

**BRF GULMÅRAN I HILDEDAL**

**Org nr 716447-8732**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2007**

Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens tredje 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 lägenheter under nyttjanderätt 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.

Föreningen har 2006-03-07 blivit lagfaren ägare till fastigheterna.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastigheter består av 36 kedjehus i 1-2 våningar med totalt 38 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 250 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 2007-07-01 - 2008-12-31.

### Ekonomisk plan

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

### Föreningens ekonomi

#### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

|        | Ursprungligt<br>lånebelopp | Ränte-<br>sats | Utbetalt<br>datum | Bundet<br>till | Lånebelopp<br>2007-12-31 | Amortering<br>år 2008 |
|--------|----------------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|
| Nordea | 13 260 000                 | 4,459%         | 2007-02-23        | rörligt        | 13 243 425               | 66 300                |
| Nordea | 13 260 000                 | 4,26%          | 2007-02-23        | 2010-02-23     | 13 243 425               | 66 300                |
| Nordea | 7 175 000                  | 4,53%          | 2007-02-23        | 2012-02-23     | 7 166 031                | 35 876                |
| Nordea | <u>10 505 000</u>          | 4,17%          | 2007-03-20        | 2012-03-20     | <u>10 478 740</u>        | <u>52 520</u>         |
|        | 44 200 000                 |                |                   |                | 44 131 621               | 220 996               |

Byggnadskreditivet är inlöst i sin helhet 2007-06-29.

### Avräkning mot entreprenören

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens fastighet uppgår till 105 090 000 kr, varav mark 17 000 000 kr.

Avräkningstidpunkt har fastställts till 2007-07-01. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten 2007-07-01 följande utseende:

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

#### Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2007 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2007. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret samt för lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för småhus uppgår 2008 till 6 000 kr per småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

#### Räntebidrag

Föreningen har 2007-03-16 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,07 procent.

Räntebidrag har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag (=35 015 000 kr) multiplicerat med subventionsräntan under 2007. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod till 2012. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget multiplicerat med subventionsräntan.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade 68 medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2006 och avslutades under mars 2008. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 3 (0) överlåtelser skett.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Verksamhet under året

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnader. Den nya principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Under året har föreningen anordnat en gemensam "städdag" med främsta syfte att medlemmarna skulle lära känna varandra bättre. Majoriteten av föreningens medlemmar deltog i aktiviteten.

Styrelsen har drivit frågan om medlemmarna skulle överta en del av de lån på 44 miljoner som föreningen har. I december anordnades ett första informationsmöte angående detta. Till denna information bjöd styrelsen in representanter ifrån Nordea för att kunna visa hur medlemmarnas ekonomi skulle kunna påverkas av detta.

Styrelsen har dessutom tagit fram trivselregler som ett komplement till föreningens stadgar.

Planerad verksamhet för kommande år

Extra stämma avseende omstrukturering av föreningens lån är planerad till i slutet av februari. Vidare kommer även styrelsen att arbeta med hur föreningens ekonomi ska förvaltas när avtalet med JM går ut, även hur fel och garantiåtgärder ska hanteras efter garantiperiodens slut.

**Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2007-06-04 haft följande sammansättning :

|                      |           |             |
|----------------------|-----------|-------------|
| Mats Göthberg        | Ledamot   | Ordförande  |
| Ida Wärmefors Norrby | Ledamot   | Sekreterare |
| Frida Fogelmark      | Ledamot   | Kassör      |
| Daniel Ringström     | Suppleant |             |
| Anneli Tillack       | Suppleant |             |

Vid stämman avgick Bo Ivarsson, Ungemar Bilén, Marie Sjölander och Håkan Nilsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 9 (3) st protokollförda sammanträden. Under året har 0 (0) extra föreningsstämma hållits.

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

**Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Peter Larsson

**Valberedning**

Birgitta Jonsson  
Rikard Strand

Sammankallande

**Föreningens stadgar**

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

**Avsättning till yttre fond**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

|                |         |
|----------------|---------|
| årets resultat | 351 075 |
|----------------|---------|

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| Styrelsen föreslår att                             |         |
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 64 000  |
| i ny räkning överföres                             | 287 075 |

**351 075**

**Föreningens ekonomiska ställning**

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

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                          | <b>NOT</b> | <b>070101<br/>-071231</b> | <b>060101<br/>-061231</b> |
|-----------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Intäkter</b>                                                 |            |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder                                            |            | 1 912 347                 | 0                         |
| Debiterad vattenavgift                                          |            | 60 564                    | 0                         |
| Ersättning från JM AB avseende fastighetsskatt och inkomstskatt |            | 78 084                    | 26 201                    |
| <b>Summa intäkter</b>                                           |            | <b>2 050 995</b>          | <b>26 201</b>             |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>                      |            |                           |                           |
| Fastighetsskötsel                                               |            | -10 086                   | 0                         |
| Taxebundna kostnader                                            | 1          | -72 686                   | 0                         |
| Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen       |            | -24 045                   | 0                         |
| Kabel-TV                                                        |            | -31 663                   | 0                         |
| Fastighetsskatt                                                 |            | -76 629                   | -24 300                   |
| JM AB enl avtal                                                 |            | -137 301                  | 0                         |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>                |            | <b>-352 410</b>           | <b>-24 300</b>            |
| <b>Övriga externa kostnader</b>                                 |            |                           |                           |
| Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning                 | 2          | -25 984                   | 0                         |
| Revisionsarvode                                                 |            | -17 340                   | 0                         |
| Arvode för ekonomisk förvaltning                                |            | -35 000                   | 0                         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                           |            | <b>-78 324</b>            | <b>0</b>                  |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>                         |            | <b>1 620 260</b>          | <b>1 901</b>              |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>                  |            |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter                                            |            | 2 494                     | 0                         |
| Räntekostnader för fastighetslån                                |            | -1 499 788                | 0                         |
| Avgår räntebidrag                                               |            | 229 729                   | 0                         |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>            |            | <b>-1 267 565</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                                      |            | <b>352 695</b>            | <b>1 901</b>              |
| Inkomstskatt                                                    |            | -1 620                    | -1 901                    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                           |            | <b>351 075</b>            | <b>0</b>                  |

Resultaträkningen speglar perioden från slutbesiktning och framåt, dvs 2007-03-09--2007-12-31.  
Undantaget fastighetsskatt som avser perioden 2007-01-01--2007-12-31.

