



**Årsredovisning
2010
HSB Bostadsrättsförening
Gulmåran i Hildedal**

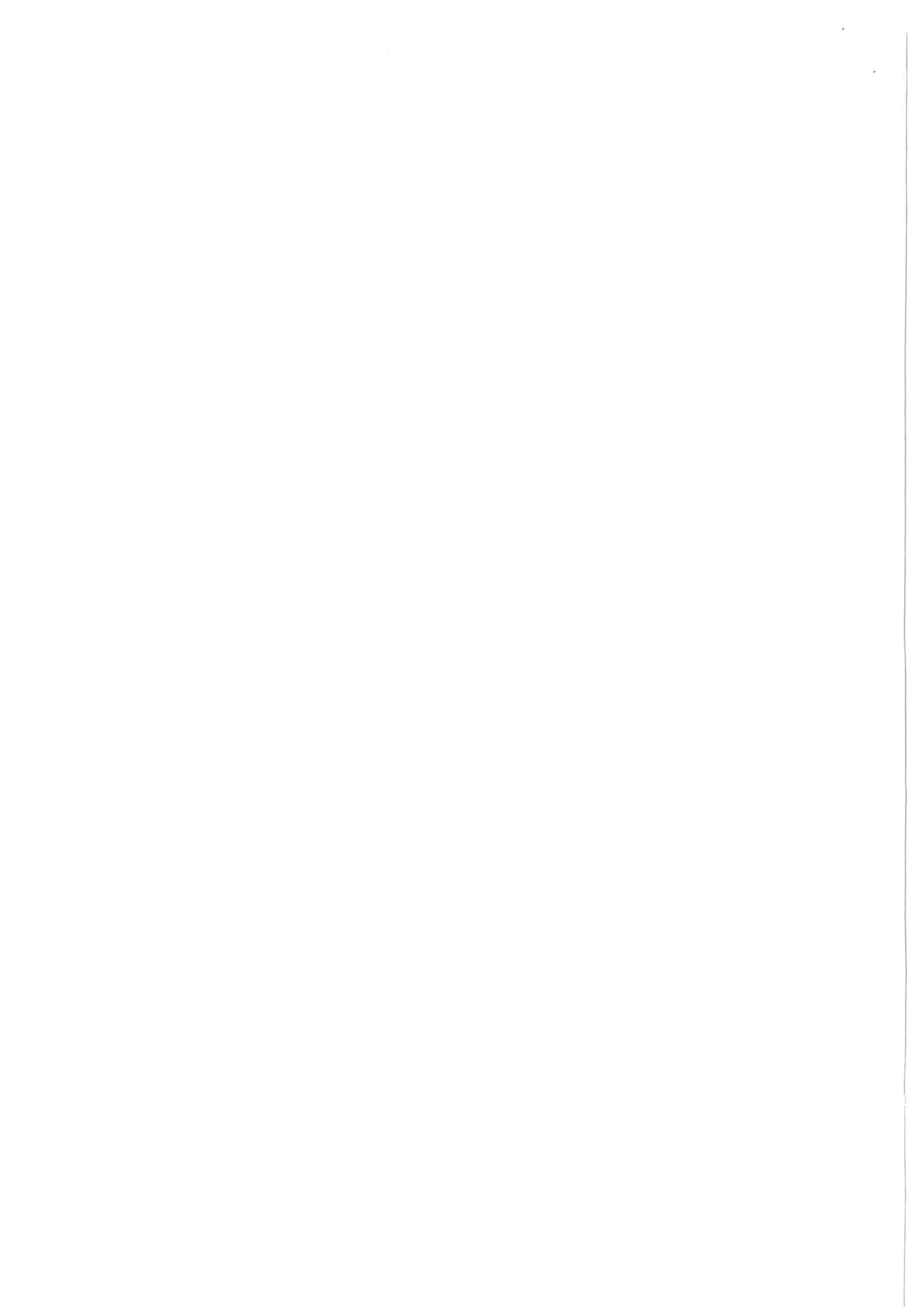


Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal

Org.nr: 716447-8732

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31



Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens sjätte 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 1 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 avtal med HSB Göteborg om ekonomisk förvaltning fr.o.m. den 1 januari 2009.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med HSB Göteborg om underhållsplanering fr.o.m 1 juni 2010.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2010-12-31	Amortering år 2010
Nordea	13 260 000	2,87%	2007-02-23	2011-01-19	13 044 525	66 300
Nordea	13 260 000	2,527%	2007-02-23	Rörligt	13 044 525	66 300
Nordea	7 175 000	4,53%	2007-02-23	2012-02-23	7 058 403	35 876
Nordea	<u>10 505 000</u>	4,17%	2007-03-20	2012-03-20	<u>10 321 180</u>	<u>52 520</u>
	44 200 000				43 468 633	220 996

Nyckeltal

	<u>2010</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	20 660
Lån per m ² bostadsyta kr	10 228
Genomsnittlig skuldränta %	3,14
Fastighetens belåningsgrad %	41

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	1 167 204
årets resultat	998 852
Summa	2 166 056
Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	128 000
extra avsättning till underhållsfond	1 124 000
i ny räkning överföres	914 056
Summa	2 166 056

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Gulmåran i Hildedal

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 679 104	2 700 422
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-325 420	-316 650
Planerat underhåll		0	-3 760
Avskrivningar	Not 3	-105 856	-90 000
Summa fastighetskostnader		-431 276	-410 410
Rörelseresultat		2 247 828	2 290 012
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 529	5 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 259 505	-1 574 175
Summa finansiella poster		-1 248 976	-1 569 146
Resultat efter finansiella poster		998 852	720 866
Inkomstskatt		0	-124
Årets resultat		998 852	720 742
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-128 000	-128 000
Disposition underhållsfond		0	3 760
Extra avsättning underhållsfond		-1 124 000	-128 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 252 000	-252 240
Resultat efter fondförändring		-253 148	468 502

Brf Gulmåran i Hilledal

Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 87 806 054 87 911 910

Mark

17 000 000 17 000 000104 806 054 104 911 910

Summa anläggningstillgångar

104 806 054 104 911 910**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

2 414 649 1 786 610

Övriga fordringar

Not 7 8 140 8 140

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 37 878 33 5522 460 667 1 828 302

Summa omsättningstillgångar

2 460 667 1 828 302**Summa tillgångar****107 266 721 106 740 212**

Brf Gulmäran i Hildedal

Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 9

Bundet eget kapital

Insatser

60 890 000

60 890 000

Underhållsfond

444 240

192 000

61 334 24061 082 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 167 204

698 702

Årets resultat

998 852

720 742

2 166 0561 419 444

Summa eget kapital

63 500 29662 501 444**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

43 247 63743 468 633

43 247 637

43 468 633

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

220 996

220 996

Leverantörsskulder

20 255

15 556

Skatteskulder

1 228

8 809

Övriga skulder

Not 12

15 354

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

260 955524 774

518 788

770 135

Summa skulder

43 766 42544 238 768**Summa eget kapital och skulder****107 266 721****106 740 212****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

44 200 000

44 200 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Gulmåran i Hilledal**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 0,12 % av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning 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.

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 000	20 000
Sociala kostnader	7 855	6 284
	<u>32 855</u>	<u>26 284</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Gulmåran i Hilledal

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettomsättning	
Årsavgifter	2 607 384	2 607 384
Övriga intäkter	71 720	93 038
	2 679 104	2 700 422
Not 2	Drift	
Personalkostnader	32 855	26 284
Fastighetsskötsel och lokavård	18 771	8 748
Reparationer	15 958	24 974
El	8 122	0
Uppvärmning	0	5 663
Vatten	64 511	61 108
Övriga avgifter	77 719	74 300
Förvaltningsarvoden	91 554	53 127
Övriga driftskostnader	15 930	62 446
	325 420	316 650
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	105 856	90 000
	105 856	90 000
Not 4	Räntelänter och liknande resultatposter	
Räntelänter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	3 667	3 380
Räntelänter skattekonto	0	357
Övriga räntelänter	6 862	1 292
	10 529	5 029
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 358 782	1 715 942
Erhållna räntebidrag	-99 757	-142 512
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	225
Övriga finansiella kostnader	480	520
	1 259 505	1 574 175

