



Org nr. 769610-1919

# Årsredovisning

för

räkenskapsåret

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

<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 2006-01-01 - 2006-12-31.

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 2003-11-21 hos Bolagsverket.  
Föreningens senaste stadgar registrerades 2003-12-03.

### ***Styrelse***

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2006-06-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Petra Kagnert	<i>ledamot, ordförande</i>
Maj-Britt Fagerlund	<i>ledamot, kassör</i>
Annika Lindström	<i>ledamot, sekreterare (avgått under året)</i>
Anne Hansson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Anders Larsson	<i>ledamot</i>
Carl Olsson	<i>ledamot</i>
Kristina Johansson	<i>ledamot</i>
Lars Forsheim	<i>suppleant</i>
Ann Börjesson	<i>suppleant</i>
Jan Andersson	<i>suppleant</i>

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

Föreningens styrelse har under året hållit 13 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	<i>extern revisor</i>
Johan Haverås	<i>intern revisor</i>
Liam Westerberg	<i>suppleant till intern revisor</i>

*VB*

***Valberedning***

Therese Jonasson  
Margareta Ekman  
Anna Burman

*sammankallande*

***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 m<sup>2</sup> samt 7 lokaler om 630 m<sup>2</sup>. Vid årsskiftet uppläts 8 st lägenheter som hyresrätter.

Under året har 25 överlåtelse skett inom föreningen.

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

<b><i>Lägenhetsfördelning</i></b>	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>
<i>antal</i>	57	60	25

***Föreningens lokaler***

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
butik	66 m <sup>2</sup>	2010-09-30
kontor	58 m <sup>2</sup>	2009-09-30
kontor	58 m <sup>2</sup>	2009-12-31
vakans	448 m <sup>2</sup>	

***Föreningsfrågor***

**Gemensamhetsanläggning**

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

***Verksamhet under året som gått***

Fem hyreslägenheter har tillfallit föreningen sedan förra stämman. Dessa har sålts och med hjälp av bl.a. dessa pengar har vi kunnat amortera 11,2 miljoner på våra lån vilket innebär en rejäl sänkning av räntekostnaden.

Vi har bytt fastighetsskötare och skaffat oss en teknisk förvaltare som ska hjälpa oss med frågor kring fastigheten, ta in offerter vid underhållsarbeten etc. Vi har också tecknat ett energiavtal med Göteborgs Energi som dels garanterar ett bra inomhusklimat i samtliga lägenheter, dels säkerställer våra energikostnader de närmaste åren. ✍

Inbrotten i vårt garage har fortsatt och för att göra det lite svårare att ta sig in olovandes har vi satt in metallskydd för fönstren i garageporten. Detta verkar ha minskat antalet inbrott, men vi har ändå drabbats ett antal gånger under året.

Det har gjorts en genomgång av underhållsplanen och vi har påbörjat processen kring de första stora underhållsarbetena. Det gäller omläggningen av gårdsbjälklaget där vi dels har genomfört provborrningar på ett antal ställen för att utvärdera statusen på befintlig konstruktion, dels tagit in förslag på ett nytt utseende av gården och vår tomt i stort. I det arbetet ingår också att lösa problemet med bristen på bra cykelparkering. Det andra större jobbet som har påbörjats nu i vår är fönsterrenoveringar i hela huset. Samtliga fönster och balkongdörrar skall ses över och i vissa fall bytas ut.

Ingen har väl kunnat undgå de otroliga regnväder som drabbat oss under höst och vinter och det har fått vissa följder för oss i form av regnläckage i både lägenheter, lokaler och vindar. Tyvärr har medlemmar blivit drabbade och det har också inneburit stora kostnader för föreningen. Även fasaderna har farit illa när det har frusit på snabbt efter allt regn.

#### ***Verksamhet under det kommande året***

Fönsterrenoveringen kommer att fortsätta in på nästa verksamhetsår och vi kommer att ta in offerter på fasadrenovering, omläggning av gårdsbjälklag samt betongreparationer i garaget (pelare och tak).

Vi kommer att montera nya armaturer på vindarna så att det blir lite ljusare.

Det finns tomma lokaler i källaren på 3A & B och vi arbetar aktivt för att få dessa uthyrda och/eller sålda som bostäder.


Det löpande underhållet fortsätter också och målet är givetvis att hålla våra hus så fina som möjligt till en rimlig kostnad för våra medlemmar.

#### ***Föreningens ekonomi***

##### Årsavgifter

Årsavgifterna är bibehållna under 2006. Genomsnittlig årsavgift är 580 kr/m<sup>2</sup>

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. 

***Nyckeltal***

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bokfört värde per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	19 046	19 009
Lån per kvm bostadsyta kr	7 658	9 000
Genomsnittlig skuldränta %	3,37	3,24
Fastighetens belåningsgrad %	40	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 fram till september 2006, varefter nytt avtal med Forss Fastighetservice tecknades. Teknisk förvaltning handhas av SBC från augusti 2006.

***Förslag till resultatdisposition:***

Balanserat resultat	117 552,98 kr
Årets resultat	<u>-44 887,74 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	72 665,24 kr

***Styrelsen föreslår:***

Reservering till underhållsfond	232 200,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-159 534,76 kr</u>
	72 665,24 kr

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

**RESULTATRÄKNING**

	2006-01-01 - 2006-12-31	2005-01-01 - 2005-12-31
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>		
Årsavgifter	4 542 261	2 506 478
Hysesintäkter lokaler	202 324	108 999
Hysesintäkter, bostäder	535 595	578 203
Hysesintäkter garage, p-platser	330 947	188 150
Övriga intäkter	69 002	2 955
	<u>5 680 129</u>	<u>3 384 785</u>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i> -315 146	-193 549
Fastighetsskatt	-403 770	-231 133
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 2, 3</i> -852 922	-379 604
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 4</i> -1 868 098	-986 914
Avskrivning byggnader	-12 771	0
	<u>-3 452 707</u>	<u>-1 791 200</u>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<u>2 227 422</u>	<u>1 593 585</u>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	119 190	47 350
Räntekostnader	-2 368 704	-1 371 648
Övriga finansiella kostnader	-2 673	-5 364
	<u>-2 252 187</u>	<u>-1 329 662</u>
<b>Skatt</b>		
Inkomstbeskattning	<u>-20 123</u>	<u>-10 270</u>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>	<u>-44 888</u>	<u>253 653</u>

10

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<i>Not 5</i>	
Byggnader	94 460 701	94 460 701
Standardhöjande åtgärder	306 504	0
Mark	64 190 124	64 190 124
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>158 957 329</b>	<b>158 650 825</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>158 957 329</b>	<b>158 650 825</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	18 639	20 754
Övriga kortfristiga fordringar	4 177	16 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i> 114 597	106 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>137 413</b>	<b>143 693</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Handkassa	10 051	25 648
Bank	6 622 976	11 033 268
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 633 027</b>	<b>11 058 916</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 770 440</b>	<b>11 202 609</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>165 727 769</b>	<b>169 853 434</b>

VE

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet Eget kapital</b>	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		82 561 837	82 019 387
Upplåtelseavgifter		12 932 300	6 454 750
Underhållsfond		5 136 100	5 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u><u>100 630 237</u></u>	<u><u>93 474 137</u></u>
<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		117 553	0
Årets resultat		-44 888	253 653
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u><u>72 665</u></u>	<u><u>253 653</u></u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><u>100 702 902</u></u>	<u><u>93 727 790</u></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	63 916 000	75 116 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><u>63 916 000</u></u>	<u><u>75 116 000</u></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		228 571	261 913
Skatteskulder		235 630	129 206
Övriga kortfristiga skulder		31 895	17 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	612 771	601 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><u>1 108 867</u></u>	<u><u>1 009 644</u></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><u>165 727 769</u></u>	<u><u>169 853 434</u></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		75 116 000	75 116 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		INGA	INGA

#



**FINANSIERINGSANALYS**

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

**Den löpande verksamheten**

Årets resultat	-44 888	253 653
Justeringar för avskrivningar	12 771	0
Fond vid fastighetsförvärv	0	5 000 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-32 117</b>	<b>5 253 653</b>

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar	6 280	-143 693
Förändring av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av fastighetslån)	99 223	1 009 644
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>73 386</b>	<b>6 119 604</b>

**Investeringsverksamhet**

Byggnader och mark	-319 275	-158 650 825
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-319 275</b>	<b>-158 650 825</b>

**Finansieringsverksamheten**

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	7 020 000	88 474 137
Förändring av fastighetslån	-11 200 000	75 116 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 180 000</b>	<b>163 590 137</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 425 889</b>	<b>11 058 916</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	11 058 916	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 633 027</b>	<b>11 058 916</b>

