

BRF GULMÅRAN I HILDEDAL

Org nr 716447-8732

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens fjärde 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.

Föreningens fastigheter består av 36 kedjehus och ett parhus i 1-2 våningar med totalt 38 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 250 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 2007-07-01 - 2008-12-31. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2009 är HSB Göteborg.

Nya väsentliga avtal

- Föreningen har tecknat nytt avtal med
- HSB Göteborg gällande ekonomisk förvaltning
 - HSB Göteborg gällande felanmälan.
 - Comhem gällande serviceavtal på kabelnätet

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt <u>lånebelopp</u>	Ränte- <u>sats</u>	Utbetalt <u>datum</u>	Bundet <u>till</u>	Lånebelopp <u>2008-12-31</u>	Amortering <u>år 2009</u>
Nordea	13 260 000	3,191%	2007-02-23	rörligt	13 177 125	66 300
Nordea	13 260 000	4,26%	2007-02-23	2010-02-23	13 177 125	66 300
Nordea	7 175 000	4,53%	2007-02-23	2012-02-23	7 130 155	35 876
Nordea	<u>10 505 000</u>	4,17%	2007-03-20	2012-03-20	<u>10 426 220</u>	<u>52 520</u>
	44 200 000				43 910 625	220 996

Pr

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2007/2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2012/2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

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 14 procent av ett bestämt bidragsunderlag (=35 015 000 kr) multiplicerat med subventionsräntan under 2008. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod till 2012. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent av bidragsunderlaget multiplicerat med subventionsräntan.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 procent fr.o.m. 2008-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften under 2008 var 590 kr/m² och år exkl värme och vatten.

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 4 procent fr.o.m. 2009-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift är 613 kr/m² och år exkl värme och vatten. Samtidigt kunde á-conto-uttaget för vatten sänkas så att den sammanlagda höjningen stannade vid 2 procent.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 68 medlemmar vid årets slut.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 1 (3) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare den 14/11 och 4/12 2008.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Innan årskiftet 2008/2009 tecknade föreningen ett avtal om utförande av energideklarering. Det var lagtvingande. Slutnotan har när detta skrivs inte fastställts.

Planerad verksamhet för kommande år

Föreningens mark kommer att slutbesiktigas under våren 2009.

De punkter som kom upp på garantibesiktningen kommer att åtgärdas under januari till mars.

Det gemensamma förrådet kommer att isoleras för att kunna utnyttjas i större utsträckning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008-06-01 haft följande sammansättning :

Rikard Strand	Ledamot	Ordförande
Catarina Martinsson	Ledamot	Sekreterare
Ida Wärmefors Norrby	Ledamot	Kassör
Daniel Ringström	Suppleant	
Anneli Tillack	Suppleant	

Vid stämman avgick Mats Göthberg och Frida Fogelmark ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 12 (9) st protokollförda sammanträden. Under året har 1 (0) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att inte genomföra styrelsens förslag till omstrukturering av föreningens lån.

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Peter Larsson

Valberedning

Birgitta Jonsson
Yvonne Lind

Sammankallande

Föreningens stadgar

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

Nyckeltal

	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	24 706
Lån per m ² bostadsyta kr	10 332
Genomsnittlig skuldränta %	4,43
Fastighetens belåningsgrad %	42

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 30 kr/m² lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	287 075
årets resultat	539 627
	826 702
Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	128 000
i ny räkning överföres	698 702
	826 702

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	080101	070101
		-081231	-071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 507 160	1 912 347
Debiterad vattenavgift		121 128	60 564
Ersättning från JM AB avseende fastighetsskatt och inkomstskatt		0	78 084
Övriga intäkter		2 993	0
Summa intäkter		2 631 281	2 050 995
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel		-17 324	-10 086
Taxebundna kostnader	1	-63 835	-72 686
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-31 958	-24 045
Kabel-TV		-40 848	-31 663
Fastighetsskatt		0	-76 629
JM AB enl avtal		0	-137 301
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-153 966	-352 410
Övriga externa kostnader			
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	-26 484	-25 984
Revisionsarvode		-23 750	-17 340
Arvode för ekonomisk förvaltning		-70 000	-35 000
Summa övriga externa kostnader		-120 234	-78 324
Avskrivningar	3	-88 090	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 268 992	1 620 260
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		31 025	2 494
Räntekostnader för fastighetslån		-1 951 219	-1 499 788
Avgår räntebidrag		199 516	229 729
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 720 678	-1 267 565
RESULTAT FÖRE SKATT		548 314	352 695
Inkomstskatt		-8 687	-1 620
ÅRETS RESULTAT		539 627	351 075

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

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	88 001 910	88 090 000
Mark	4	17 000 000	17 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		105 001 910	105 090 000

Summa anläggningstillgångar 105 001 910 105 090 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB		7 783	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	22 355	75 013
Summa kortfristiga fordringar		30 138	75 013

Kassa och bank

Handkassa		0	5 000
Bank		1 256 342	1 261 334
Summa kassa och bank		1 256 342	1 266 334

Summa omsättningstillgångar 1 286 480 1 341 347

SUMMA TILLGÅNGAR 106 288 390 106 431 347

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll		64 000	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		60 890 000	60 890 000
Summa bundet eget kapital		60 954 000	60 890 000

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust		287 075	0
Årets resultat		539 627	351 075
Summa fritt eget kapital		826 702	351 075

BALANSRÄKNING

	NOT	081231	071231
Summa eget kapital		61 780 702	61 241 075
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		43 689 629	43 910 625
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		220 996	220 996
Leverantörsskulder		0	36 732
Skuld JM AB		0	390 676
Skatteskulder		9 540	77 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	587 523	553 942
Summa kortfristiga skulder		818 059	1 279 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 288 390	106 431 347
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
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.

Byggnaderna har år 2008 skrivits 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

	2008	2007
E1	0	24 042
Vatten	63 835	48 644
	63 835	72 686

2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 484	5 984
	26 484	25 984

3 Byggnader

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	88 090 000	68 000 000
Inköp	0	20 090 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	88 090 000	88 090 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-88 090	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 090	0
Bokfört värde byggnader	88 001 910	88 090 000
Taxeringsvärden byggnader	19 784 000	11 275 000

4 Mark

	081231	071231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	17 000 000	17 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 000 000	17 000 000
Utgående bokfört värde	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	8 473 000	3 569 000

R

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Förutbetalda försäkringspremier	2 675	34 633
Upplupna räntebidrag	8 867	12 668
Övriga poster	10 813	27 712
	22 355	75 013


6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Uppl kostnad, förutbet intäkt	34 165	36 667
Förutbet hyror och avgifter	199 305	200 385
Upplupna utgiftsräntor	354 053	316 890
	587 523	553 942


Göteborg 2009- 04- 14
Brf Gulmåran i Hildedal


Rikard Strand
Ordförande


Catarina Martinsson
Sekreterare


Ida Wärmefors Norrby
Kassör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009- 04- 14
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Larsson
Auktoriserad revisor

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 2008. 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 14 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Larsson
Auktoriserad revisor