Brf Gulmåran i Hildedal

Noter	2010-12-31	2009-12-31
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	-178 090	-88 090
Årets avskrivningar	-105 856	-90 000
Utgående avskrivningar	-283 946	-178 090
Bokfört värde	87 806 054	87 911 910
Taxeringsvärde för Tuve 15:206, 15:205, Kvillebäcken 53:13		
Byggnad - bostäder	25 812 000	25 812 000
	25 812 000	25 812 000
Mark - bostäder	16 011 000	16 011 000
	16 011 000	16 011 000
Taxeringsvärde totalt	41 823 000	41 823 000

Brf Gulmåran i Hilledal

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	357	357
Fordan JM AB	7 783	7 783
	8 140	8 140

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	2 860	2 579
Kabel-TV	11 376	10 813
HSB Göteborg	18 884	13 826
Datakommunikation	324	0
Räntebidrag	4 434	6 334
	37 878	33 552

Not 9 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 890 000	192 000	698 702	720 742
Vinstdisp enl. stämmobeslut		252 240	468 502	-720 742
Årets resultat				998 852
Belopp vid årets slut	60 890 000	444 240	1 167 204	998 852

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788447384	2,87%	2011-01-19	13 044 525	66 300
Nordea	39788447392	2,527%	Rörligt	13 044 525	66 300
Nordea	39788447406	4,53%	2012-02-23	7 058 403	35 876
Nordea	39788461883	4,17%	2012-03-20	10 321 180	52 520
				43 468 633	220 996

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 247 637**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 363 653

Brf Gulmåran i Hildedal

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	220 996	220 996
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	7 499	0
Arbetsgivaravgifter	7 855	0
	<u>15 354</u>	<u>0</u>
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	227 177	287 330
Övriga upplupna kostnader	27 212	32 764
Förutbetalda hyror och avgifter	6 566	204 680
	<u>260 955</u>	<u>524 774</u>


Göteborg ___/___ 2011


Annelie Tillack 17/3


Catarina Martinsson 18/3


Rickard Strand 16/3

Min revisionsberättelse har 18 - 3 - 2011 avgivits beträffande denna årsredovisning


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 2010. 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.

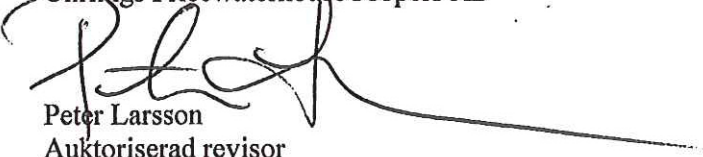
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningskyldig 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 redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

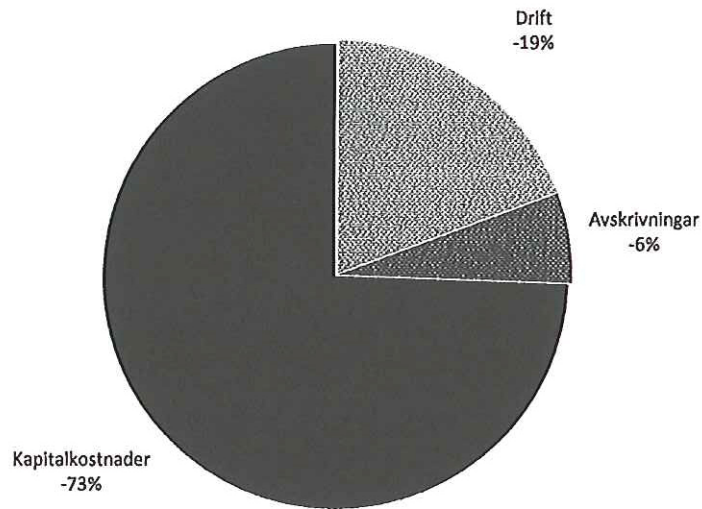
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 18 mars 2011

