

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Grimberget får härmed avge årsredovisning för 2007-01-01 - 2007-12-31.

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 2007-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Petra Kagnert	<i>ledamot, ordförande</i>
Maj-Britt Fagerlund	<i>ledamot, kassör</i>
Anne Hansson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Carl Gustafsson	<i>ledamot</i>
Fredrik Hallqvist	<i>ledamot</i>
Mattias Wassén	<i>ledamot</i>
Kristina Johansson	<i>ledamot</i>
Markus Frantz	<i>suppleant</i>
Ann Börjesson	<i>suppleant</i>
Lotta Åsevi	<i>suppleant</i>

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

Föreningens styrelse har under året hållit 11 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>
Maj-Britt Olsbo	<i>suppleant till intern revisor</i>

Valberedning

Stefan Nilsson

sammankallande

Anna Henriksson

Zahra Jahani

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 6 st lägenheter som hyresrätter.

Under året har 27 överlåtelser skett inom föreningen.

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

Lägenhetsfördelning	<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 ²	2010-09-30
kontor	58 m ²	2009-09-30
kontor	58 m ²	2009-12-31
vakans	448 m ²	

Föreningsfrågor

Gemensamhetsanläggning

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

Verksamhet under året som gått

Två hyreslägenheter har tillfallit föreningen sedan förra stämman. Dessa har sålts och med hjälp av dessa pengar har vi kunnat amortera 3,36 miljoner på våra lån. Vi har också gått vidare med försäljningen av källarlocalerna i 3A & 3B för ombyggnad till bostäder och det avtalet håller på att tecknas.

Som ni alla vet har det extrema vädret inneburit en hel del problem för vår fastighet och vi har tvingats till en del snabba akutinsatser när det gäller underhållet. Bland annat har vi varit tvingade att byta ut ett stort antal fönster och balkongdörrar på de översta våningsplanen i våra hus efter ganska omfattande vattenläckage. Detta har gjort att de planerade underhålls-åtgärderna har fått stå tillbaka och i vissa fall omprioriterats något under det gångna året. Vi

är dock igång med projekteringen av gårdsbjälklagets omläggning och vi räknar med att arbetet kommer igång under 2008. Åtgärderna vi har gjort och kommer att göra har tvingat oss att höja medlemsavgifterna med 9% fr.o.m. årsskiftet, men vi gör givetvis allt för att hålla nere kostnaderna för våra medlemmar.

I och med energiavtalet som tecknades med Göteborgs Energi under förra året har det gjorts en översyn av värmesystemet. Det har väl inte undgått någon att man gått över och bytt ventiler på föreningens samtliga radiatorer samt bytt ut den centrala pumpen. Allt detta för att vi skall kunna få en så bra och energieffektiv uppvärmning som möjligt av våra hus.

Clean Pipe har varit och spolat och videofilmade våra avloppsstammar så att vi skall ha full koll på statusen på anläggningen och det finns inga indikationer på att vi skall behöva göra några stambyten inom överskådlig framtid.

Vi har haft lite problem med råttor i sopsugsanläggningen vilket har inneburit driftstopp vid flera tillfällen eftersom råttorna gnagt av ledningarna till sopsugen, men vi lägger nu ut råttgift med jämna mellanrum för att hålla dessa objudna gäster borta.

Slutligen har vi fått nya fina namnskyltar till entréer och trapphus så att vi snabbt och lätt skall kunna byta namn när någon flyttar.

Verksamhet under det kommande året

Försäljningen av källarlokaler kommer att inbringa ytterligare ca 2 miljoner kronor till föreningen och efter lägenheterna färdigställande kommer månadsavgifterna för dessa lägenheter innebära ytterligare tillskott till föreningens kassa.

