



Org nr. 769610-1919

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

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

<i>Sid 1-4</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 5</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 6-7</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 8</i>	<i>Finansieringsanalys</i>
<i>Sid 9-12</i>	<i>Tilläggsupplysningar</i>
<i>Sid 12</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Grimberget får härmed avge årsredovisning för 2005-01-01 - 2005-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2003-11-21. Stadgarna antogs 2003-12-03.

Styrelse

Interimsstyrelsen fram till extra föreningsstämma 2005-10-13, har haft följande sammansättning;

Anders Larsson	
Erica Andersson	<i>ledamot, kassör</i>
Kristina Johansson	<i>ledamot</i>
Andréas Johansson	<i>ledamot</i>
Annika Lindström	<i>ledamot</i>
Jakob Marky	<i>ledamot</i>
Jonas Palm	<i>ledamot</i>
Emma Josefsson	<i>suppleant</i>
Maria Kihlström	<i>suppleant</i>

Styrelsen har efter extra föreningsstämma, 2005-10-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Larsson	<i>ledamot, ordförande</i>
Kristina Johansson	<i>ledamot</i>
Petra Kragner	<i>ledamot, kassör</i>
Annika Lindström	<i>ledamot</i>
Daniel Jägrud	<i>ledamot</i>
Sigfrid Deminger	<i>ledamot, (avflyttad under året)</i>
Jonas Palm	<i>ledamot</i>
Maj-Britt Fagerlund	<i>suppleant</i>
Jan Andersson	<i>suppleant</i>
Erica Andersson	<i>suppleant</i>

Kf

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

Föreningens styrelse har under året hållit 23 protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda på Föreningsgatan 3 B.

Revisorer

Revisorsringen AB, huvudansvarig revisor Kjell Eriksson	<i>extern revisor</i>
Linda Fransson	<i>intern revisor</i>

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Annedal 6:15 med adress Föreningsgatan 1-3. På fastigheten har uppförts fyra punkthus, omfattande 142 bostäder med en sammanlagd bostadsarea om 8.346 m² samt 7 lokaler om 630 m². Vid årsskiftet uppläts 13 st lägenheter som hyresrätter.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Akuta Ryggjouren	66 m ²	2007-09-30
Via Veritas	58 m ²	2006-09-30
Sanner/Alborn	58 m ²	2006-12-31
Lönn	40 m ²	tillsvidare

Föreningsfrågor

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i samfällighetsförening Spelmansplatsens Förvaltning, vilken förvaltar sopsuganläggningen för föreningen och kringliggande fastigheter.

Verksamhet

I samband med övertagande av fastigheten blev den mest akuta uppgiften för styrelsen att ordna avtal för tillförsel av el, vatten och värme samt att få ordnat en fungerande sophantering och fastighetsskötsel.

Föreningens styrelse var tvungen att skapa ett separat grovsoprum och ett källsorteringsrum på bekostnad av cykelrummet för att lösa problemet med sophanteringen.

Föreningen har även bekostat två utrensningar av vindarna för att få bort allt skräp som bl.a kan utgöra en brandfara.

MC

Styrelsen arbetar nu med att ta fram en bättre förvaring för cyklarna.

I somras utfördes en enkel uppfräschning av gården med tvättning av plattorna samt in-oljning av bänkarna. Ventiltrummorna på framsidan målades, vilket omgående fick fastigheten att se fräschare ut. En del träd har kapats och buskar rensats ur. Föreningen planerar att göra mer omfattande arbeten på gården framöver.

På grund av inbrottsförsök i ingångarna på baksidan av 1B och 3B, har föreningen ökat inbrottsskyddet genom att sätta upp brytbläck. Föreningen har även sett över koderna till garaget.

Storstädning av trappuppgångarna genomfördes i höstas.

Bastuaggregatet i motionsrummet har genomgått en renovering.

En mindre vattenläcka i taket till vindarna har åtgärdats.

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat mycket med värme- och elförbrukningen i föreningen. Styrelsen strävar till att få så bra och effektiva avtal som möjligt, då dessa kostnader utgör en stor post i föreningens budget. Göteborgs Energi har varit ute hos föreningen och gjort en energianalys.