Resultaträkningen för 2006 avser endast fastighets- och inkomstskatt för räkenskapsåret, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

## BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|           |   |            |            |
|-----------|---|------------|------------|
| Byggnader | 3 | 88 090 000 | 68 000 000 |
|-----------|---|------------|------------|

|      |   |            |            |
|------|---|------------|------------|
| Mark | 4 | 17 000 000 | 17 000 000 |
|------|---|------------|------------|

|                                               |  |                    |                   |
|-----------------------------------------------|--|--------------------|-------------------|
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |  | <b>105 090 000</b> | <b>85 000 000</b> |
|-----------------------------------------------|--|--------------------|-------------------|

|                                    |  |                    |                   |
|------------------------------------|--|--------------------|-------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>105 090 000</b> | <b>85 000 000</b> |
|------------------------------------|--|--------------------|-------------------|

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |   |        |   |
|----------------------------------------------|---|--------|---|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 75 013 | 0 |
|----------------------------------------------|---|--------|---|

##### Kassa och bank

|           |  |       |   |
|-----------|--|-------|---|
| Handkassa |  | 5 000 | 0 |
|-----------|--|-------|---|

|      |  |           |           |
|------|--|-----------|-----------|
| Bank |  | 1 261 334 | 1 221 646 |
|------|--|-----------|-----------|

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>1 266 334</b> | <b>1 221 646</b> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 341 347</b> | <b>1 221 646</b> |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

|                         |  |                    |                   |
|-------------------------|--|--------------------|-------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>106 431 347</b> | <b>86 221 646</b> |
|-------------------------|--|--------------------|-------------------|

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                           |  |            |            |
|-------------------------------------------|--|------------|------------|
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter |  | 60 890 000 | 32 520 000 |
|-------------------------------------------|--|------------|------------|

##### Fritt eget kapital

|                |  |         |   |
|----------------|--|---------|---|
| Årets resultat |  | 351 075 | 0 |
|----------------|--|---------|---|

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>61 241 075</b> | <b>32 520 000</b> |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|

## BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

### Långfristiga skulder

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnadskreditiv                  | 0                 | 53 400 000        |
| Fastighetslån                     | 43 910 625        | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>43 910 625</b> | <b>53 400 000</b> |

### Kortfristiga skulder

|                                              |                  |                |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kortfristig del av fastighetslån             | 220 996          | 0              |
| Leverantörsskulder                           | 36 732           | 0              |
| Skuld JM AB                                  | 390 676          | 185 211        |
| Skatteskulder                                | 77 301           | 26 201         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 553 942          | 90 234         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 279 647</b> | <b>301 646</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

106 431 347      86 221 646

### Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar  
Företagsinteckningar

44 200 000      44 200 000

### Ansvarsförbindelser

Inga      Inga

## 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

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.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar görs från och med året efter det att slutbesiktning av föreningens fastighet skett eller att slutfinansiering skett.

Byggnaderna kommer år 2008 att skrivas av med 0,10 % (2009 0,11 %).

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll 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.

## NOTER

### 1 Taxebundna kostnader

|        | 2007   | 2006 |
|--------|--------|------|
| El     | 24 042 | 0    |
| Vatten | 48 644 | 0    |
|        | 72 686 | 0    |



## 2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

|                   | 2007          | 2006     |
|-------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvode    | 20 000        | 0        |
| Sociala kostnader | 5 984         | 0        |
|                   | <b>25 984</b> | <b>0</b> |

## 3 Byggnader

|                                                           | 2007              | 2006              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 68 000 000        | 7 000 000         |
| Inköp                                                     | 20 090 000        | 61 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b> | <b>88 090 000</b> | <b>68 000 000</b> |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                   | <b>88 090 000</b> | <b>68 000 000</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                                 | 11 275 000        | 0                 |

## 4 Mark

|                                                 | 071231            | 061231            |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 17 000 000        | 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                            | 3 569 000         | 4 860 000         |

## 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

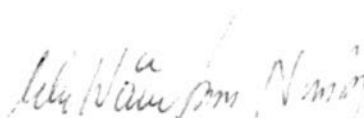
|                                 | 071231        | 061231   |
|---------------------------------|---------------|----------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 34 633        | 0        |
| Upplupna räntebidrag            | 12 668        | 0        |
| Övriga poster                   | 27 712        | 0        |
|                                 | <b>75 013</b> | <b>0</b> |

**6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                               | <b>071231</b>  | <b>061231</b> |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Uppl kostnad, förutbet intäkt | 36 667         | 16 125        |
| Förutbet hyror och avgifter   | 200 385        | 74 109        |
| Upplupna utgiftsräntor        | 316 890        | 0             |
|                               | <b>553 942</b> | <b>90 234</b> |

Göteborg 2008-  
Brf Gulmåran i Hildedal

  
Mats Göthberg  
Ordförande

  
Ida Wärmefors Norrby  
Ledamot

  
Frida Fogelmark  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Larsson  
Auktoriserad revisor