Renoveringen av garaget kom igång snabbt i februari eftersom vi fick ett bra pris pga. att det är lågsäsong för betongarbeten under denna tid. Vi beräknar ha vårt garage färdigt och fräscht i och med mars månads slut. Vi kommer att gå vidare med projektering och upphandling av resterande underhållsarbeten som omfattar omläggning av gårdsbjälklaget, fortsatta fönsterbyten och/eller underhållsarbeten, fasadrenovering inkl. hydrofobering (en slags impregnering som förhindrar att regnvatten kan tränga in i teglet och orsaka fuktproblem) samt lite plåtarbeten på våra tak.

Det har kommit en ny lag som innebär att alla fastighetsägare måste genomföra en energideklaration på sina fastigheter. Detta innebär att ett auktoriserat bolag gör en genomgång av fastigheten och ser på energieffektiviteten samt föreslår ett antal åtgärder som bör göras för att sänka energianvändningen. Detta är än så länge väldigt nytt och det är ett fåtal bolag som är auktoriserade på området och vi har valt att anlita Anticimex för att utföra vår energideklaration.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna förblev oförändrade under 2007, men höjdes från 2008 med 9%.
Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång utgjorde är 580 kr/m².

Beskattning

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

Från 2008 ersätts fastighetsskatten av en fastighetsavgift på 1.200 kr/lägenhet i hyreshus.
Lokalerna beskattas i enlighet med tidigare, med 1% på taxeringsvärdet.

Schablonbeskattningen slopades från 2007.

Nyckeltal

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	19 033	19 046	19 009
Lån per kvm bostadsyta	7 256	7 658	9 000
Genomsnittlig skuldränta %	3,67	3,37	3,24
Fastighetens belåningsgrad %	38	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 Forss Fastighetsservice och den tekniska förvaltningen har handhåfts av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB).

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-159 534,76 kr
Årets resultat	-1 122 664,76 kr
Till föreningsstämmans förfogande	-1 282 199,52 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	341 500,00 kr
Ianspråkstagande ur underhållsfond	1 051 642,00 kr
Balanseras i ny räkning	-572 057,52 kr

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

RESULTATRÄKNING

2007-01-01 - **2006-01-01 -**
2007-12-31 **2006-12-31**

Intäkter, fastighetsförvaltning

Årsavgifter		4 664 381	4 542 261
Hysesintäkter lokaler		180 946	202 324
Hysesintäkter, bostäder		413 694	535 595
Hysesintäkter garage, p-platser		313 718	330 947
Övriga intäkter		61 057	69 002
		5 633 796	5 680 129

Kostnader, fastighetsförvaltning

Underhållskostnader	<i>Not 1</i>	-1 577 465	-315 146
Fastighetsskatt		-354 220	-403 770
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 2, 3</i>	-702 645	-852 922
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 4</i>	-1 934 090	-1 868 098
Avskrivning byggnader		-107 232	-12 771
		-4 675 652	-3 452 707

Resultat fastighetsförvaltning

958 144 **2 227 422**

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter		202 722	119 190
Räntekostnader		-2 224 543	-2 368 704
Övriga finansiella kostnader		-2 319	-2 673
		-2 024 140	-2 252 187

Skatt

Inkomstbeskattning		-56 669	-20 123
--------------------	--	---------	---------

REDOVISAT RESULTAT

-1 122 665 **-44 888**

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader	94 366 240	94 460 701
Standardhöjande åtgärder	293 733	306 504
Mark	64 190 124	64 190 124
Summa materiella anläggningstillgångar	158 850 097	158 957 329
Summa anläggningstillgångar	158 850 097	158 957 329
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 145	18 639
Övriga kortfristiga fordringar	4 578	4 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	
	117 067	114 597
Summa kortfristiga fordringar	133 790	137 413
Kassa och bank		
Handkassa	2 877	10 051
Bank	5 739 337	6 622 976
Summa kassa och bank	5 742 214	6 633 027
Summa omsättningstillgångar	5 876 004	6 770 440
SUMMA TILLGÅNGAR	164 726 101	165 727 769

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		86 445 856	82 561 837
Upplåtelseavgifter		12 408 281	12 932 300
Underhållsfond		5 368 300	5 136 100
Summa bundet eget kapital		104 222 437	100 630 237
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		-159 535	117 553
Årets resultat		-1 122 665	-44 888
Summa fritt eget kapital		-1 282 200	72 665
Summa eget kapital		102 940 237	100 702 902
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	60 556 000	63 916 000
Summa långfristiga skulder		60 556 000	63 916 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		241 387	228 571
Skatteskulder		199 149	235 630
Övriga kortfristiga skulder		52 196	31 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	737 132	612 771
Summa kortfristiga skulder		1 229 864	1 108 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 726 101	165 727 769
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		75 116 000	75 116 000
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 sker enligt en progressiv plan på 75 år fram till år 2085. 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	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
<u>Not 1 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	453 506	269 154
Hisservice	72 317	45 992
Periodiskt underhåll	1 051 642	-
	1 577 465	315 146

Noter	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
<u>Not 2 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	82 221	76 140
Ekonomisk förvaltning	152 178	168 243
Teknisk förvaltning	115 954	42 262
Revisionsarvode	12 356	12 974
Försäkringar	49 640	45 767
Konsultarvoden	164 370	312 004
Kabel-TV	102 543	96 639
Förluster hyresfordringar	-	62 304
Föreningsavgifter	7 450	18 524
Administrativa kostnader	15 933	18 065
	702 645	852 922
<u>Not 3 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	64 500	61 000
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	17 721	15 140
	82 221	76 140
<u>Not 4 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	165 277	193 227
Fjärrvärme	1 064 584	1 000 366
Vatten och avlopp	163 175	150 931
Fastighets-/Trädgårdsskötsel	163 873	132 247
Trappstädning	106 456	102 244
Väghållning/snöröjning	35 214	34 134
Sophämtning	92 531	86 653
Gemensamhetsanläggning	128 187	163 019
Övriga fastighetskostnader	14 793	5 277
	1 934 090	1 868 098

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

Not 5 Anläggningstillgångar

Byggnader

Årets anskaffningsvärde	94 460 701	94 460 701
Summa anskaffningsvärde	94 460 701	94 460 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-94 461	-
Bokfört värde	94 366 240	94 460 701

Taxeringsvärde

Byggnader	70 600 000	46 072 000
Mark	43 222 000	31 305 000
	113 822 000	77 377 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Trygg-Hansa	22 337	18 368
Spelmansplatsen Förvaltning AB	68 123	56 439
Com Hem	26 607	25 338
Övriga interimfordringar	-	14 452
	117 067	114 597

Not 7 Förändring av eget kapital

	Insatser/		Balanserat	Årets resultat
	upplåtelseavg.	Underhållsfond	resultat	
Belopp vid årets ingång	95 494 137	5 136 100	117 553	-44 888
Inbetalda insatser	3 360 000			
Resultatdisposition				
enligt stämmobeslut		232 200	-277 088	44 888
Årets resultat				-1 122 665
Belopp vid årets slut	98 854 137	5 368 300	-159 535	-1 122 665

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	4,25%	rörligt	556 000	-
			60 556 000	0

Noter	2007-12-31	2006-12-31
<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Förutbetalda årsavgifter	259 713	297 476
Upplupna räntekostnader	75 005	71 015
Sociala avgifter	18 338	617
Nordic El	14 087	10 942
Revisorsringen AB	50 363	58 018
Forss Fastighetsservice	13 839	-
Revisionsarvode	12 500	12 500
Setterwalls Advokatbyrå	1 500	-
Göteborgs Stad Kretslopp	34 000	32 302
Göteborg Energi AB	94 192	115 969
FB Engineering AB	144 433	-
Övriga poster	19 162	13 932
	737 132	612 771

Göteborg den april 2008

Petra Kragner

Maj-Britt Fagerlund

Anne Hansson

Carl Gustafsson

Fredrik Hallqvist

Mattias Wassén

Kristina Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2008.

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen AB

Johan Haverås
Förtroendevald revisor