



Org Nr: 716447-8732

Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal

Org.nr: 716447-8732

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens femte 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 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 HSB Göteborg om ekonomisk förvaltning fr.o.m. den 1 januari 2009.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2009-12-31	Amortering år 2009
Nordea	13 260 000	4,26%	2007-02-23	2010-02-23	13 110 825	66 300
Nordea	13 260 000	2,87%	2007-02-23	2011-01-19	13 110 825	66 300
Nordea	7 175 000	4,53%	2007-02-23	2012-02-23	7 094 279	35 876
Nordea	<u>10 505 000</u>	4,17%	2007-03-20	2012-03-20	<u>10 373 700</u>	<u>52 520</u>
	44 200 000				43 689 629	220 996

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.

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 10 procent av ett bestämt bidragsunderlag (=35 015 000 kr) multiplicerat med subventionsräntan under 2009. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod till 2012. Under 2010 utgår bidrag med 7 procent av bidragsunderlaget multiplicerat med subventionsräntan.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4 procent fr.o.m. 2009-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften under 2009 var 613 kr/m² och är exkl värme och vatten. Samtidigt kunde á-conto-uttaget för vatten sänkas så att den sammanlagda höjning stannade vid 2 procent.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för 2010.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 69 medlemmar vid årets slut.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 5 (1) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Slutbesiktning av föreningens mark och fasad har gjorts den 2009-05-12. Delar av marken fick förlängd garanti till 2010-05-12.

Planerad verksamhet för kommande år

Föreningen kommer att upprätta en underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-06-04 haft följande sammansättning :

Rikard Strand	Ledamot	Ordförande
Catarina Martinsson	Ledamot	Sekreterare
Annelie Tillack	Ledamot	Kassör
Robert Lidström	Suppleant	
Barbro Sandgren	Suppleant	

Vid stämman avgick Daniel Segerstad och Ida Wärmefors Norrby ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 11 (9) st protokollförda sammanträden. Under året har 0 (0) extra föreningsstämmor hållits.

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Peter Larsson

Valberedning
Birgitta Jonsson
Yvonne Lind

Sammanställande

Föreningens stadgar

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

Nyckeltal

	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	24 685
Lån per m ² bostadsyta kr	10 280
Genomsnittlig skuldränta %	3,96
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	698 702
åretsresultat	720 742
Summa	1 419 444
Styrelsen föreslår att	
ur föreningens fond för yttre underhåll disponeras	-3 760
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	128 000
i ny räkning överföres	1 295 204
Summa	1 419 444

Föreningens ekonomiska ställning

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

R

**Brf Gulmåran i Hilledal**

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 700 422	2 631 281
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-316 650	-274 199
Planerat underhåll		-3 760	0
Avskrivningar	Not 3	-90 000	-88 090
Summa fastighetskostnader		-410 410	-362 289
Rörelseresultat		2 290 012	2 268 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	5 029	31 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 574 175	-1 751 703
Summa finansiella poster		-1 569 146	-1 720 678
Resultat efter finansiella poster		720 866	548 314
Inkomstskatt		-124	-8 687
Årets resultat		720 742	539 627
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-128 000	-128 000
Disposition underhållsfond		3 760	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-124 240	-128 000
Resultat efter fondförändring		596 502	411 627

**Brf Gulmåran i Hildedal****Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	87 911 910	88 001 910
	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
	104 911 910	105 001 910

Summa anläggningstillgångar

<u>104 911 910</u>	<u>105 001 910</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 786 610	0
Not 7	8 140	7 783
Not 8	<u>33 552</u>	<u>22 355</u>
	1 828 302	30 138

Kassa och bank

Bank

0	1 256 342
<u>0</u>	<u>1 256 342</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>1 828 302</u>	<u>1 286 480</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>106 740 212</u>	<u>106 288 390</u>
---------------------------	---------------------------

