

BRF GÅRDA TERRASS

Org nr 716449-4630

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Gårda Terrass 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 den 2005-11-21 fastigheten Gårda 20:9 i Göteborgs kommun.

Föreningen har 2007-04-25 blivit lagfaren ägare till fastigheten.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fem respektive sex våningar med totalt 87 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 8 465 m². Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet har ett belastande servitut avseende 25 parkeringsplatser i garage.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen hade avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 2008-01-01 - 2008-12-31. Ny ekonomisk förvaltare från och med 2009-01-01 är Riksbyggen.

Nya väsentliga avtal

- ISS Landscaping som avser vinter/sommarunderhåll
- Serviceavtal med Crawford Door för garageport
- Linnéstadens Service AB för trapphusstädning
- Inspecta avseende hissar
- Scan-Trim för garagestädning

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2008-12-31	Amortering år 2009
Swedbank	32 987 000	2,037%	2007-11-01	3 mån-rörligt	32 987 000	0
Swedbank	32 987 000	4,54%	2007-11-01	2010-11-01	32 925 149	82 468
Swedbank	28 652 000	4,57%	2007-11-01	2012-11-01	28 598 279	71 628
Swedbank	<u>15 331 000</u>	4,90%	2007-11-09	2012-11-07	<u>15 302 254</u>	<u>38 328</u>
	109 957 000				109 812 682	192 424

Fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 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 per 2007-11-07 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,76 procent.

Räntebidrag har lämnats med 14 procent av ett bestämt bidragsunderlag (=76 655 000 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 4,5 procent fr.o.m. 2008-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften under 2008 var 735 kr/m² och år.

Årsavgifterna höjdes inte fr.o.m. 2009-01-01.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 149 medlemmar vid årets slut.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 8 (9) överlåtelser 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 en tillsatt arbetsgrupp för teknisk besiktning. Detta görs regelbundet efter ett fastställt schema. Föreningen har genom Monomeet AB låtit genomföra fuktmätning av den putsade fasaden. Två städdagar har genomförts under maj respektive oktober och planeras att fortsättas med kommande år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har upprättat och överlämnat till JM en åtgärdslista med vad föreningen uppfattar som garantipunkter.

Planerad verksamhet för kommande år

Frågan om insatshöjning som bordlades 2008 kommer att diskuteras vidare med medlemmarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008-05-29, och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Olle Rönnerman	Ledamot	Ordförande
Sten Nyberg	Ledamot	Vice ordförande
Jan Lindblom	Ledamot	Sekreterare
Cecilia Wärnestål	Ledamot	Kassör
Anders Kimfors Nottorp	Ledamot	

Kjell Peterson	Suppleant
Ulf Johansson	Suppleant
Eva Hendén	Suppleant
Fredrik Mattsson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 10 (4) st protokollförda sammanträden. Under året har 0 (1) extra föreningsstämmor hållits.

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Sune Edvardsson

Valberedning

Junis Johansson	Sammanställande
Rickard Möllerström	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-02-03.

Nyckeltal

	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	35 228
Lån per m ² bostadsyta kr	12 973
Genomsnittlig skuldränta %	4,63
Fastighetens belåningsgrad %	37

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:

årets resultat	536 355
Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	254 000
i ny räkning överföres	282 355
	536 355

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	080101 -081231	070101 -071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		6 222 972	957 436
Hysesintäkter garage, p-platser		565 200	99 883
Hysesintäkter övriga objekt		45 000	0
Övernattningsslägenhet		33 550	0
Ersättning från JM AB avseende fastighetsskatt och inkomstskatt		0	228 844
Summa intäkter		6 866 722	1 286 163
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-403 138	-1 295
Taxebundna kostnader	2	-787 088	-168 668
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-35 217	-5 832
Kabel-TV		-110 055	0
Fastighetsskatt		-45 580	-223 277
JM AB enl avtal		0	-118 766
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 381 078	-517 838
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-11 875	-346
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-72 831	0
Revisionsarvode		-23 750	-3 969
Arvode för ekonomisk förvaltning		-132 000	0
Summa övriga externa kostnader		-240 456	-4 315
Avskrivningar	4	-190 392	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		5 054 796	764 010
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		81 798	19 881
Räntekostnader för fastighetslån		-5 088 164	-857 034
Avgår räntebidrag		510 828	119 685
Summa resultat från finansiella investeringar		-4 495 538	-717 468
RESULTAT FÖRE SKATT		559 258	46 542
Inkomstskatt		-22 903	-5 567
ÅRETS RESULTAT		536 355	40 975

