

Brf Waernsgatan 1-5

Org.nr. 769605-6584

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2007-01-01--2007-12-31

Sid 1 -4

Sid 5

Sid 6-7

Sid 8-11

Sid 11

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5 får härmed avge årsredovisning för 2007-01-01 - 2007-12-31.

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 2007-04-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Lindgren	<i>ledamot, ordförande (avgått under året)</i>
Lennart Ohlsson	<i>ledamot, kassör</i>
Thomas Drakengren	<i>ledamot, sekreterare (avgått under året)</i>
Axel Olofsson	<i>ledamot</i>
Jörgen Näslund	<i>ledamot</i>
Maria Edlund	<i>ledamot</i>
Rebecka Bladsjö	<i>suppleant (avgått under året)</i>
Petra Svensson	<i>suppleant</i>

På extrastämma 2008-02-20 invaldes David Hägg och Lulzim Mehmeti som ordinarie ledamöter att ersätta Anders Lindgren och Thomas Drakengren, som båda avflyttat och Cajsa Lagerkvist som suppleant att ersätta Rebecka Bladsjö som avflyttat.


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

Föreningens styrelse har hållit 13 ordinarie styrelsemöten.

Revisorer

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

Valberedning

Ewa Gidén, Gabrielle Ygdell samt Markus Karlsson. 

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 2.594 m² samt en lokal om 90 m².

Lägenhetsfördelning

<i>1 rok</i>	2
<i>2 rok</i>	9
<i>3 rok</i>	11
<i>4 rok</i>	8
<i>5 rok</i>	1
<i>6 rok</i>	1

Under året har sju 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	2009-03-01

Verksamhet

I underhållsplanen för 2007-2016 ingår för år 2007 åtgärder i källare avseende brand och ventilation och underhåll och investeringar i gårdsmiljön. Det senare består i en översyn och genomgång av lekredskap och markytor, som föreningen delar med övriga föreningar och fastighetsägare runt gården. Dessutom åtgärder för att komma tillrätta med dålig avrinning från asfaltsytorna inne på gården samt att göra om grovsoprummet till barnvagnsrum.

Planerade åtgärder i källarna har genomförts, dvs. de bristfälligt utförda brandtätningarna runt avlopps- och vattenledningsrör genom källarbjälklaget har åtgärdats och ventiler har satts in i källarna och en god luftkvalitet har erhållits.

Diskussioner har förts med företag avseende olika alternativ för att komma tillrätta med den dåliga avrinningen, men inga beslut har tagits.

Grovsoprummet har gjorts om till barnvagnsrum, om än först i början på 2008.

Kontakter med grannföreningar avseende gårdsmiljön togs i början på året, men intresset var ljust.

Då därtill flera bostadsrättshavare på föreningsstämman i april 2007 uttryckte ett starkt önskemål om upprustning av trappuppgångarna har styrelsen prioriterat detta ärende, som

i underhållsplanen ligger som en aktivitet under 2008. En trapphusgrupp bildades som har planerat detta. En av gruppens medlemmar, Jonas Nordlund, har på ett mycket föredömligt sätt lagt ned mycket arbete på offerthanteringen av detta. Under offerthanteringen framkom att uppsnygning av lägenhetsdörrarna inte kunde göras med bra resultat, varför installation av säkerhetsdörrar inkluderades i offertarbetet. En extrastämma hölls 20 februari 2008 för att utröna intresset av en sådan installation bland föreningens medlemmar och hyresgäster.

Övrigt underhåll och investeringar som gjorts är:

- installation av luftreningsaggregat och vägguttag för el och reparation av belysning i soprummet.
- rengöring, terazzobehandling och lagning av stentrapporna i trapphusen.
- läggning av ny plåt runt vissa skorstenar i förebyggande syfte för att förhindra läckage och runt vissa där läckage fanns. Tätning runt skorstenar gjordes inte vid takomläggningen 2006 på grund av den höga kostnaden för detta.
- läggning av klinkers på golvet i ett av torkrummen.
- diverse arbeten i samlingslokalen.
- inköp av tre trädgårdsmöbelgrupper och en ny handgräsklippare.
- uppröjning på vindar.

Uppbyggnad på vinden av sina lägenheter som två bostadsrättshavare påbörjade 2006 har färdigställts under 2007. Dessutom har två ytterligare bostadsrättshavare färdigställt uppbyggnad på vinden av sina lägenheter.