Underhållsplan har upprättats av WSP Management.

Nya dörrar till soprummen har monterats, garagedörren har reparerats och visst underhåll av hissar och tvättstugor har skett under året.

Styrelsen håller på och tar in offerter för den tekniska förvaltningen av fastigheten. Detta ingick inte i den ursprungliga ekonomiska planen, men ett behov av förvaltningen föreligger.

En tvist med Akelius Fastigheter löstes våren 2006, till föreningens fördel. Detta innebär att ytterligare fyra hyresrätter tillfaller föreningen och att dessa kommer att upplåtas som bostadsrätter under 2006.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi ser stabil ut. Upplåtelse av hyresrätter till bostadsrätter medför att styrelsen kan se över möjligheten att amortera 10 Mkr av lånen som upptogs vid övertaget av fastigheten.

En fullständig uppföljning mot ekonomiska planen har inte kunnat göras då verksamheten omfattar tiden från tillträdet 1 juni 2005.

Kr

Nyckeltal

	<u>2005</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	19 009
Lån per kvm bostadsyta kr	9 000
Genomsnittlig skuldränta %	3,24
Fastighetens belåningsgrad %	47

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.
Fastighetsskötsel har utförts av F O Förvaltning.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	0,00
Årets resultat	<u>253 652,98</u>
Till föreningsstämman förfogande	<u>253 652,98</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	136 100,00
Balanseras i ny räkning	117 552,98

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

RESULTATRÄKNING

2005-01-01 -
2005-12-31

Intäkter, fastighetsförvaltning

Årsavgifter	2 506 478
Hysesintäkter lokaler	108 999
Hysesintäkter, bostäder	578 203
Hysesintäkter garage, p-platser	188 150
Övriga intäkter	2 955
	3 384 785

Kostnader, fastighetsförvaltning

Underhållskostnader	<i>Not 1</i>	-193 549
Fastighetsskatt		-231 133
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 2, 3</i>	-379 604
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 4</i>	-986 914
		-1 791 200

Resultat fastighetsförvaltning

1 593 585

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter	47 350
Räntekostnader	-1 371 648
Övriga finansiella kostnader	-5 364
	-1 329 662

Skatt

Inkomstbeskattning	-10 270
--------------------	----------------

REDOVISAT RESULTAT

253 653

K

BALANSRÄKNING

2005-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader		94 460 701
Mark		64 190 124
Summa materiella anläggningstillgångar		158 650 825
Summa anläggningstillgångar		158 650 825

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		20 754
Övriga kortfristiga fordringar		16 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	106 815
Summa kortfristiga fordringar		143 693

Kassa och bank

Handkassa		25 648
Bank		11 033 268
Summa kassa och bank		11 058 916

Summa omsättningstillgångar **11 202 609**

SUMMA TILLGÅNGAR **169 853 434**

KE

BALANSRÄKNING

2005-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>	
Medlemsinsatser		82 019 387
Upplåtelseavgifter		6 454 750
Underhållsfond		5 000 000
Summa bundet eget kapital		93 474 137

Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>	
Balanserat resultat		0
Årets resultat		253 653
Summa fritt eget kapital		253 653

Summa eget kapital		93 727 790
---------------------------	--	-------------------

Långfristiga skulder		
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	75 116 000
Summa långfristiga skulder		75 116 000

Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		261 913
Skatteskulder		129 206
Övriga kortfristiga skulder		17 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	601 515
Summa kortfristiga skulder		1 009 644

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 853 434
---------------------------------------	--	--------------------

STÄLLDA SÄKERHETER
Fastighetsinteckningar
ANSVARSFÖRBINDELSER

75 116 000
INGA

KE

FINANSIERINGSANALYS

2005-01-01 -
2005-12-31

Den löpande verksamheten

Årets resultat	253 653
Fond vid fastighetsförvärv	5 000 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 253 653

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-143 693
Förändring av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av fastighetslån)	1 009 644
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 119 604

Investeringsverksamhet

Byggnader och mark	-158 650 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158 650 825

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	88 474 137
Förändring av fastighetslån	75 116 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	163 590 137

Årets kassaflöde 11 058 916

Likvida medel vid årets början 0
Likvida medel vid årets slut 11 058 916

yt

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fastigheter

Fastigheten har värderats till anskaffningsvärde.

