 484
	2010-06-30	2009-06-30
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader och ombyggnationer</u>		
Ingående anskaffningsvärde	3 433 750	3 433 750
Årets anskaffningsvärde	-	-
Summa anskaffningsvärde	3 433 750	3 433 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 288 612	-1 219 937
Årets avskrivning	-68 675	-68 675
Ackumulerade avskrivningar	-1 357 287	-1 288 612
Bokfört värde	2 076 463	2 145 138
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	16 844 000	15 274 000
Mark	12 581 000	12 041 000
	29 425 000	27 315 000
<u>Bredband</u>		
Ingående anskaffningsvärde	54 050	54 050
Summa anskaffningsvärde	54 050	54 050
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 050	-54 050
Ackumulerade avskrivningar	-54 050	-54 050
Bokfört värde	0	0

Noter	2010-06-30	2009-06-30
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	64 750	64 750
Årets anskaffningsvärde	-	-
Summa anskaffningsvärde	64 750	64 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 725	-9 250
Årets avskrivning	-6 475	-6 475
Ackumulerade avskrivningar	-22 200	-15 725
Bokfört värde	42 550	49 025

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupen ränteintäkt	-	900
SOS Alarm	-	1 624
Länsförsäkringar	12 309	12 141
Com Hem	1 066	9 914
GBG Stad	880	901
	14 255	25 480

Not 7 Förändring eget kapital

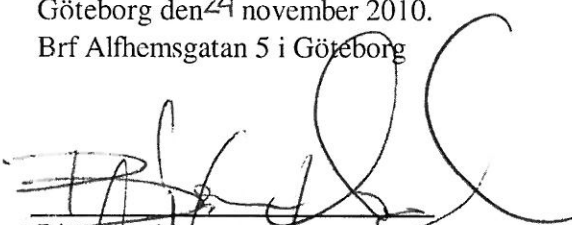
	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	670 000	918 246	734 092	284 553
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		235 000	49 553	-284 553
Årets resultat				230 563
Belopp vid årets slut	670 000	1 153 246	783 645	230 563

Not 8 Fastighetslån


Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Stadshypotek	1,66%	90 dgr	668 582	168 582
			668 582	168 582


Noter	2010-06-30	2009-06-30
<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna räntekostnader	832	1 358
Förskottsbetalda avgifter/hyror	84 901	80 751
Upplupna löner/arvoden	32 740	31 540
Grafico Service	7 500	7 755
Städkompetens	3 035	2 925
Göteborg Energi	10 653	9 345
Revisionsarvode	16 250	15 000
Revisorsringen Sverige AB	30 294	6 920
GBG Stad Kretslopp	17 388	18 260
Eksjö Energi AB	2 152	1 708
Övriga upplupna skulder	975	1 089
	206 720	176 651

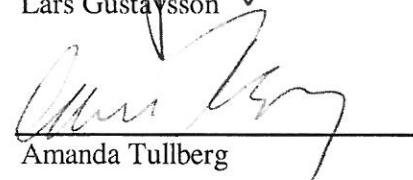
Göteborg den 24 november 2010.
Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg



Björn Andersson


Gunilla Hamsten

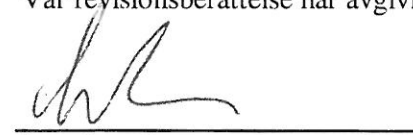

Lars Gustavsson


Carl Johan Fallenius

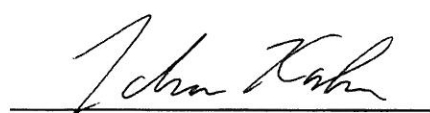

Amanda Tullberg


Paulina Persdotter

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 november 2010.


Lars Leandersson

Godkänd revisor
Revisorsringen Sverige AB


Johan Karlsson

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg **Organisationsnummer 757200-0243**

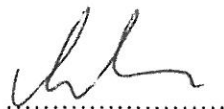
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg för räkenskapsåret 2009-07-01—2010-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed 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 30/11/2010



Lars Leandersson
Godkänd revisor



Johan Karlsson
Förtroendevald revisor