Verksamhet under det kommande året

Verksamheten under 2008 kommer framförallt att präglas av trapphusrenoveringen, som ligger som en aktivitet under detta år i underhållsplanen, som nämnts ovan.

Dessutom:

- ytterliggare kompletteringsarbeten runt skorstenar.
- fortsatt utredning av hur lösa den dåliga avrinningen från asfaltsyterna inne på gården.
- kvarstående arbeten i samlingslokalen.
- planering av källarutrymmen.
- uppsnygning av portdörrar mot Waernsgatan.
- administrativa förbättringar för att effektivisera styrelsearbetet.

Ekonomi

Fastighetsskatten sänktes 2007 från 0,5% till 0,4% för bostadsdelen i flerbostadshus. För inkomståret 2007 skall fastighetsskatt beräknas på det lägsta av 2006 och 2007 års taxeringsvärden.

Fastighetsskatten slopas 2008 och ersätts av fastighetsavgift motsvarande 1.200 kr/bostads-lägenhet. Lokalerna beskattas i enlighet med tidigare. *KB*

Schablonbeskattningen slopades från 2007.

Årsavgifter

Årsavgifterna förblev oförändrade under 2007. Genomsnittlig årsavgift är 490 kr/m².

Nyckeltal

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	12 208	13 122	12 156
Lån per kvm bostadsyta kr	4 448	4 779	4 782
Genomsnittlig skuldränta %	4,46	4,00	3,90
Fastighetens belåningsgrad %	37	36	39

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	234 322,46 kr
Årets resultat	<u>78 812,99 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	313 135,45 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfonden	75 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>238 135,45 kr</u>
	313 135,45 kr

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



RESULTATRÄKNING

		2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Medlemsavgifter		1 166 329	1 118 324
Intäkter lokaler		62 652	62 652
Intäkter hyresrätter		177 524	178 524
Övriga intäkter		13 122	8 738
		1 419 627	1 368 238
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-374 921	-363 267
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-104 569	-31 129
Fastighetsskatt		-69 850	-84 620
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-167 366	-212 883
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-136 835	-134 112
		-853 541	-826 011
Resultat fastighetsförvaltning		566 086	542 227
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		43 441	87 116
Räntekostnader		-516 234	-462 899
Övriga finansiella kostnader		-2 342	-1 797
		-475 135	-377 580
Skatt			
Inkomstbeskattning		-12 138	-33 776
REDOVISAT RESULTAT		78 813	130 871



BALANSRÄKNING

2007-12-31

2006-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader	18 633 268	18 661 344
Mark	10 741 035	10 741 035
Tak- och fasadrenovering	2 228 545	2 325 438
Brand-/ventilationsåtgärder	65 359	0
Inventarier	58 629	67 772
Summa materiella anläggningstillgångar	31 726 836	31 795 589

Summa anläggningstillgångar**31 726 836****31 795 589****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	1 512	985
Skattefordringar	14 180	0
Övriga kortfristiga fordringar	7 572	9 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 453	39 365
Summa kortfristiga fordringar	71 717	49 842

*Not 7***Kassa och bank**

Bankkonton	1 457 553	1 089 600
Kassa	976	2 969
Summa kassa och bank	1 458 529	1 092 569

Summa omsättningstillgångar**1 530 246****1 142 411****SUMMA TILLGÅNGAR****33 257 082****32 938 000**

H

BALANSRÄKNING**2007-12-31****2006-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser

20 988 204

20 482 504

Upplåtelseavgifter

12 000

200 750

Underhållsfond

126 600

76 800

21 126 804**20 760 054****Fritt Eget kapital***Not 8*

Balanserat resultat

234 322

153 252

Årets resultat

78 813

130 871

313 135**284 123****Summa eget kapital****21 439 939****21 044 177****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 9

11 517 379

11 527 015

Summa långfristiga skulder**11 517 379****11 527 015****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

63 921

68 881

Skatteskulder

0

40 835

Övriga kortfristiga skulder

76 587

19 500

Kortfristig del av långfristigt lån

21 185

28 366

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 10

138 071

209 226

Summa kortfristiga skulder**299 764****366 808****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****33 257 082****32 938 000****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

11 567 000

11 567 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

MB

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. Avskrivning på brand-/ventilationsåtgärder sker planenligt med 4% på anskaffningsvärdet.

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.