Föreningens styrelse arbetar med att ta fram en avskrivningsplan för byggnaderna.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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 med 0,3% av taxeringsvärdet.

Reserveringen 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.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/ -fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

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

Not 1 Underhållskostnader

Löpande underhåll	172 180
-------------------	---------

Hisservice	21 369
------------	--------

Periodiskt underhåll	-
----------------------	---

	<u>193 549</u>
--	----------------

KE

Noter	2005-01-01 - 2005-12-31
<u>Not 2 Föreningsgemensamma kostnader</u>	
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	17 844
Ekonomisk förvaltning	90 127
Revisionsarvode	12 500
Försäkringar	28 074
Konsultarvoden	128 902
Kabel-TV	50 681
Förluster hyresfordringar	35 936
Administrativa kostnader	15 540
	379 604
<u>Not 3 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>	
Förtroendevalda	
Styrelsearvode	14 000
Löner och andra ersättningar	-
Sociala kostnader	3 844
	17 844
<u>Not 4 Drift- och förbrukningskostnader</u>	
El	117 194
Fjärrvärme	446 953
Vatten och avlopp	85 111
Fastighetsskötsel	106 264
Trappstädning	72 493
Trädgårdsskötsel	47 977
Gaturen-/vinterväghållning	6 814
Sophämtning	36 325
Gemensamhetsanläggning	56 786
Övriga fastighetskostnader	10 997
	986 914

K6

Noter **2005-12-31**

Not 5 Anläggningstillgångar

Byggnader

Årets anskaffningsvärde	94 460 701
Summa anskaffningsvärde	94 460 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-
Årets avskrivning	-
Bokfört värde	94 460 701

Taxeringsvärde

Byggnader	46 072 000
Mark	31 305 000
	77 377 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Trygg-Hansa	20 052
Spelmansplatsen Förvaltning AB	62 631
Com Hem	24 132
	106 815

Not 7 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-	-	-	-
Inbetalda insatser	88 474 137			
Fond vid fastighetsförvärv		5 000 000		
Årets resultat				253 653
Belopp vid årets slut	88 474 137	5 000 000	0	253 653

Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SEB BoLån	3,56%	2013-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån	2,71%	2008-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån	3,75%	2015-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån	3,21%	2010-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån	3,82%	2017-06-16	10 000 000	-
SEB BoLån	3,92%	2020-06-17	10 000 000	-
SEB BoLån	1,75%	rörligt	15 116 000	-
			75 116 000	0

KE

Noter

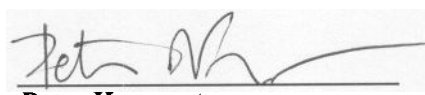
2005-12-31

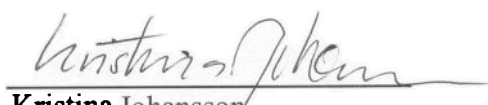
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

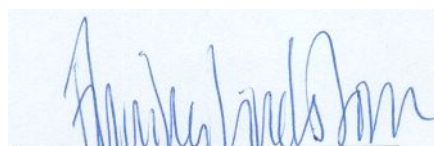
Förutbetalda årsavgifter	406 236
Upplupna räntekostnader	76 321
Sociala avgifter	3 844
Nordic El	15 706
Revisorsringen AB	26 782
Revisionsarvode	12 500
Setterwalls Advokatbyrå	4 375
Göteborgs Stad Kretslopp	33 526
Göteborg Energi AB	7 319
Övriga poster	14 906
	601 515

Göteborg den 29 maj 2006


Anders Larsson
ordförande


Petra Kragert


Kristina Johansson


Annika Lindström


Daniel Jägrud


Jonas Palm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2/6 2006.
Revisorsringen AB


Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Grimberget

Organisationsnummer 769610-1919

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grimberget för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

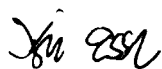
Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Göteborg den 2 /6 2006

Revisorsringen AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor