

Org Nr. 716447-8732

**Styrelsen för
Brf Gulmåran i Hildedal**

Org.nr: 716447-8732

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2012-01-01 - 2012-12-31



Kallelse till Brf Gulmåran i Hildedal's

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Torsdagen den 25:e april 2013 kl: 18.30

Plats: Föreningslokalen på Kamomillvägen 2. Lokalen vid infarten från Hornbach-sidan.

Tilltugg: Kaffe och kaka

Medlem som inte kan närvara på stämman kan representeras genom ombud med fullmakt. Endast make, sambo eller annan medlem kan vara ombud. Varje ombud får endast företräda en medlem.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande på stämman
4. Anmälan av ordförandes val av sekreterare
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning och sammankallande till densamma
17. I stadgeenlig tid inkomna motioner
18. Stämmans avslutande
19. Avslutning

Anmälan till ordinarie föreningsstämma

För att kunna ordna fiket på bästa sätt vill vi att ni anmäler Er senast den **20 april**.

Lämnas till Rikard Strand, Tomatvägen 4 eller mejla, styrelsen@brfgulmaran.se.

Namn: Husnr:

Antal personer: Vill ha fika: **Ja / Nej**



Punk 14 - Valberedningens förslag till styrelse 2013/2014

Styrelse

Ledamot	Rikard Strand, Tomatvägen 4	Omval, 1 år
Ledamot	Martin Gustavsson, Taklöksvägen 33	Omval, 2 år
Ledamot	Niklas Rosén, Gulmårevägen 10	Nyval, 2 år
Suppleant	Per Nielsen, Taklöksvägen 29	Nyval, 1 år
Suppleant	Jonny Sandström, Gulmårevägen 8	Nyval, 1 år

Reneé Hall, Zindy Hellberg och Andreas Hellqvist avgår.

Punk 15 – Val av revisor och suppleant

Revisionsfirman Moore Stephens (<http://www.moorestephens.se>) föreslås av styrelsen som revisor och revisorssuppleant.

Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens åttonde 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 2012-12-31	Amortering år 2012
Nordea	13 260 000	3,35%	2007-02-23	2015-01-16	12 911 925	66 300
Nordea	13 260 000	4,35%	2007-02-23	2013-12-18	12 911 946	66 288
Nordea	7 175 000	3,20%	2007-02-23	2014-02-19	6 986 651	35 876
Nordea	<u>10 505 000</u>	2,476%	2007-03-20	Rörligt	<u>10 216 140</u>	<u>52 520</u>
	44 200 000				43 026 662	220 984

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Bostadslägenheterna på fastigheterna Tuve 15:206 samt Kvillebäcken 53:13 belastas med halv fastighetsavgift fr.o.m 2013 i fem år och därefter med full fastighetsavgift.

Bostadslägenheterna på fastighet Tuve 15:205 belastas med halv fastighetsavgift fr.o.m 2012 i fem år och därefter med full fastighetsavgift.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4% den 1/1-2012. Den genomsnittliga årsavgiften under 2012 var 606 kr/m² och år exkl värme och vatten.

Avtal

Comhem – kabel-TV nät – 2012-09-01 – 2015-08-30

HSB – ekonomisk förvaltning – 2012-01-01 – 2014-12-31

HSB – felanmälan – 2013-01-01 – 2013-12-31

HSB – underhållsplanering – 2012-06-01 – 2014-05-31

Skellefteå kraft – EL – 2012-02-01 – 2015-01-31

Föreningsfrågor

Föreningen hade 70 (69) medlemmar vid årets slut.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 2 (3) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

- Bättringsmålning av enstaka förrådsbyggnader
- Målning av vita träskivor under fönster
- Målning av stativ runt soptunnor
- Lackning av trösklar (entré, förråd och altandörrar)
- Kräftskiva och trädgårdsdag anordnades i slutet på augusti
- Extrastämman, ändring av 9§ i stadgarna

Planerad verksamhet för kommande år

Underhåll som kommer att utföras på fastigheterna:

- Rensning av ventilationskanaler
- Byte av sand i sandlådan
- Målning av utemöbler

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-04-26 haft följande sammansättning:

Rikard Strand	Ledamot	Ordförande
Andreas Hellqvist	Ledamot	Sekreterare
Renée Hall	Ledamot	Kassör
Zindy Hellberg	Suppleant	
Martin Gustavsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 12 (12) st protokollförda sammanträden. Under året har 1 (0) extra föreningsstämma hållits.