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Noter		

Not 1 Drift- och förbrukningskostnader

El	59 090	51 310
Fjärrvärme	232 848	246 895
Vatten och avlopp	50 610	46 279
Väghållning	1 375	8 125
Sophämtning och återvinning	30 998	10 658
	374 921	363 267

Not 2 Underhållskostnader

Löpande underhåll	53 444	31 129
Periodiskt underhåll	51 125	-
	104 569	31 129

Noter	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Försäkringar	32 545	30 730
Revisionsarvode	10 000	10 500
Ekonomisk förvaltning	40 968	39 634
Konsultarvoden	8 750	58 548
Kabel-TV	35 320	33 640
Föreningsavgifter	4 270	4 270
Administrativa kostnader	4 556	4 381
Styrelsearvode	30 957	31 180
	167 366	212 883
<u>Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 500	24 000
Löner och andra ersättningar	124	-
Sociala kostnader	7 333	7 180
	30 957	31 180
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	127 692	124 969
Inventarier	9 143	9 143
	136 835	134 112
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	18 717 440	18 679 940
Årets anskaffning	-	37 500
Summa anskaffningsvärde	18 717 440	18 717 440
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56 096	-28 020
Årets avskrivning	-28 076	-28 076
Bokfört värde	18 633 268	18 661 344
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	15 959 000	10 456 000
Mark	7 975 000	6 141 000
	23 934 000	16 597 000

Noter	2007-12-31	2006-12-31
<i>Tak- och fasadrenovering</i>		
Ingående anskaffningsvärde	2 422 331	-
Årets anskaffning	-	2 422 331
Summa anskaffningsvärde	2 422 331	2 422 331
Ingående ackumulerade avskrivningar	-96 893	-
Årets avskrivning	-96 893	-96 893
Bokfört värde	2 228 545	2 325 438
<i>Brand-/ventilationsåtgärder</i>		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffning	68 082	-
Summa anskaffningsvärde	68 082	0
Årets avskrivning	-2 723	-
Bokfört värde	65 359	0
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	91 427	72 562
Årets anskaffning	-	18 865
Summa anskaffningsvärde	91 427	91 427
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 655	-14 512
Årets avskrivning	-9 143	-9 143
Bokfört värde	58 629	67 772
<i>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Plusenergi	-	4 845
Länsförsäkringar	14 486	13 012
Avgiftsfordringar	13 598	-
Kontrakta AB Mäklarfirma	11 098	7 658
Com Hem	9 271	8 830
Övriga interimfordringar	-	5 020
	48 453	39 365

Not 8 Förändring eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 683 254	76 800	153 252	130 871
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		49 800	81 070	-130 871
Inbetald insats/upplåtelseavgift	316 950			
Årets resultat				78 813
Belopp vid årets slut	21 000 204	126 600	234 322	78 813

Noter	2007-12-31	2006-12-31
-------	------------	------------

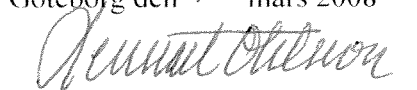
Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SBAB, Lån 15 00446 0	5,27%	2008-03-17	3 176 315	12 268
SBAB, Lån 15 00447 9	4,83%	2010-04-13	3 184 896	-
SBAB, Lån 15 00453 3	4,83%	2009-05-15	3 184 896	-
SBAB, Lån 15 00423 1	4,66%	2008-06-26	1 992 457	8 917
			11 538 564	21 185

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	24 000	24 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	7 781	7 180
Förutbetalda avgifter/hyror	8 228	70 311
Upplupna räntekostnader	46 553	38 950
Ekonomisk förvaltning	11 218	5 834
Revisionsarvode	10 000	10 000
Swedbank	335	279
Granpöjkarna HB	963	-
Länsförsäkringar	20	-
Göteborgs Stad Kretslopp	20 550	20 251
Göteborg Energi AB	-	26 363
Plusenergi AB	8 423	6 058
	138 071	209 226

Göteborg den 19 mars 2008



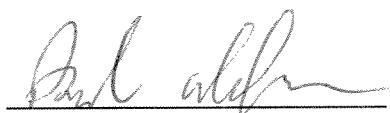
Lennart Ohlsson



Jörgen Näslund



David Hägg



Axel Olofsson



Maria Edlund



Lulzim Mehmeti

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2008.



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 2007. 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 25/3 2008

Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor