

Org Nr: 716447-8732

**Styrelsen för
Brf Gulmåran i Hildedal**

Org.nr: 716447-8732

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Gulmåran i Hildedal
716447-8732

Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens sjunde 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

Inga

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2011-12-31	Amortering år 2011
Nordea	13 260 000	4,35%	2007-02-23	2013-12-18	12 978 234	66 300
Nordea	13 260 000	3,72%	2007-02-23	2012-01-16	12 978 225	66 288
Nordea	7 175 000	4,53%	2007-02-23	2012-02-23	7 022 527	35 876
Nordea	<u>10 505 000</u>	4,17%	2007-03-20	2012-03-20	<u>10 268 660</u>	<u>52 520</u>
	44 200 000				43 247 646	220 984

R

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 4 procent av ett bestämt bidragsunderlag (=35 015 000 kr) multiplicerat med subventionsräntan under 2011. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod till 2012.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 5% den 1/1-2011. Den genomsnittliga årsavgiften under 2011 var 534 kr/m² och år exkl värme och vatten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 69 medlemmar vid årets slut.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

- I brottsförebyggande syfte har föreningarna i Hildedal börjat samarbeta runt grannsamverkan
- Kräftska och trädgårdsdag anordnades i slutet på augusti
- Glöggkväll
- Byte av sand i sandlådan

Planerad verksamhet för kommande år

Underhåll som kommer att utföras på fastigheterna:

- Målning av stativ runt soptunnor
- Bättringsmålning av enstaka förrådsbyggnader
- Målning av vita träskivor under fönster
- Lackning av trösklar (entré, förråd och altandörrar)
- OVK-besiktning
- Rensning av ventilationskanaler

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-04-28 haft följande sammansättning:

Rikard Strand	Ledamot	Ordförande
Andreas Hellqvist	Ledamot	Sekreterare
Catarina Martinsson	Ledamot	Kassör
Robert Lidström	Suppleant	
Barbro Sandgren	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 12 (11) 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
Paula Swensson
Birgitta Carlsson

Sammankallande

Föreningens stadgar

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

Nyckeltal

	<u>2011</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	20 632
Lån per m ² bostadsyta kr	10 280
Genomsnittlig skuldränta %	3,96
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	914 056
årets resultat	225 502
Summa	1 139 558
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	403 750
disposition ur föreningens fond för yttre underhåll	2 563
i ny räkning överföres	738 371
Summa	1 139 558

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Gulmåran i Hildedal
716447-8732



Brf Gulmäran i Hildedal

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 340 613	2 679 104
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-358 524	-325 420
Planerat underhåll		-2 563	0
Avskrivningar	Not 3	-121 712	-105 856
Summa fastighetskostnader		-482 799	-431 276
Rörelseresultat		1 857 814	2 247 828
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	47 303	10 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 690 225	-1 259 505
Summa finansiella poster		-1 642 922	-1 248 976
Resultat efter finansiella poster		214 892	998 852
Återbetalning av inkomstskatt		10 610	0
Årets resultat		225 502	998 852
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-403 750	-128 000
Disposition underhållsfond		2 563	0
Extra avsättning underhållsfond		0	-1 124 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-401 187	-128 000
Resultat efter fondförändring		-175 685	-253 148



Brf Gulmåran i Hilledal

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	87 684 342	87 806 054
Mark		17 000 000	17 000 000
		<u>104 684 342</u>	<u>104 806 054</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>104 684 342</u>	<u>104 806 054</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 009 113	2 414 649
Övriga fordringar	Not 7	4	8 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>108 487</u>	<u>37 878</u>
		1 117 603	2 460 667
Kortfristiga placeringar	Not 9	1 800 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>2 917 603</u>	<u>2 460 667</u>
Summa tillgångar		<u>107 601 945</u>	<u>107 266 721</u>

K

Brf Gulmåran i Hilledal**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

60 890 000

60 890 000

Underhållsfond

1 696 240

444 240

62 586 24061 334 240*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

914 056

1 167 204

Årets resultat

225 502998 852

1 139 558

2 166 056

Summa eget kapital

63 725 79863 500 296**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

43 026 66243 247 637

43 026 662

43 247 637

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

220 984

220 996

Leverantörsskulder

73 316

20 255

Skatteskulder

0

1 228

Övriga skulder

Not 13

0

15 354

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

555 185260 955

849 485

518 788

Summa skulder

43 876 14743 766 425**Summa eget kapital och skulder****107 601 945****107 266 721****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

44 200 000

44 200 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



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 0,14 % 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.