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

Revisorer
Moore Stephens KLN AB
Huvudansvarig Helena Johansson

Valberedning
Robert Lidström
Birgitta Carlsson

Sammanställande

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

Ordinarie stämman och extrastämman (3/12) beslutade att 9§ i stadgarna ska ändras för att säkra kontinuiteten i styrelsen. De nya stadgarna är ännu inte registrerade hos Bolagsverket.

Nyckeltal

	<u>2012</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	20 599
Lån per m ² bostadsyta kr	10 124
Genomsnittlig skuldränta %	3,55 %
Fastighetens belåningsgrad %	49

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	738 371
årets resultat	549 894
Summa	1 288 266
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	425 000
disposition ur föreningens fond för yttre underhåll	-50 812
i ny räkning överföres	914 078
Summa	1 288 266

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Gulmåran i Hildedal
716447-8732

Brf Gulmåran i Hildedal

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 650 632	2 340 613
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-400 905	-358 524
Planerat underhåll		-50 812	-2 563
Fastighetsskatt/avgift		-34 125	0
Avskrivningar	Not 3	-137 568	-121 712
Summa fastighetskostnader		-623 410	-482 799
Rörelseresultat		2 027 222	1 857 814
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 4	57 934	47 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 535 262	-1 690 225
Summa finansiella poster		-1 477 328	-1 642 922
Resultat efter finansiella poster		549 894	214 892
Återbetalning av inkomstskatt		0	10 610
Årets resultat		549 894	225 502
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-425 000	-403 750
Disposition underhållsfond		50 812	2 563
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-374 188	-401 187
Resultat efter fondförändring		175 706	-175 685

Brf Gulmåran i Hilledal

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 87 546 774 87 684 342

Mark

17 000 000 17 000 000104 546 774 104 684 342

Summa anläggningstillgångar

104 546 774 104 684 342**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 505 994 1 009 113

Övriga fordringar

Not 7 4 4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 111 727 108 4871 617 725 1 117 603

Kortfristiga placeringar

Not 9 1 800 000 1 800 000

Summa omsättningstillgångar

3 417 725 2 917 603**Summa tillgångar****107 964 499** **107 601 945**₪

Brf Gulmåran i Hildedal

Balansräkning **2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

60 890 000

60 890 000

Underhållsfond

2 097 427

1 696 240

62 987 42762 586 240*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

738 371

914 056

Årets resultat

549 894

225 502

1 288 2661 139 558

Summa eget kapital

64 275 69363 725 798**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

42 805 67843 026 662

42 805 678

43 026 662

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

220 984

220 984

Leverantörsskulder

144 335

73 316

Skatteskulder

34 125

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

483 684555 185

883 128

849 485

Summa skulder

43 688 80643 876 147**Summa eget kapital och skulder****107 964 499****107 601 945****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

44 200 000

44 200 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

Inga

Inga *ih*

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 0,16 % 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.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 000	25 050
Sociala kostnader	7 855	7 870
	<u>32 855</u>	<u>32 920</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Gulmåran i Hildedal

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettomsättning		
	Arsavgifter	2 576 112	2 270 686
	Hyror	0	-9
	Övriga intäkter	74 520	69 936
		2 650 632	2 340 613
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	32 855	32 920
	Fastighetsskötsel och lokalvård	20 900	14 730
	Reparationer	98 424	43 921
	El	5 467	7 572
	Vatten	72 380	70 942
	Övriga avgifter	86 381	81 067
	Förvaltningsarvoden	69 056	75 602
	Övriga driftskostnader	15 442	31 770
		400 905	358 524
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	137 568	121 712
		137 568	121 712
Not 4	Ränteläntäcker och liknande resultatposter		
	Ränteläntäcker avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 352	4 422
	Ränteläntäcker skattekonto	0	116
	Övriga ränteläntäcker	53 582	42 765
		57 934	47 303
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 534 782	1 746 750
	Erhållna räntebidrag	0	-57 005
	Övriga finansiella kostnader	480	480
		1 535 262	1 690 225