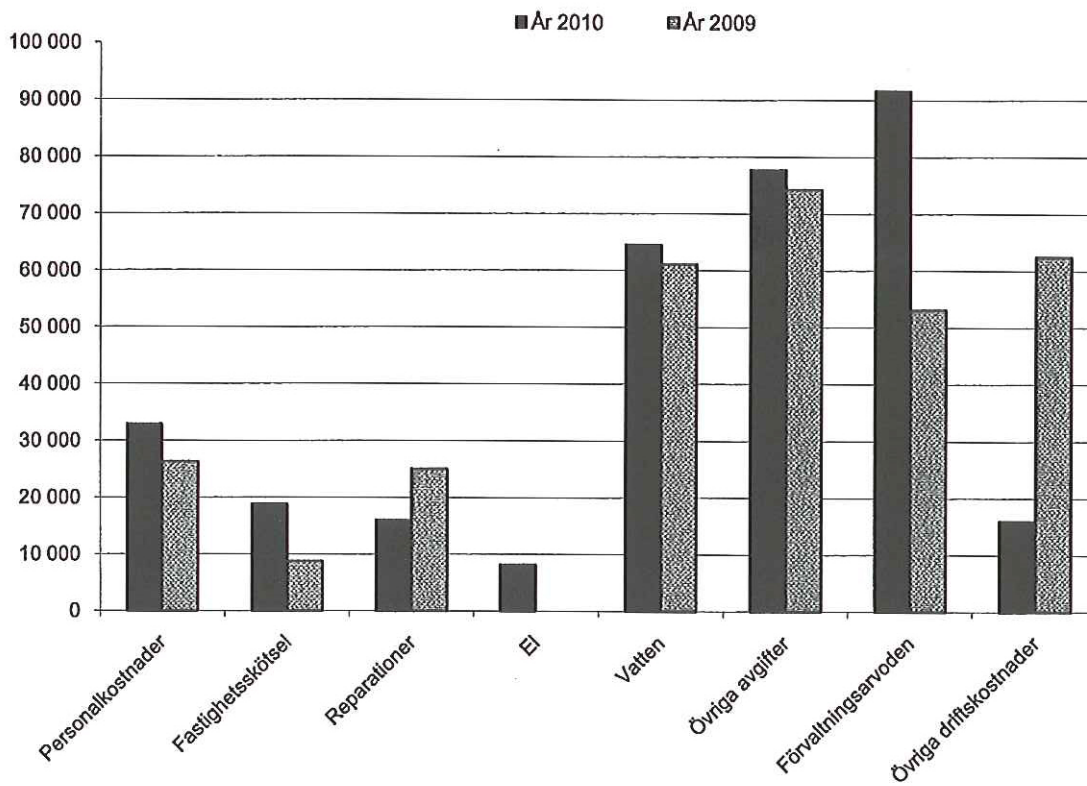
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Larsson
Auktoriserad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Förklaringar

Förvaltningsberättelse: Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

I årsredovisningen ingår dessutom resultat- och balansräkning. Till årsredovisningen läggs revisionsberättelsen samt andra handlingar, t ex lånespecifikation.

Resultaträkning: Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar. Stämmans beslut om avsättning till fastigheternas framtida underhåll är också kostnader som ej påverkar utbetalningar.

Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. Är istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur resultat disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

Balansräkning: Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto, och visar hur föreningens medel använts.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder; alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Här finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar.

Samband mellan resultaträkning och balansräkning

Resultaträkning: Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går "jämmt upp", alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan.

Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet.

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

Omsättningstillgångar: Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar.

Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

Anläggningstillgångar: Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

Kortfristiga skulder: Det är skulder som skall betalas inom ett år.

Långfristiga skulder: Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

HSB i avräkning: Föreningens kassa förvaltas av HSB Göteborg, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB Göteborg kallas avräkningskonto.

Likvida medel: Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar – som t ex HSB i avräkning.

Likviditet: Likviditeten är en föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de "pengar" som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt balanserat resultat.

Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

Är i stället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

Ställda panter: För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet "ställda panter".

Ansvarsförbindelser: Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

Fond för yttre underhåll: Föreningen skall årligen avsätta pengar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan.

När större underhållsarbeten görs används pengar ur denna fond.

Fond för inre underhåll: Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen.

I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

Värdeminskning byggnader: En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

Föreningssavgäld: För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlagga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för förening, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgäld, som ännu inte erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.

Föreningar som är byggda i början av 90-talet och senare, betalar ingen avgäld, utan detta vävs in i produktionskostnaderna.



Miljövämlig produkt