Resultaträkningen för 2007 speglar perioden från slutbesiktning och framåt, dvs 2007-11-01--2007-12-31. Undantaget fastighetsskatt som avser perioden 2007-02-15--2007-12-31.

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	190 201 608	190 392 000
Mark	5	108 000 000	108 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		298 201 608	298 392 000

Summa anläggningstillgångar 298 201 608 298 392 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 6 67 185 244 236

Kassa och bank

Handkassa 5 000 0
Bank 2 159 809 1 222 466
Summa kassa och bank 2 164 809 1 222 466

Summa omsättningstillgångar 2 231 994 1 466 702

SUMMA TILLGÅNGAR 300 433 602 299 858 702

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll 40 975 0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter 188 435 000 186 955 000
Summa bundet eget kapital 188 475 975 186 955 000

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

Fritt eget kapital

Årets resultat

536 355

40 975

Summa eget kapital

189 012 330

186 995 975

Långfristiga skulder

Fastighetslån

109 620 258

109 812 682

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

192 424

144 318

Skuld JM AB

32 371

1 436 547

Skatteskulder

68 483

228 844

Momsskuld

11 252

0

Skulder till bostadsrättshavare

6 977

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

1 489 507

1 240 336

Summa kortfristiga skulder

1 801 014

3 050 045

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

300 433 602

299 858 702

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

109 957 000

109 957 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

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 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Städning	127 546	0
Hiss	26 725	1 295
Snöröjning	16 394	0
Trädgård	68 537	0
Övriga fastighetskostnader	163 936	0
	403 138	1 295

2 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	164 096	23 341
Uppvärmning	452 561	120 143
Vatten	111 752	15 596
Sophämtning	58 679	9 588
	787 088	168 668

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	55 000	0
Sociala kostnader	17 831	0
	72 831	0

4 Byggnader

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	190 392 000	30 000 000
Inköp	0	160 392 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	190 392 000	190 392 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-190 392	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 392	0
Bokfört värde byggnader	190 201 608	190 392 000
Taxeringsvärden byggnader	123 558 000	62 000 000
5 Mark	081231	071231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	108 000 000	108 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 000 000	108 000 000
Utgående bokfört värde	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	41 000 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

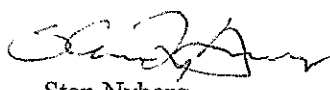
	081231	071231
Förutbetalda försäkringspremier	30 292	29 158
Upplupna räntebidrag	36 893	215 078
	67 185	244 236

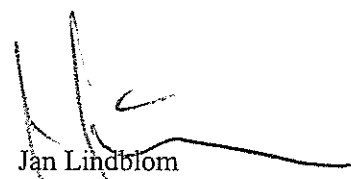
7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

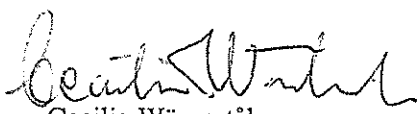
	081231	071231
Upplupna utgiftsräntor	853 939	822 097
Förutbet hyror och avgifter	498 665	394 489
Upplupet revisionsarvode	23 750	23 750
Övriga upplupna kostnader	113 153	0
	1 489 507	1 240 336

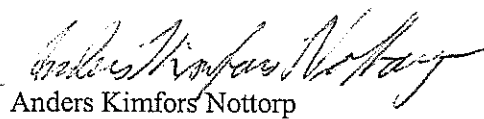
Göteborg 2009 - 04 - 06
Brf Gårda Terrass


Olle Rönnerman
Ordförande



Sten Nyberg
Vice ordförande


Jan Lindblom
Sekreterare


Cecilia Wärnestål
Kassör


Anders Kimfors Nottorp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009 - 04 - 07
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor