

Brf Waernsgatan 1-5

Org.nr. 769605-6584

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

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

Sid 1-5

Sid 6

Sid 7-8

Sid 9-12

Sid 13

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5 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 2000-04-28 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-07-08.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-04-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Axel Olofsson	<i>ledamot, ordförande</i>
Lennart Ohlsson	<i>ledamot, kassör</i>
Rickard Peterson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Lulzim Mehmeti	<i>ledamot</i>
Jörgen Näslund	<i>ledamot</i>
David Hägg	<i>ledamot</i>
Tobias Jonasson	<i>ledamot</i>
Therese Börjesson	<i>suppleant</i>
Petra Svensson	<i>suppleant</i>

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

Föreningens styrelse har hållit 12 ordinarie protokollförda styrelsemöten.

Revisorer


Kjell Eriksson	ordinarie revisor, Revisorsringen AB
Peter-Olof Pettersson	revisorssuppleant, Revisorsringen AB

Valberedning

Ewa Gidén, Gabrielle Ygdell samt Markus Karlsson.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger två fastigheter, Bagaregården 11:9 och Bagaregården 11:3 med adress Waernsgatan 1a-3c och 5a-c. Fastigheterna är sammanhängande.

Beståndet omfattar 30 bostadsrätter och 2 hyresrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2.594 m² samt en lokal om 84,4 m². 

Lägenhetsfördelning

1 rok	2
2 rok	9
3 rok	11
4 rok	8
5 rok	1
6 rok	1

Under året har en 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>
konstthantverksstudio med showroom	84,4	2010-05-31

Verksamhet

Aktiviteter som planerades att genomföras under 2009 och som genomförts är:

- Avsluta kompletteringsarbetena runt skorstenar för att förhindra vatteninträngning.
- Fortsätta att genomföra administrativa förbättringar för att effektivisera styrelsearbetet. Några exempel på detta är förbättrad dokumenthantering genom OfficeLive och dokumentering av processer.
- Färdigställa uppremsning i fjärrvärmecentralen.
- Hyra ut affärslokalen till ny hyresgäst. Den blev uthyrd från och med juni.
- Utnyttja den stora oanvända ytan i fjärrvärmecentralen till att iordningställa ett styrelserum.

Övrigt som har genomförts är:

- Energideklaration.
- Förbättring av ventilationen i affärslokalen och kontrollmätning av lokalytan.
- Inköp av nya städmaterial till trapphus.
- Kompletteringar efter trapphusrenoveringen (fastsättning av lösa ledstänger och tidningshållare, montering av dörrstoppar och kvartslistor vid dörrar).
- Målning av färgsläpp på fasad vid stuprör.
- Uppsättning av brandvarnare i soprummet.
- Uppsättning av nya anslagstavlor i trapphusen.
- Uthyrning av den tidigare potatiskällaren under affärslokalen till en snickerifirma.
- Vidareutveckling av föreningens hemsida.
- Åtgärder efter genomförd Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).
- Överenskommelse med övriga föreningar runt gården om att ta fram förslag på förbättringar i gårdsdispositionen, lekredskap m.m.

14

Vad som planerades att genomföras under 2009, som inte blivit gjort är:

- Den stora aktivitet som planerades var att åtgärda den dåliga vattenavrinningen och lägga ett nytt ytskikt på gården istället för befintlig asfalt och vid behov åtgärda dräneringen längs med kantbalken på fastigheternas bottenplatta. Flera firmor kontaktades i februari och offertförfrågan gick ut. SBC engagerades i att bistå i offertutvärderingen, som var klar i början på juli. Utifrån resultatet av utvärderingen beslutade föreningens styrelse att skjuta på val av leverantör till årsskiftet 2009/2010. I skrivande stund är detta fortfarande en öppen fråga. Dessutom undersöka olika förhållanden avseende gemensamma dagvattenledningar med andra föreningar runt gården.
- Montering av skorstenshuvar på skorstenarna förutom en som redan är ditsatt.
- Färdigställa uppsnyggning av portdörrar mot Waernsgatan förutom en som är renskrapad och inoljad, men inte målad.

