

**BRF GULMÅRAN I HILDEDAL**

**Org nr 716447-8732**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2006**

Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2005-11-18 fastigheterna Tuve 15:205, Tuve 15:206 och Kvillebäcken 53:13 i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet kommer att bestå av 36 kedjehus och 1 parhus i 1-2 våningar med totalt 38 bostadsrätter.

### Lägenhetsfördelning :

12 st 3 rum och kök

26 st 4 rum och kök

Den totala boarean blir ca 4 250 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkringar.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen kommer själv att sköta den tekniska förvaltningen med hjälp av medlemmarnas aktivitet. Vid behov inköps hantverkstjänster från olika firmor.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket 2005-12-06. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2005-12-07.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 105 090 000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 44 200 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 60 890 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 535 kr/m<sup>2</sup> och år exkl värme och insatserna och upplåtelseavgifterna till ca 14 327 kr/m<sup>2</sup>.

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 53 400 000 kr per 2006-12-31 och har tecknat avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Föreningens fastighetslån är förtidsbundna till följande villkor:

	<u>Ursprungligt lånebelopp</u>	<u>Ränte- sats</u>	<u>Utbetalt datum</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2006-12-31</u>	<u>Amortering år 2007</u>
Nordea	13 260 000	3,75%	2007-02-23	2008-02-23	0	33 150
Nordea	13 260 000	4,26%	2007-02-23	2010-02-23	0	33 150
Nordea	7 175 000	4,53%	2007-02-23	2012-02-23	0	17 938
Nordea	<u>10 505 000</u>	ej bundet	ca2007-03-15	ca2012-03-15	<u>0</u>	<u>ej fastställt</u>
	44 200 000				0	0

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5,1% fr.o.m 2007-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift ca 562 kr/m<sup>2</sup> och år.

#### Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag närmaste kvartalsskifte, dock minst 1 månad efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning torde kunna bestämmas till 2007-07-01.

#### Föreningen investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	105 090 000	Lån	44 200 000
		Insatser	48 282 000
		Upplåtelseavg	<u>12 608 000</u>
	<u>105 090 000</u>		105 090 000

#### Fastighetsskatt

Fastigheten kommer att färdigställas 2007 och kommer då att deklarerars som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten kommer att äsättas värdeår 2007. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. 2008-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2018 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt, fn. 1%. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten.

#### Räntebidrag

Räntebidrag erhålls med en procentuell andel av ett beräknat räntebelopp. Räntebeloppet utgörs av ett fastställt bidragsunderlag multiplicerat med en räntesats (subventionsräntan). Subventionsräntan fastställs (binds) i femårsperioder.

Föreningen kommer att välja starttidpunkt för bindning av subventionsräntans första femårsperiod efter slutbesiktningen i samband med placeringen av de långfristiga lånen.

Bidragsunderlaget har av Länsstyrelsen i Västra Götalands län 2005-12-13 fastställts till 35 015 000 kr.

Den procentuella andelen (bidragsandelen) har under 2006 varit 30%.

Räntebidragen kommer successivt att avvecklas under en femårsperiod. Under 2007 är bidragsandelen 20%.

R

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning kommer att tecknas med JM AB fram till 2008-12-31 till en kostnad av 70 000 kr per år.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen uppför och förvaltar 37 bostadshus med 38 bostadsrätter och tillhörande carportar. För uppförandet har föreningen dels köpt fastigheterna Tuve 15:205, 15:206 och Kvillebäcken 53:13 i Göteborgs kommun och dels tecknat ett entreprenadkontrakt med JM AB.

Inflyttningen beräknas påbörjas i oktober 2006 och beräknas avslutas under mars 2007.

Vid årsskiftet var 37 (0) lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna kommer att upplåtas senast vid avräkningstidpunkten enl entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser.

Föreningen hade vid årets slut 68 (4) medlemmar.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2006-06-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Bo Ivarsson	Ledamot	Ordförande	1)
Ingemar Bilén	Ledamot		
Marie Sjölander	Ledamot		
Håkan Nilsson	Suppleant		1)

1) utsedd av Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året hållit 3 (3) st protokollförda sammanträden. Under året har 0 (1) extra föreningsstämma hållits.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

#### **Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Peter Larsson

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-10-04.

#### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Resultaträkningen speglar endast fastighetsskatt avseende perioden 2006-01--2006-12-31 och inkomstskatt avseende perioden 2006-12-15--2006-12-31.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>060101</b>	<b>050101</b>
		<b>-061231</b>	<b>-051231</b>
<b>Intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter	1	26 201	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>26 201</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskatt		-24 300	0
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-24 300</b>	<b>0</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>1 901</b>	<b>0</b>
<b>Inkomstskatt</b>		<b>-1 901</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen speglar endast fastighetsskatt avseende perioden 2006-01--2006-12-31 och inkomstskatt avseende perioden 2006-12-15--2006-12-31.

*h*

**BALANSRÄKNING** NOT 061231 051231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader under uppförande	2	68 000 000	7 000 000
Mark	3	17 000 000	17 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

**Summa anläggningstillgångar** 85 000 000 24 000 000

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB 0 48 631

Kassa och bank

Bank 1 221 646 0  
**Summa omsättningstillgångar** 1 221 646 48 631

**SUMMA TILLGÅNGAR** 86 221 646 24 048 631

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser 24 968 000 0  
Upplåtelseavgifter 7 552 000 0  
**Summa bundet eget kapital** 32 520 000 0

**Summa eget kapital** 32 520 000 0

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv 53 400 000 24 000 000

**Kortfristiga skulder**

Skuld JM AB 185 211 0  
Skatteskulder 26 201 0  
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 4 90 234 48 631  
**Summa kortfristiga skulder** 301 646 48 631

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 86 221 646 24 048 631

*h*

**BALANSRÄKNING**

NOT

061231

051231

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar  
Fastighetsinteckningar

44 200 000

44 200 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

2

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnader och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på föreningens byggnad kommer att ske med belopp som motsvarar årets amorteringar på långfristiga lån. Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långfristiga finansieringen. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Under året har inga amorteringar gjorts, därmed finns ingen avskrivning under räkenskapsåret.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll kommer att redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

#### Skatteskuld

Skatteskuld värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till skattemyndigheten.

## NOTER

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2006	2005
Ersättning från JM AB för beräknad inkomstskatt	1 901	0
Ersättning från JM AB för beräknad fastighetsskatt	24 300	0
	<b>26 201</b>	<b>0</b>

### 2 Byggnader

	061231	051231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 000 000	0
Inköp	61 000 000	7 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>68 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

✓




3 Mark

	061231	051231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 000 000	0
Inköp	0	17 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
Taxeringsvärden mark	4 860 000	1 320 000

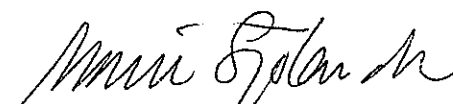
4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	061231	051231
Upplupna utgiftsräntor	0	33 006
Förutbet hyror och avgifter	74 109	0
Upplupet beräknat revisionsarvode	16 125	15 625
	<b>90 234</b>	<b>48 631</b>


Göteborg 2007-04-23  
Brf Gulmåran i Hildedal

  
Bo Ivarsson  
Ordförande


  
Ingemar Bilén  
Ledamot

  
Marie Sjölander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2007-04-24  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Peter Larsson  
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Gulmåran i Hildedal

Org nr 716447-8732

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gulmåran i Hildedal för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med 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 att 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Föreningen redovisar varken vinst eller förlust.

Göteborg den 24 april 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Larsson

Auktoriserad revisor