Brf Gulmäran i Hilledal

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
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	-405 658	-283 946			
Årets avskrivningar	-137 568	-121 712			
Utgående avskrivningar	-543 226	-405 658			
Bokfört värde	87 546 774	87 684 342			
Taxeringsvärde för Tuve 15:205, Tuve 15:206, Kvillebäcken 53:13					
Byggnad - bostäder	31 343 000	25 812 000			
	31 343 000	25 812 000			
Mark - bostäder	21 384 000	16 011 000			
	21 384 000	16 011 000			
Taxeringsvärde totalt	52 727 000	41 823 000			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4	4			
	4	4			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	80 752	74 453			
Upplupna intäkter	30 975	34 034			
	111 727	108 487			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2012-06-01	2013-05-31	12 mån	2,95%	1 800 000
					1 800 000

Brf Gulmåran i Hilledal

Noter	2012-12-31	2011-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 890 000	0	1 696 240	914 056	225 502
Vinstdisp enl. stämmobeslut			401 187	-175 685	-225 502
Årets resultat					549 894
Belopp vid årets slut	60 890 000	0	2 097 427	738 371	549 894

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788447384	3,35%	2015-01-16	12 911 925	66 300
Nordea	39788447392	4,35%	2013-12-18	12 911 946	66 288
Nordea	39788447406	3,20%	2014-02-19	6 986 651	35 876
Nordea	39788461883	2,476%	Rörligt	10 216 140	52 520
				43 026 662	220 984

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **42 805 678**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 921 742

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

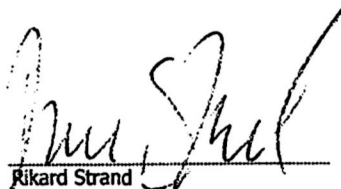
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **220 984** **220 984**

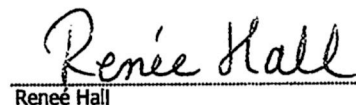
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	281 888	313 620
Övriga upplupna kostnader	23 254	26 322
Förutbetalda hyror och avgifter	178 542	215 243
	483 684	555 185

Göteborg 10/3 2013


Andreas Hellqvist


Rikard Strand


Renee Hall

Min revisionsberättelse har ^{10/3} = 13 avgivits beträffande denna årsredovisning



Helena Johansson
Godkänd Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gulmåran i Hildedal
Org.nr. 716447-8732

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gulmåran i Hildedal för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 april 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gulmåran i Hildedal för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

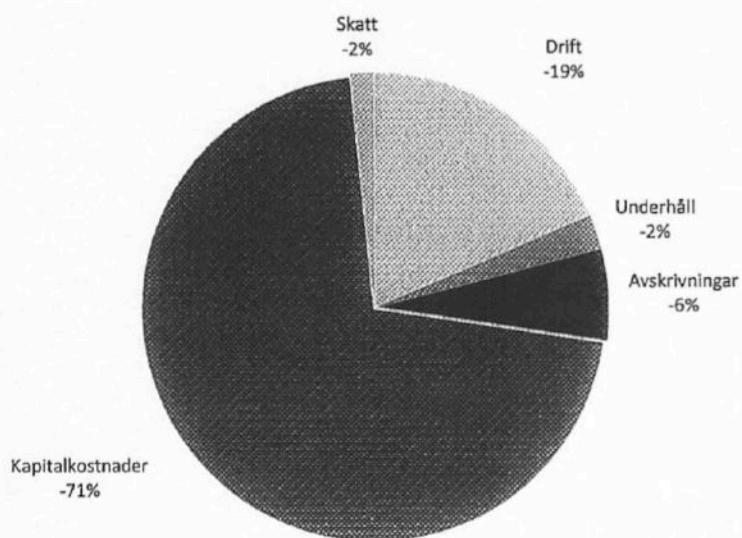
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10 mars 2013



Helena Johansson
Godkänd revisor Far

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

