

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5 får härmed avge årsredovisning för 2005-01-01 - 2005-12-31.

Föreningen registrerades 2000-04-28.

Ordinarie föreningsstämman hölls 05-04-14. Extra föreningsstämma hölls 05-02-22.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Ohlin	<i>ledamot, ordförande (avgått under året)</i>
Petra Svensson	<i>ledamot, vice ordförande/ordförande</i>
Monica Svensson	<i>ledamot, (avgått under året)</i>
Lennart Ohlsson	<i>ledamot, sekreterare/kassör</i>
Peter Bergqvist	<i>ledamot, (flyttat under året)</i>
Katharina Ehrman	<i>ledamot, kassör (flyttat under året)</i>
Boris Dragin	<i>ledamot</i>
Anders Lindgren (5C)	<i>ledamot, (ersatt Peter Bergqvist)</i>
Lennart Liedberg	<i>suppleant</i>
Anders Lindgren (1A)	<i>suppleant</i>
Eva Rising	<i>suppleant</i>

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

Föreningens styrelse har hållit 11 ordinarie styrelsemöten och 4 extra styrelsemöten.

Revisorer

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

Fastigheten

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

På fastigheten har uppförts 2st byggnader, omfattande 29 bostadsrätter och 3 hyresrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2.418 m² samt en lokal om 90 m².

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde.

Verksamhet

År 2005 var första hela verksamhetsåret efter förvärvet av fastigheterna från Bostads AB Poseidon den 23 juni 2004. Verksamheten präglades av fullföljande av aktiviteter som påbörjades eller planerades under år 2004, samt ett antal aktiviteter beslutade under 2005:

- Målning av soprum och införande av källsortering av sopor. Ny dörr in mot gården med kodlås och ny panel sattes in och målades.
- Reparation av stuprör på ytterfasaderna.
- Renovering av 8 st badrum.
- Ytterligare iordningställande av samlingslokalen. Bord och stolar inköptes.
- Medverkan till att intresserade bostadsrättshavare fått rökgångar reparerade på egen bekostnad.
- Antagande av nya stadgar.
- Fortsatt beredning av omläggning av tak, målning av fasader i trä, ytterfönster och puts.
- Uppsättning av nya portbeteckningar och ny belysningsarmatur över entrédörrarna.
- Målning av grovsoprummet och portingångar.
- Kvartalsvisa informationsmöten med medlemmarna, dock med mycket liten uppslutning.
- Antagande av ny hyresgäst i affärslokalen.
- Vår- och höststädning av gård och gemensamma utrymmen.

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	67 942,31
Årets resultat	135 109,46
Till föreningsstämmans förfogande	<u>203 051,77</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till fond för yttre underhåll	49 800,00
Balanseras i ny räkning	153 251,77
	<u>203 051,77</u>

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

RESULTATRÄKNING

2005-01-01 - 2004-01-01 -
2005-12-31 2004-12-31

Intäkter, fastighetsförvaltning

Årsavgifter	1 124 847	591 972
Hysesintäkter lokaler	58 964	28 560
Hysesintäkter bostäder	178 524	89 262
Övriga intäkter	4 728	1 960
	1 367 063	711 754

Kostnader, fastighetsförvaltning

Underhållskostnader	<i>Not 1</i>	-116 897	-36 233
Fastighetsskatt		-84 497	-44 512
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 2, 3</i>	-184 718	-76 356
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 4</i>	-372 702	-205 992
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-35 276	-7 256
		-794 090	-370 349

Resultat fastighetsförvaltning

572 973 341 405

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter	39 789	25 221
Räntekostnader	-450 614	-240 177
Övriga finansiella kostnader	-2 808	-18 582
	-413 633	-233 538

Skatt

Inkomstbeskattning	-24 231	-13 074
--------------------	---------	---------

REDOVISAT RESULTAT

135 109 94 793

BALANSRÄKNING**2005-12-31****2004-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader	18 651 920	18 288 790
Mark	10 741 035	10 741 035
Inventarier	58 050	65 306
Summa materiella anläggningstillgångar	29 451 005	29 095 131

Summa anläggningstillgångar**29 451 005****29 095 131****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	1 970	0
Övriga kortfristiga fordringar	538	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 991	23 581
Summa kortfristiga fordringar	162 499	23 581

*Not 7***Kassa och bank**

Fasträntekonto	1 700 000	1 700 000
Bankkonton	1 246 524	1 617 102
Kassa	1 151	4 696
Summa kassa och bank	2 947 675	3 321 798