Plan för år 2010 inom ramen för aktiviteter i den långsiktiga underhållsplanen

- Beslut avseende åtgärdande av den dåliga vattenavrinningen och läggning av ett nytt ytskikt på gården istället för befintlig asfalt och vid behov åtgärda dräneringen längs med kantbalken på fastigheternas bottenplatta. Dessutom undersökning av olika förhållanden avseende gemensamma dagvattenledningar med andra föreningar runt gården. I och med att beslut inte är fattat kan det nu inte fastställas när åtgärderna kan genomföras. Inriktningen är att få det gjort under 2010, om inte under tidig vår så under sen höst.
- Tillsammans med de övriga föreningarna runt gården utvärdera förslag på förbättringar i gårdsdispositionen, lekredskap m.m. och besluta om ett eventuellt genomförande. Om så, när och hur? Samordnat med åtgärder i ovanstående punkt.
- I den långsiktiga underhållsplanen ligger att renovering av vindsfönster och underhåll av entrédörrar med som aktiviteter under 2010. Styrelsen har ännu inte tagit ställning till om detta skall göras under 2010 eller skjutas på till senare år.

Om dessa tre punkter ovan blir genomförda under 2010 kommer samtliga aktiviteter i den långsiktiga underhållsplanen under åren 2007 – 2010 att ha genomförts förutom iordningställande av källarutrymmen. Inga beslut är tagna avseende när källarutrymmena skall iordningställas.

Sen följer tre år utan något planerat underhåll innan det är dags år 2014 för en underhållsaktivitet i mer än miljonstorlek. Det handlar då om målning av fasader, utsidan på fönster, portar, portdörrar, stuprör och hängrännor samt kontroll av hållfasthet avseende balkong.

Övriga planer för år 2010

- Byte av samtliga lägenhetslås förutom de som redan har bytts samt kontroll av de som bytts.
- Fortsatt vidareutveckling av föreningens hemsida.
- Färdigställa uppsnyggningen av portdörrar mot Waernsgatan förutom en som är



- renskrapad och inoljad, men inte målad.
- Kontroll av eventuell förekomst av asbest i självdragsventiler.
- Montering av skorstenshuvar på skorstenarna förutom en som redan är ditsatt, högst sannolikt tillsammans med reparation av tegel och fogar i själva skorstenarna.
- Ommålning av trappsteg med flagad målarfärg i trapphus.
- Ordentlig fastsättning av tidningshållare, som återigen lossnat.
- Undersöka alternativt eller kompletterande utnyttjande av samlingslokalen och angränsande utrymmen som används ytterst lite.
- Översyn och eventuellt åtgärdande av elsystemet i affärslokalen.

Ekonomi

Beskattnings

Den kommunala fastighetsavgiften utgör 1.272 kr/lägenhet i flerbostadshus, alternativt 0,4% av taxeringsvärdet om detta är lägre. 2010 höjs fastighetsavgiften till 1.277 kr/lägenhet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt utgår med 26,3% på föreningens ränteintäkter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från 2009-07-01. Genomsnittlig årsavgift utgjorde 535 kr/m vid verksamhetsårets utgång.


Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	12 405	12 446	12 208
Lån per kvm bostadsyta kr	4 476	4 491	4 448
Genomsnittlig skuldränta %	3,14	5,02	4,46
Fastighetens belåningsgrad %	36	36	37

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

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhafts av Revisorsringen AB.

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

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	242 934,14 kr
Årets resultat	114 607,23 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>357 541,37 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfonden	75 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	282 541,37 kr

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

		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		1 288 506	1 222 274
Intäkter lokaler		52 442	62 652
Intäkter hyresrätter		129 414	158 304
Övriga intäkter		8 329	13 048
		1 478 691	1 456 278
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-433 428	-365 299
Underhållskostnader	Not 2	-141 060	-89 246
Fastighetsavgift		-45 474	-43 170
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-212 011	-167 410
Avskrivningar	Not 5	-168 339	-167 837
		-1 000 312	-832 962
Resultat fastighetsförvaltning		478 379	623 316
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		5 827	53 020
Räntekostnader		-365 292	-579 761
Övriga finansiella kostnader		-2 885	-2 281
		-362 350	-529 022
Skatt			
Inkomstbeskattning		-1 422	-14 495
		-1 422	-14 495
REDOVISAT RESULTAT		114 607	79 799

KE

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

Byggnader	18 577 116	18 605 192
Mark	10 741 035	10 741 035
Tak- och fasadrenovering	2 149 900	2 239 227
Brand-/ventilationsåtgärder	59 913	62 636
Trapphusrenovering	609 944	636 464
Pågående fastighetsförbättringar	40 907	0
Inventarier	40 343	49 486
Summa materiella anläggningstillgångar	32 219 158	32 334 040

Summa anläggningstillgångar**32 219 158****32 334 040****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	3 424	0
Skattefordringar	145 058	49 325
Övriga kortfristiga fordringar	90 398	97 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 850	38 614
Summa kortfristiga fordringar	267 730	185 661

*Not 7***Kortfristiga placeringar**

Robur fondkonto	2 100 000	0
Summa kortfristiga placeringar	2 100 000	0

*Not 8***Kassa och bank**

Bankkonton	411 915	2 442 159
Kassa	0	1 091
Summa kassa och bank	411 915	2 443 250

Summa omsättningstillgångar**2 779 645****2 628 911****SUMMA TILLGÅNGAR****34 998 803****34 962 951**

168

BALANSRÄKNING**2009-12-31****2008-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 9*

Medlemsinsatser

21 607 698

21 607 698

Upplåtelseavgifter

843 756

843 756

Underhållsfond

276 600

201 600

22 728 054**22 653 054****Fritt Eget kapital***Not 9*

Balanserat resultat

242 934

238 135

Årets resultat

114 607

79 799

357 541**317 934****Summa eget kapital****23 085 595****22 970 988****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 10

11 573 125

11 611 973

Summa långfristiga skulder**11 573 125****11 611 973****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

23 125

55 969

Övriga kortfristiga skulder

34 019

74 800

Kortfristig del av långfristigt lån

38 841

36 930

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 11

244 098

212 291

Summa kortfristiga skulder**340 083****379 990****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****34 998 803****34 962 951****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

11 674 000

11 674 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

ke

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 har skett enligt progressiv avskrivningsplan med 0,15% av anskaffningsvärdet. Avskrivning av tak- och fasadrenovering sker plan enligt med 4% beräknat på anskaffningsvärde. Avskrivning av trapphusrenovering sker plan enligt med 4% beräknat på anskaffningsvärde. Avskrivning på brand-/ventilationsåtgärder sker plan enligt med 4% på anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 10% beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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.

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

Not 1 Drift- och förbrukningskostnader

El	44 117	42 202
Fjärrvärme	269 699	240 213
Vatten och avlopp	63 242	51 370
Väghållning	10 438	625
Sophämtning och återvinning	45 932	30 889
	<u>433 428</u>	<u>365 299</u>

Not 2 Underhållskostnader

Löpande underhåll	99 185	89 246
Periodiskt underhåll	41 875	-
	<u>141 060</u>	<u>89 246</u>

100

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

Not 3 Föreningsgemensamma kostnader

Försäkringar	34 557	32 818
Revisionsarvode	11 250	11 250
Ekonomisk förvaltning	38 618	40 800
Konsultarvoden	41 893	5 522
Kabel-TV	39 268	37 084
Föreningsavgifter	4 270	4 270
Administrativa kostnader	7 303	5 407
Styrelsearvode	34 852	30 259
	212 011	167 410

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

Styrelsearvode	26 520	23 180
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	8 332	7 079
	34 852	30 259

Not 5 Avskrivningar

Byggnader	159 196	158 694
Inventarier	9 143	9 143
	168 339	167 837

2009-12-31**2008-12-31****Not 6 Anläggningstillgångar****Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	18 717 440	18 717 440
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	18 717 440	18 717 440
Ingående ackumulerade avskrivningar	-112 248	-84 172
Årets avskrivning	-28 076	-28 076
Bokfört värde	18 577 116	18 605 192

