

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5 får härmed avge årsredovisning för 2004-01-01 - 2004-12-31

Föreningen registrerades 2000-04-28.

Ordinarie föreningsstämman hölls 04-06-29. Extra föreningsstämma hölls 04-06-09.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Ohlin	<i>ledamot, ordförande</i>
Monica Svensson	<i>ledamot, vice ordförande</i>
Lennart Ohlsson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Katharina Ehrman	<i>ledamot, kassör</i>
Jan Holmström	<i>ledamot</i>
Fredrik Ivarsson	<i>ledamot</i>
Boris Dragin	<i>ledamot</i>
Magnus Johansson	<i>suppleant</i>
Lennart Liedberg	<i>suppleant</i>
Eva Rising Larsson	<i>suppleant</i>

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

Föreningens styrelse har hållit 4 ordinarie styrelsemöten och 5 extra styrelsemöten.

Revisorer

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 två överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde.

Verksamhet

På den extra föreningsstämman den 9 juli 2004 godkände bostadsrättsföreningens medlemmar förvärv av ovan angivna fastigheter från Bostads AB Poseidon och antog den Ekonomiska Planen. Förvärvet genomfördes den 23 juni 2004. Fram till denna tidpunkt ägnades allt arbete i föreningen genom styrelsens försorg till att förbereda och genomföra detta förvärv. Styrelsen omvaldes på den ordinarie föreningsstämman den 29 juni 2004.

Därefter har föreningen genom styrelsens försorg och i många stycken med arbete utfört av föreningens medlemmar agerat i ett flertal ärenden, såsom:

- Omförhandling och nyteckning av avtal för renhållning och snöröjning.
- Införande av källsortering av avfall, ommålning och uppsnyggning av soprum.
- Utökning av kapacitet i tvättstuga med ytterligare torkrum, nya tvättmaskiner och annan utrustning.
- Iordningställande av samlingslokal.
- Uppsnyggning av ett cykelrum.
- Själva utfört trädklippning och annat gårdsarbete samt städning av gemensamma utrymmen.
- Omplacering av likvida medel till bättre förräntning.
- Kontraktering av leverantörer för uppgradering av åtta badrum i enlighet med ekonomiska planen.
- Offerthantering avseende omläggning av tak, byte av tubrör, byte av dörr till soprum Waernsgatan 5, förbättring av belysning i gemensamma utrymmen och renovering av rökgångar.
- Administrativa åtgärder avseende styrelsearbetet och verksamheten i föreningen.

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	149,00
Årets resultat	94 793,31
Till föreningsstämmans förfogande	<u>94 942,31</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till fond för yttre underhåll	27 000,00
Balanseras i ny räkning	67 942,31

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

RESULTATRÄKNING

2004-01-01 - 2003-01-01 -
2004-12-31 2003-12-31

Intäkter, fastighetsförvaltning

Årsavgifter	591 972	0
Hysesintäkter lokaler	28 560	0
Hysesintäkter bostäder	89 262	0
Övriga intäkter	1 960	2 800
	711 754	2 800

Kostnader, fastighetsförvaltning

Underhållskostnader	<i>Not 1</i>	-36 233	0
Fastighetsskatt		-44 512	0
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 2, 3</i>	-76 356	-1 000
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 4</i>	-205 992	-1 651
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-7 256	0
		-370 349	-2 651

Resultat fastighetsförvaltning

341 405 149

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter	25 221	0
Räntekostnader	-240 177	0
Övriga finansiella kostnader	-18 582	0
	-233 538	0

Skatt

Inkomstbeskattning	-13 074	0
--------------------	---------	---

REDOVISAT RESULTAT

94 793 149

BALANSRÄKNING**2004-12-31****2003-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader	18 288 790	0
Mark	10 741 035	0
Inventarier	65 306	0
Summa materiella anläggningstillgångar	29 095 131	0

Summa anläggningstillgångar**29 095 131****0****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter*Not 7***Summa kortfristiga fordringar**

23 581

0

23 581**0****Kassa och bank**

Fasträntekonto

1 700 000

0

Bankkonton

1 617 102

0

Kassa

4 696

149

Summa kassa och bank**3 321 798****149****Summa omsättningstillgångar****3 345 379****149****SUMMA TILLGÅNGAR****32 440 510****149**

BALANSRÄKNING**2004-12-31****2003-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser

20 482 504

0

Reparationsfond

0

0

20 482 504**0****Fritt Eget kapital***Not 8*

Balanserat resultat

149

0

Årets resultat

94 793

149

94 942**149****Summa eget kapital****20 577 446****149****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 9

11 566 561

0

Summa långfristiga skulder**11 566 561****0****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

19 230

0

Skatteskulder

57 586

0

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 10

219 687

0

Summa kortfristiga skulder**296 503****0****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****32 440 510****149****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

11 567 000

0

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. Ingen avskrivning har skett på byggnaden under året. Styrelsen arbetar med att ta fram en avskrivningsplan.

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.

Noter	2004-12-31	2003-12-31
<u>Not 1 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	36 233	-
Periodiskt underhåll	-	-
	36 233	-
<u>Not 2 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvode	7 025	-
Ekonomisk förvaltning	19 240	-
Revisionsarvode	10 000	-
Försäkringar	14 819	-
Kabel-TV	14 160	-
Administrativa kostnader	11 112	1 000
	76 356	1 000

Noter	2004-12-31	2003-12-31
<u>Not 3 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	5 500	-
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	1 525	-
	7 025	-
<u>Not 4 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
Vatten och avlopp	45 812	-
El	22 269	-
Fjärrvärme	97 254	-
Renhållning	40 657	-
Övriga fastighetskostnader	-	1 651
	205 992	1 651
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Resultaträkningen belastas med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas beräknade ekonomiska livslängd.		
Byggnader	-	-
Inventarier	7 256	-
	7 256	-
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffning	18 288 790	-
Summa anskaffningsvärde	18 288 790	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-	-
Bokfört värde	18 288 790	-
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	10 456 000	-
Mark	6 141 000	-
	16 597 000	-

Noter	2004-12-31	2003-12-31
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	-
Årets anskaffning	72 562	-
Summa anskaffningsvärde	72 562	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-7 256	-
Bokfört värde	65 306	-

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda/upplupna räntor	2 892	-
Föreningssparbanken	600	-
Länsförsäkringar	12 350	-
Com Hem	7 739	-
	23 581	-

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-	-	-	149
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			149	-149
Inbetalda insatser	20 482 504			
Årets resultat				94 793
Belopp vid årets slut	20 482 504	-	149	94 793

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	3,04%	2005-06-23	2 011 873	-
			11 566 561	-

Noter	2004-12-31	2003-12-31
<u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Upplupna arvoden	7 025	
Förutbetalda årsavgifter	86 569	-
Upplupna räntekostnader	38 326	-
Revisorsringen	11 440	-
Revisionsarvode	10 000	-
Granpöjkarna HB	813	-
IL Recycling Service AB	975	-
Göteborgs Stad Kretslopp	38 071	-
Göteborg Energi AB	24 644	-
Plusenergi AB	1 824	-
	219 687	-

Göteborg den april 2005

Hans Ohlin

Katharina Ehrman

Lennart Ohlsson

Monica Svensson

Jan Holmström

Boris Dragin

Fredrik Ivarsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den april 2005.
Revisorsringen AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor