

Brf Waernsgatan 1-5

Org.nr. 769605-6584

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2006-01-01--2006-12-31

Sid 1-3

Sid 4

Sid 5-6

Sid 7-11

Sid 11

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5 får härmed avge årsredovisning för 2006-01-01 - 2006-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2000-04-28 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2005-09-20.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2006-04-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Lindgren	<i>ledamot, ordförande</i>
Petra Svensson	<i>ledamot, vice ordförande</i>
Lennart Ohlsson	<i>ledamot, kassör</i>
Thomas Drakengren	<i>ledamot, sekreterare</i>
Jörgen Näslund	<i>ledamot, driftansvarig</i>
Boris Dragin	<i>ledamot, driftansvarig (flyttat under året)</i>
Rebecka Bladsjö	<i>suppleant</i>
Lennart Liedberg	<i>suppleant</i>

Extra föreningsstämma hölls 2006-03-01 samt 2006-10-30.

Vid extra föreningsstämman 2006-10-30 invaldes Jörgen Näslund i styrelsen som ett fyllnadsval för att ersätta Boris Dragin.

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 10 ordinarie styrelsemöten samt 2 extra styrelsemöten.

Revisorer

Kjell Eriksson	ordinarie revisor, Revisorsringen AB
Peter-Olof Pettersson	revisorssuppleant, Revisorsringen AB

Valberedning

Ewa Gidén, Gabrielle Ygdell samt Markus Karlsson.

14

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Bagaregården 11:9 och Bagaregården 11:3 med adress Waernsgatan 1a-3c och 5a-c. Fastigheterna är sammanhängande.

På fastigheten är två byggnader uppförda, omfattande 29 bostadsrätter och 3 hyresrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2.418 m² samt en lokal om 90 m².

Lägenhetsfördelning	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
<i>antal</i>	2	10	12	8

Under året har sex överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Verkstad, butik & galleri	90	2007-09-01

Verksamhet

Verksamheten under 2006 dominerades av dessa ärenden:

- Läggning av nytt tak på bägge fastigheterna, samt målning av fasad
- Uppbyggnad på vind av två lägenheter
- Framtagande av underhållsplan för de närmaste 30 åren
- Genomgång av samtliga trappuppgångar, vindar, källare och andra gemensamma utrymmen ur räddnings- och brandrisksynpunkt utförd av Räddningstjänsten Storgöteborg
- Røjning av belamrade trappuppgångar
- Planering av användning av källarutrymmen
- Underhåll och översyn av fjärrvärmeanläggningen

Ekonomi

Fastighetsskatten sänks från 1 januari 2007 från 0,5% till 0,4% för bostadsdelen i flerbostadshus. För inkomståren 2006 - 2008 skall fastighetsskatt beräknas på det lägsta av 2006 och 2007 års taxeringsvärden.

Inkomstbeskattningen slopas från 2007.

Årsavgifter

Årsavgifterna är bibehållna under 2006. Genomsnittlig årsavgift är 511 kr/m². *ME*

Nyckeltal

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	13 122	12 156	12 006
Lån per kvm bostadsyta kr	4 779	4 782	4 784
Genomsnittlig skuldränta %	4,00	3,90	2,08
Fastighetens belåningsgrad %	36	39	40

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen AB.

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av föreningens styrelse.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	153 251,77 kr
Årets resultat	130 870,69 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>284 122,46 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfonden enligt stadgar	49 800,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>234 322,46 kr</u>
	284 122,46 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna. *vt*

RESULTATRÄKNING

2006-01-01 - 2005-01-01 -
2006-12-31 2005-12-31

Intäkter, fastighetsförvaltning

Medlemsavgifter	1 118 324	1 124 847
Intäkter lokaler	62 652	58 964
Intäkter hyresrätter	178 524	178 524
Övriga intäkter	8 738	4 728
	<u>1 368 238</u>	<u>1 367 063</u>

Kostnader, fastighetsförvaltning

Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-363 267	-372 702
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-31 129	-116 897
Fastighetsskatt		-84 620	-84 497
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-212 883	-184 718
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-134 112	-35 276
		<u>-826 011</u>	<u>-794 090</u>

Resultat fastighetsförvaltning

542 227 572 973

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter	87 116	39 789
Räntekostnader	-462 899	-450 614
Övriga finansiella kostnader	-1 797	-2 808
	<u>-377 580</u>	<u>-413 633</u>

Skatt

Inkomstbeskattning	<u>-33 776</u>	<u>-24 231</u>
--------------------	----------------	----------------

REDOVISAT RESULTAT

130 871 135 109

10

BALANSRÄKNING

2006-12-31

2005-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Not 6

Byggnader	18 661 344	18 651 920
Mark	10 741 035	10 741 035
Tak- och fasadrenovering	2 325 438	0
Inventarier	67 772	58 050
Summa materiella anläggningstillgångar	31 795 589	29 451 005

Summa anläggningstillgångar**31 795 589****29 451 005****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	985	1 970
Övriga kortfristiga fordringar	9 492	538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 365	159 991
Summa kortfristiga fordringar	49 842	162 499

Not 7

Kassa och bank

Fasträntekonto	0	1 700 000
Bankkonton	1 089 600	1 246 524
Kassa	2 969	1 151
Summa kassa och bank	1 092 569	2 947 675

Summa omsättningstillgångar**1 142 411****3 110 174****SUMMA TILLGÅNGAR****32 938 000****32 561 179**