Taxeringsvärde

Byggnader	16 559 000	16 559 000
Mark	8 230 000	8 230 000
	24 789 000	24 789 000

168

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<i>Tak- och fasadrenovering</i>		
Ingående anskaffningsvärde	2 534 388	2 422 331
Årets anskaffning	12 550	112 057
Summa anskaffningsvärde	2 546 938	2 534 388
Ingående ackumulerade avskrivningar	-295 161	-193 786
Årets avskrivning	-101 877	-101 375
Bokfört värde	2 149 900	2 239 227
<i>Brand-/ventilationsåtgärder</i>		
Ingående anskaffningsvärde	68 082	68 082
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	68 082	68 082
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 446	-2 723
Årets avskrivning	-2 723	-2 723
Bokfört värde	59 913	62 636
<i>Trapphusrenovering</i>		
Ingående anskaffningsvärde	662 984	-
Årets anskaffning	-	662 984
Summa anskaffningsvärde	662 984	662 984
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 520	-
Årets avskrivning	-26 520	-26 520
Bokfört värde	609 944	636 464
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	91 427	91 427
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	91 427	91 427
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 941	-32 798
Årets avskrivning	-9 143	-9 143
Bokfört värde	40 343	49 486
<i>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
PLL Fastighetsskötsel	1 875	1 875
Länsförsäkringar	16 170	15 159
Hemsidan.com	845	-
Kontrakta AB Mäklarfirma	-	11 583
Com Hem	9 817	9 817
Övriga förutbetalda kostnader	143	180
	28 850	38 614

142

Noter

2009-12-31

2008-12-31

Not 8 Kortfristiga placeringar

Anskaffningsvärdet för Robur fondkonto utgör totalt 2.100.000 kr. Marknadsvärdet utgör vid räkenskapsårets utgång 2.126.135 kr.

Not 9 Förändring eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg		Balanserat resultat	Årets resultat
		Underhållsfond		
Belopp vid årets ingång	22 451 454	201 600	238 135	79 799
Resultatdisposition				
enligt stämmobeslut		75 000	4 799	-79 799
Årets resultat				114 607
Belopp vid årets slut	22 451 454	276 600	242 934	114 607

Not 10 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SBAB, Lån 15 00446 0	1,39%	90 dgr	3 150 752	14 395
SBAB, Lån 15 00447 9	4,83%	2010-04-13	3 184 896	-
SBAB, Lån 15 00453 3	1,43%	90 dgr	3 184 896	-
SBAB, Lån 15 00423 1	1,39%	90 dgr	1 973 867	10 466
SBAB, Lån 18 92977 5	5,63%	2010-05-30	117 555	13 980
			11 611 966	38 841

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	27 000	24 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 483	7 540
Förutbetalda avgifter/hyror	86 499	51 619
Upplupna räntekostnader	22 074	43 424
Ekonomisk förvaltning	8 468	11 800
Revisionsarvode	11 250	10 625
Swedbank	332	339
Granpöjkarna HB	2 063	1 313
Göteborgs Stad Kretslopp	23 844	21 024
IL Recycling	1 297	-
Göteborg Energi AB	46 655	34 067
Din El/Plusenergi AB	6 133	6 540
	244 098	212 291

Underskrifter

Göteborg den 1/3 2010




Axel Olofsson



Lennart Ohlsson



Rickard Peterson



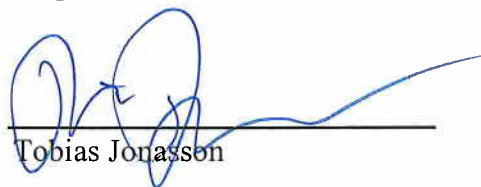
Lulzim Mehmeti

Påskriften av
Petra Svensson suppleant

Jörgen Näslund



David Hägg



Tobias Jonasson



Petra Svensson, suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2010.



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor/Revisorsringen AB