*KS*

## 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	2006-01-01 -	2005-01-01 -
	2006-12-31	2005-12-31
<b><u>Not 1 Underhållskostnader</u></b>		
Löpande underhåll	269 154	172 180
Hisservice	45 992	21 369
Periodiskt underhåll	-	-
	<u>315 146</u>	<u>193 549</u>

MB

<b>Noter</b>	<b>2006-01-01 - 2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 - 2005-12-31</b>
<b><u>Not 2 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	76 140	17 844
Ekonomisk förvaltning	168 243	90 127
Teknisk förvaltning	42 262	-
Revisionsarvode	12 974	12 500
Försäkringar	45 767	28 074
Konsultarvoden	312 004	128 902
Kabel-TV	96 639	50 681
Förluster hyresfordringar	62 304	35 936
Föreningsavgifter	18 524	-
Administrativa kostnader	18 065	15 540
	<b>852 922</b>	<b>379 604</b>
<b><u>Not 3 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u></b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	61 000	14 000
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	15 140	3 844
	<b>76 140</b>	<b>17 844</b>
<b><u>Not 4 Drift- och förbrukningskostnader</u></b>		
El	193 227	117 194
Fjärrvärme	1 000 366	446 953
Vatten och avlopp	150 931	85 111
Fastighetsskötsel	86 897	106 264
Trappstädning	102 244	72 493
Trädgårdsskötsel	45 350	47 977
Väghållning/snöröjning	34 134	6 814
Sophämtning	86 653	36 325
Gemensamhetsanläggning	163 019	56 786
Övriga fastighetskostnader	5 277	10 997
	<b>1 868 098</b>	<b>986 914</b>

Noter	2006-12-31	2005-12-31
<b><u>Not 5 Anläggningstillgångar</u></b>		
<b><u>Byggnader</u></b>		
Årets anskaffningsvärde	94 460 701	94 460 701
Summa anskaffningsvärde	94 460 701	94 460 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-	-
Bokfört värde	<b>94 460 701</b>	<b>94 460 701</b>
<b><u>Taxeringsvärde</u></b>		
Byggnader	46 072 000	46 072 000
Mark	31 305 000	31 305 000
	<b>77 377 000</b>	<b>77 377 000</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Trygg-Hansa	18 368	20 052
Spelmansplatsen Förvaltning AB	56 439	62 631
Com Hem	25 338	24 132
Övriga interimfordringar	14 452	-
	<b>114 597</b>	<b>106 815</b>

**Not 7 Förändring av eget kapital**

	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 474 137	5 000 000	-	253 653
Inbetalda insatser	7 020 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		136 100	117 553	-253 653
Årets resultat				-44 888
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>95 494 137</b>	<b>5 136 100</b>	<b>117 553</b>	<b>-44 888</b>

**Not 8 Fastighetslån**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SEB BoLån 25787692	3,56%	2013-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån 25787625	2,71%	2008-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån 25787579	3,75%	2015-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån 25787609	3,21%	2010-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån 7719019	3,82%	2017-06-16	10 000 000	-
SEB BoLån 7719035	3,92%	2020-06-17	10 000 000	-
SEB BoLån 25787706	3,00%	rörligt	3 916 000	-
			<b>63 916 000</b>	<b>0</b>

<u>Noter</u>	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
<b><u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u></b>		
Förutbetalda årsavgifter	297 476	406 236
Upplupna räntekostnader	71 015	76 321
Sociala avgifter	617	3 844
Nordic El	10 942	15 706
Revisorsringen AB	58 018	26 782
Revisionsarvode	12 500	12 500
Setterwalls Advokatbyrå	-	4 375
Göteborgs Stad Kretslopp	32 302	33 526
Göteborg Energi AB	115 969	7 319
Övriga poster	13 932	14 906
	<u>612 771</u>	<u>601 515</u>

Göteborg den 3 maj 2007

Petra Kragner  
ordförande

Maj-Britt Fagerlund

Anne Hansson

Anders Larsson

Carl Olsson

Kristina Johansson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 maj 2007.

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Revisorsringen AB

Johan Haverås  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Grimberget**

**Organisationsnummer 769610-1919**

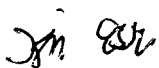
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grimberget för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 / 5 2007



Revisorsringen AB  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



Johan Haverås  
Förtroendevald revisor