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 050	25 000
Sociala kostnader	7 870	7 855
	<u>32 920</u>	<u>32 855</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Gulmåran i Hildedal

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 270 686	2 607 384
	Hyror	-9	0
	Övriga intäkter	69 936	71 720
		2 340 613	2 679 104
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	32 920	32 855
	Fastighetskötsel och lokalvård	14 730	18 771
	Reparationer	43 921	15 958
	El	7 572	8 122
	Vatten	70 942	64 511
	Övriga avgifter	81 067	77 719
	Förvaltningsarvoden	75 602	91 554
	Övriga driftskostnader	31 770	15 930
		358 524	325 420
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	121 712	105 856
		121 712	105 856
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 422	3 667
	Ränteintäkter skattekonto	116	0
	Övriga ränteintäkter	42 765	6 862
		47 303	10 529
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 746 750	1 358 782
	Erhållna räntebidrag	-57 005	-99 757
	Övriga finansiella kostnader	480	480
		1 690 225	1 259 505



Brf Gulmåran i Hildedal

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
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	-283 946	-178 090			
Årets avskrivningar	-121 712	-105 856			
Utgående avskrivningar	-405 658	-283 946			
Bokfört värde	87 684 342	87 806 054			
Taxeringsvärde för Tuve 15:205, 15:206, Kvillebäcken 53:15					
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			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4	357			
Övriga fordringar	0	7 783			
	4	8 140			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	74 453	33 444			
Upplupna intäkter	34 034	4 434			
	108 487	37 878			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2011-06-01	2012-05-31	12 mån	3,00%	1 800 000
					1 800 000



Brf Gulmåran i Hildedal

Noter	2011-12-31	2010-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 890 000	444 240	1 167 204	998 852
Vinstdisp enl. stämmobeslut		1 252 000	-253 148	-998 852
Årets resultat				225 502
Belopp vid årets slut	60 890 000	1 696 240	914 056	225 502

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788447384	3,72%	2012-01-16	12 978 225	66 300
Nordea	39788447392	4,35%	2013-12-18	12 978 234	66 288
Nordea	39788447406	4,53%	2012-02-23	7 022 527	35 876
Nordea	39788461883	4,17%	2012-03-20	10 268 660	52 520
				43 247 646	220 984

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 026 662**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 142 726

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **220 984** **220 996**

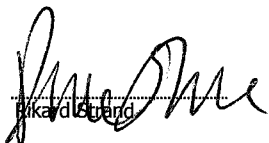
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	7 499
Arbetsgivaravgifter	0	7 855
	0	15 354

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	313 620	227 177
Övriga upplupna kostnader	26 322	27 212
Förutbetalda hyror och avgifter	215 243	6 566
	555 185	260 955

Göteborg 2/4 2012


Mikael Berg


Andreas Hellqvist


Catarina Martinsson

Min revisionsberättelse är 4/4 - 2012 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulmåran i Hildedal, org. nr 716447-8732

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulmåran i Hildedal för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gulmåran i Hildedal för år 2011

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 4 april 2012

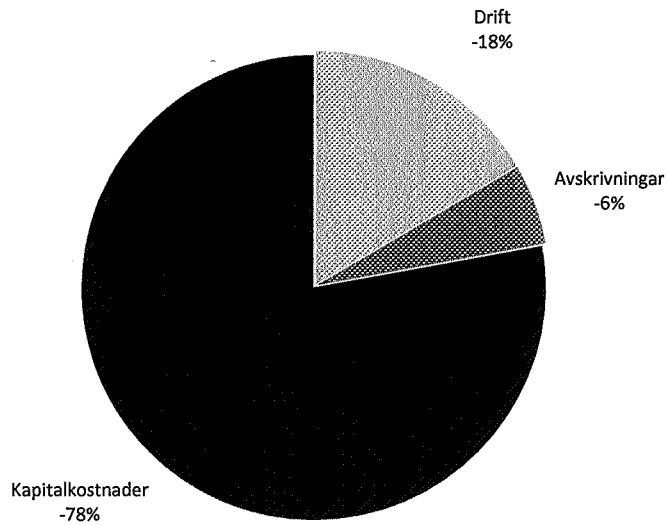
Örnings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Larsson

Auktoriserad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