Summa omsättningstillgångar**3 110 174****3 345 379****SUMMA TILLGÅNGAR****32 561 179****32 440 510**

BALANSRÄKNING**2005-12-31****2004-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser	20 482 504	20 482 504
Upplåtelseavgifter	7 500	0
Reparationsfond	27 000	0
	20 517 004	20 482 504

Fritt Eget kapital*Not 8*

Balanserat resultat	67 942	149
Årets resultat	135 109	94 793
	203 051	94 942

Summa eget kapital**20 720 055****20 577 446****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 9

11 555 386

11 566 561

Summa långfristiga skulder**11 555 386****11 566 561****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

53 977

19 230

Skatteskulder

31 931

57 586

Kortfristig del av långfristigt lån

7 597

0

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 10

192 233

219 687

Summa kortfristiga skulder**285 738****296 503****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****32 561 179****32 440 510****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.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

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

	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
--	------------------------------------	------------------------------------

Not 1 Underhållskostnader

Löpande underhåll	87 852	36 233
Periodiskt underhåll	29 045	-
	116 897	36 233

Not 2 Föreningsgemensamma kostnader

Styrelsearvode	12 883	7 025
Ekonomisk förvaltning	42 263	19 240
Konsultarvoden	42 031	-
Revisionsarvode	10 500	10 000
Försäkringar	29 869	14 819
Kabel-TV	30 956	14 160
Föreningsavgifter	4 270	-
Administrativa kostnader	11 946	11 112
	184 718	76 356

	2005-01-01 -	2004-01-01 -
Noter	2005-12-31	2004-12-31

Not 3 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	11 000	5 500
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	1 883	1 525
	12 883	7 025

Not 4 Drift- och förbrukningskostnader

El	47 053	22 269
Fjärrvärme	246 388	97 254
Vatten och avlopp	30 956	45 812
Renhållning	48 305	40 657
	372 702	205 992

Not 5 Avskrivningar

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

Byggnader	28 020	-
Inventarier	7 256	7 256
	35 276	7 256

2005-12-31 **2004-12-31**

Not 6 Anläggningstillgångar

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	18 288 790	-
Årets anskaffning	391 150	18 288 790
Summa anskaffningsvärde	18 679 940	18 288 790

Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-28 020	-
Bokfört värde	18 651 920	18 288 790

Taxeringsvärde

Byggnader	10 456 000	10 456 000
Mark	6 141 000	6 141 000
	16 597 000	16 597 000

Noter	2005-12-31	2004-12-31
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	72 562	0
Årets anskaffning	-	72 562
Summa anskaffningsvärde	72 562	72 562
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 256	-
Årets avskrivning	-7 256	-7 256
Bokfört värde	58 050	65 306

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda/upplupna räntor	25 842	2 892
ROT-bidrag	108 850	-
Föreningssparbanken	-	600
Länsförsäkringar	12 513	12 350
SBC	4 270	-
Renova	106	-
Com Hem	8 410	7 739
	159 991	23 581

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 482 504	-	149	94 793
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		27 000	67 793	-94 793
Inbetald upplåtelseavgift	7 500			
Årets resultat				135 109
Belopp vid årets slut	20 490 004	27 000	67 942	135 109

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SBAB, Lån 15 00446 0	3,50%	2006-03-15	3 184 896	-
SBAB, Lån 15 00447 9	4,19%	2007-05-25	3 184 896	-
SBAB, Lån 15 00453 3	4,83%	2009-05-15	3 184 896	-
SBAB, Lån 15 00423 1	2,12%	2006-06-26	2 008 295	7 597
			11 562 983	7 597

Noter	2005-12-31	2004-12-31
<u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna arvoden	13 618	7 025
Förutbetalda årsavgifter	98 989	86 569
Upplupna räntekostnader	36 777	38 326
Ekonomisk förvaltning	7 284	11 440
Revisionsarvode	10 000	10 000
FöreningsSparbanken	340	-
Granpöjkarna HB	813	813
IL Recycling Service AB	855	975
Göteborgs Stad Kretslopp	21 742	38 071
Göteborg Energi AB	-	24 644
Plusenergi AB	1 815	1 824
	192 233	219 687

Göteborg den april 2006

Petra Svensson

Anders Lindgren (5C)

Lennart Ohlsson

Boris Dragin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den april 2006.

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen AB