**Brf Gulmåran i Hildedal****Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder**

		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		60 890 000	60 890 000
Underhållsfond		192 000	64 000
		<u>61 082 000</u>	<u>60 954 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		698 702	287 075
Årets resultat		720 742	539 627
		<u>1 419 444</u>	<u>826 702</u>
Summa eget kapital		<u>62 501 444</u>	<u>61 780 702</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>43 468 633</u>	<u>43 689 629</u>
		43 468 633	43 689 629
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	220 996	220 996
Leverantörsskulder		15 556	0
Skatteskulder		8 809	9 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	<u>524 774</u>	<u>587 523</u>
		770 135	818 059
Summa skulder		<u>44 238 768</u>	<u>44 507 688</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>106 740 212</u>	<u>106 288 390</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		44 200 000	44 200 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

R

**Brf Gulmåran i Hildedal****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,1 % av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Beskattning sker med 26,3% på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 484
	<u>26 284</u>	<u>26 484</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Brf Gulmåran i Hilledal**

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 607 384	2 507 160
Övriga intäkter	93 038	124 121
	2 700 422	2 631 281
Not 2 Drift		
Personalkostnader	26 284	26 484
Fastighetsskötsel och lokalvård	8 748	17 324
Reparationer	24 974	0
El	5 663	0
Vatten	61 108	63 835
Övriga avgifter	74 300	72 806
Förvaltningsarvoden	53 127	70 000
Övriga driftskostnader	62 446	23 750
	316 650	274 199
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	90 000	88 090
	90 000	88 090
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	3 380	0
Ränteintäkter skattekonto	357	0
Övriga ränteintäkter	1 292	31 025
	5 029	31 025
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 715 942	1 951 219
Erhållna räntebidrag	-142 512	-199 516
Räntekostnader kortfristiga skulder	225	0
Övriga finansiella kostnader	520	0
	1 574 175	1 751 703

**Brf Gulmåran i Hilledal**

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	88 090 000	88 090 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 090 000	88 090 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-88 090	0
Årets avskrivningar	-90 000	-88 090
Utgående avskrivningar	-178 090	-88 090
Bokfört värde	87 911 910	88 001 910
Taxeringsvärde för Tuve 15:205, 15:206, Kvillebäcken 53:13		
Byggnad - bostäder	25 812 000	19 784 000
Byggnad - lokaler	0	0
	25 812 000	19 784 000
Mark - bostäder	16 011 000	8 473 000
Mark - lokaler	0	0
	16 011 000	8 473 000
Taxeringsvärde totalt	41 823 000	28 257 000

F

**Brf Gulmåran i Hildedal**

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	357	0
Fordran JM AB	7 783	7 783
	8 140	7 783

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	2 579	2 675
Kabel-TV	10 813	10 813
HSB Göteborg	13 826	0
Räntebidrag	6 334	8 867
	33 552	22 355

	Underh.-		Balanserat	Årets resultat
	Insatser	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	60 890 000	64 000	287 075	539 627
Vinstdisp enl. stämmobeslut		128 000	411 627	-539 627
Årets resultat				720 742
Belopp vid årets slut	60 890 000	192 000	698 702	720 742

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	amortering
Nordea	39788447384	2,87%	2011-01-19	13 110 825	66 300
Nordea	39788447392	4,26%	2010-02-23	13 110 825	66 300
Nordea	39788447406	4,53%	2012-02-23	7 094 279	35 876
Nordea	39788461883	4,17%	2012-03-20	10 373 700	52 520
				43 689 629	220 996

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

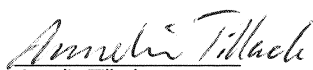
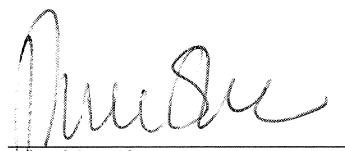
43 468 633

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

42 584 649

**Brf Gulmäran i Hilledal**

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	220 996	220 996
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	287 330	354 053
Övriga upplupna kostnader	32 764	34 165
Förutbetalda hyror och avgifter	204 680	199 305
	524 774	587 523

Göteborg 21 / 3 2010
Annelie Tillack
Catarina Martinsson
Rikard StrandMin revisionsberättelse har ^{21/3} avgivits beträffande denna årsredovisning
₂₀₁₀Peter 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 2009. 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 23 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Larsson
Auktoriserad revisor