1/8

BALANSRÄKNING

2006-12-31

2005-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet Eget kapital**

Not 8

Medlemsinsatser

20 482 504

20 482 504

Upplåtelseavgifter

200 750

7 500

Underhållsfond

76 800

27 000

20 760 054**20 517 004****Fritt Eget kapital**

Not 8

Balanserat resultat

153 252

67 942

Årets resultat

130 871

135 109

284 123**203 051****Summa eget kapital****21 044 177****20 720 055****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 9

11 527 015

11 555 386

Summa långfristiga skulder**11 527 015****11 555 386****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

68 881

53 977

Skatteskulder

40 835

31 931

Övriga kortfristiga skulder

19 500

0

Kortfristig del av långfristigt lån

28 366

7 597

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 10

209 226

192 233

Summa kortfristiga skulder**366 808****285 738****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****32 938 000****32 561 179****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

11 567 000

11 567 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning har skett enligt progressiv avskrivningsplan med 0,15% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning av tak- och fasadrenovering sker planenligt med 4% beräknat på anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% beräknat på inventariernas anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna.

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

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

	2006-01-01 - 2006-12-31	2005-01-01 - 2005-12-31
Noter		

Not 1 Drift- och förbrukningskostnader

El	51 310	47 053
Fjärrvärme	246 895	246 388
Vatten och avlopp	46 279	30 956
Väghållning	8 125	-
Sophämtning och återvinning	10 658	48 305
	<u>363 267</u>	<u>372 702</u>

Not 2 Underhållskostnader

Löpande underhåll	31 129	87 852
Periodiskt underhåll	-	29 045
	<u>31 129</u>	<u>116 897</u>

✓

Noter	2006-01-01 - 2006-12-31	2005-01-01 - 2005-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Försäkringar	30 730	29 869
Revisionsarvode	10 500	10 500
Ekonomisk förvaltning	39 634	42 263
Konsultarvoden	58 548	42 031
Kabel-TV	33 640	30 956
Föreningsavgifter	4 270	4 270
Administrativa kostnader	4 381	11 946
Styrelsearvode	31 180	12 883
	212 883	184 718

Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Förtroendevalda**

Styrelsearvode	24 000	11 000
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	7 180	1 883
	31 180	12 883

Not 5 Avskrivningar

Resultaträkningen belastas med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas beräknade ekonomiska livslängd.

Byggnader	124 969	28 020
Inventarier	9 143	7 256
	134 112	35 276

Noter	2006-12-31	2005-12-31
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<i>Byggnader</i>		
Ingående anskaffningsvärde	18 679 940	18 288 790
Årets anskaffning	37 500	391 150
Summa anskaffningsvärde	18 717 440	18 679 940
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 020	-
Årets avskrivning	-28 076	-28 020
Bokfört värde	18 661 344	18 651 920
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	10 456 000	10 456 000
Mark	6 141 000	6 141 000
	16 597 000	16 597 000
<i>Tak- och fasadrenovering</i>		
Årets anskaffning	2 422 331	-
Summa anskaffningsvärde	2 422 331	0
Årets avskrivning	-96 893	-
Bokfört värde	2 325 438	0
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	72 562	72 562
Årets anskaffning	18 865	-
Summa anskaffningsvärde	91 427	72 562
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 512	-7 256
Årets avskrivning	-9 143	-7 256
Bokfört värde	67 772	58 050

Noter	2006-12-31	2005-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda/upplupna räntor	-	25 842
ROT-bidrag	-	108 850
Plusenergi	4 845	-
Länsförsäkringar	13 012	12 513
SBC	4 270	4 270
Kontrakta AB Mäklarfirma	7 658	-
Swedbank	750	-
Renova	-	106
Com Hem	8 830	8 410
	39 365	159 991

Not 8 Förändring av eget kapital

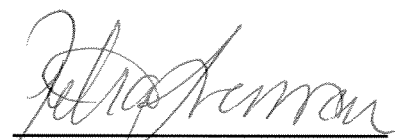

	Insatser & upplåtelseavg	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 490 004	27 000	67 943	135 109
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		49 800	85 309	-135 109
Inbetald upplåtelseavgift	193 250			
Årets resultat				130 871
Belopp vid årets slut	20 683 254	76 800	153 252	130 871

Not 9 Fastighetslån


Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SBAB, Lån 15 00446 0	3,65%	2007-03-15	3 184 896	11 552
SBAB, Lån 15 00447 9	4,19%	2007-05-25	3 184 896	8 578
SBAB, Lån 15 00453 3	4,83%	2009-05-15	3 184 896	-
SBAB, Lån 15 00423 1	3,46%	2007-06-26	2 000 693	8 236
			11 555 381	28 366

Noter	2006-12-31	2005-12-31
<u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna arvoden	24 000	13 618
Beräknade upplupna sociala avgifter	7 180	-
Förutbetalda avgifter/hyror	70 311	98 989
Upplupna räntekostnader	38 950	36 777
Ekonomisk förvaltning	5 834	7 284
Revisionsarvode	10 000	10 000
Swedbank	279	340
Granpöjkarna HB	-	813
IL Recycling Service AB	-	855
Göteborgs Stad Kretslopp	20 251	21 742
Göteborg Energi AB	26 363	-
Plusenergi AB	6 058	1 815
	209 226	192 233

Göteborg den 20 mars 2007


Anders Lindgren
Petra Svensson
Lennart Ohlsson
Thomas Drakengren
Jörgen Näslund**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2007.


Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen AB

**REVISORSRINGEN**

Auktoriserade revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Waernsgatan 1-5

Organisationsnummer 769605-6584

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Waernsgatan 1-5 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Göteborg den 23/3 2007

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor