

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

---

Styrelsen för Brf Grimberget får härmed avge årsredovisning för 2008-01-01 - 2008-12-31.

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 2008-05-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Petra Kagnert	<i>ledamot, ordförande</i>
Maj-Britt Fagerlund	<i>ledamot, kassör</i>
Richard Wolff	<i>ledamot, sekreterare</i>
Ann Börjesson	<i>ledamot</i>
Carl Åsevi	<i>ledamot</i>
Mattias Wassén	<i>ledamot</i>
Kristina Johansson	<i>ledamot</i>
Markus Frantz	<i>suppleant</i>
David Nordin	<i>suppleant</i>
Linda Gajic	<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 A eller via mail [styrelsen@brfgrimberget.se](mailto:styrelsen@brfgrimberget.se).

### ***Revisorer***

Revisorsringen AB	<i>extern revisor</i>
Johan Haverås	<i>intern revisor</i>
Martina Bråvi	<i>suppleant till intern revisor</i>

***Valberedning***

Lars Forsheim

*sammankallande*

Margareta Ekman

Anna Henriksson

***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 6 st lägenheter som hyresrätter.

Under året har 14 överlåtelser 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***

Renoveringen av vårt garage slutfördes i samband med förra stämman och vi valde att låta byta ut belysningen i garaget till ett närvarostyrt system. Den energibesparing detta innebär bör göra att kostnaden för de nya armaturerna är betald inom två år.

Källarlokalerna i 3A & 3B såldes för 1,8 miljoner innan sommaren till Göfast-gruppen som påbörjade ombyggnaden till 6 mindre lägenheter. Dessa beräknas vara färdiga senast 15 maj 2009 och senast då kommer månadsavgifterna från dessa lägenheter att börja betalas och det är ett välkommet plus i föreningens kassa.

Då ett av våra lån på 10 miljoner, som löpt med fast ränta (2,71 %), skulle läggas om i juni valde vi att lägga om lånet till rörlig ränta, vilken då var 4,5 %. Under andra halvåret 2008 ökade därför våra kostnader för detta lån med nästan 100 000 kr. I slutet av året sänktes dock räntan vid två tillfällen och är just nu 2,5 %.

Projekteringen av fönster- & fasadarbeten påbörjades efter sommaren och vi är i slutfasen av förhandlingarna med en entreprenör. De kalkyler som gjordes i samband med detta visade att vi kommer att behöva låna upp ytterligare ca 18 miljoner kronor. För att kunna hantera de ökade räntekostnader som detta kommer att innebära var vi tvungna att höja avgifterna med 5 %.

Vid stämmans genomförande bör dessa arbeten ha påbörjats. Parallellt med detta projekteras underlagen för gårdsrenoveringen.

Under hösten genomfördes föreningens obligatoriska energideklaration av Anticimex, men vi har ännu inte fått tillbaka resultatet av denna genomgång.

En helg i november gjorde vi i styrelsen en gemensam insats och gick runt och bytte namnskyltar på allas brevlådor så att vi får ett enhetligt och snyggt utseende på i våra trapphus.

Föreningens hemsida är nu i funktion och uppdateras successivt.

Vi har varit mycket missnöjda med den tekniska förvaltningen som SBC har erbjudit, vilket har gjort att vi har beslutat att avsluta avtalet i och med årsskiftet 2008-2009. Vi har istället valt att anlita konsultföretaget Projektgaranti i de situationer som vi behöver teknisk konsultation. Vi är dock fortfarande medlemmar i SBC och får genom dem mycket bra juridisk hjälp och allmän styrelserådgivning.

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

Fönster och fasadarbetena kommer att pågå under hela året, förmodligen en bit in på nästa år. Tanken är att försöka utföra gårdsrenoveringen delvis parallellt med dessa arbeten. Detta kommer att resultera i att vi får så kort byggtid som möjligt.

När dessa arbeten är utförda har vi klarat av de stora posterna i vår underhållsplan och vi har åstadkommit en rejäl standardhöjning på vår fastighet.

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 höjdes med 9% från 2008 och med 5% från 2009.

Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång utgjorde 646 kr/m<sup>2</sup>.

Beskattning

Från 2008 ersattes fastighetsskatten av en fastighetsavgift på 1.200 kr/lägenhet i hyreshus, alternativt 0,4% av taxeringsvärdet om detta är lägre.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens ränteintäkter inkomstbeskattas med 28%.

**Nyckeltal**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bokfört värde per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	19 020	19 033	19 046
Lån per kvm bostadsyta kr	7 256	7 256	7 658
Genomsnittlig skuldränta %	3,65	3,67	3,37
Fastighetens belåningsgrad %	38	38	40

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	-572 057,52 kr
Årets resultat	<u>-2 124 250,21 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	-2 696 307,73 kr

**Styrelsen föreslår:**

Reservering till underhållsfond	341 500,00 kr
Ianspråkstagande ur underhållsfond	2 843 850,00 kr
Balanseras i ny räkning	-193 957,73 kr

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

	<b>2008-01-01</b>	<b>2007-01-01</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>		
Årsavgifter	5 147 412	4 664 381
Hysesintäkter lokaler	188 156	180 946
Hysesintäkter, bostäder	365 760	413 694
Hysesintäkter garage, p-platser	344 939	313 718
Övriga intäkter	40 623	61 057
	<b>6 086 890</b>	<b>5 633 796</b>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i> -3 154 075	-1 577 465
Fastighetsskatt/-avgift	-228 620	-354 220
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 2, 3</i> -623 810	-702 645
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 4</i> -2 049 708	-1 934 090
Avskrivning byggnader	-107 232	-107 232
	<b>-6 163 445</b>	<b>-4 675 652</b>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<b>-76 555</b>	<b>958 144</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	244 475	202 722
Räntekostnader	-2 221 523	-2 224 543
Övriga finansiella kostnader	-2 221	-2 319
	<b>-1 979 269</b>	<b>-2 024 140</b>
<b>Skatt</b>		
Inkomstbeskattning	-68 426	-56 669
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>	<b>-2 124 250</b>	<b>-1 122 665</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<i>Not 5</i>	
Byggnader	94 271 779	94 366 240
Standardhöjande åtgärder	280 962	293 733
Mark	64 190 124	64 190 124
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>158 742 865</b>	<b>158 850 097</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>158 742 865</b>	<b>158 850 097</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	14 420	12 145
Övriga kortfristiga fordringar	10 589	4 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	
	130 737	117 067
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>155 746</b>	<b>133 790</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Handkassa	6 797	2 877
Bank	5 577 895	5 739 337
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 584 692</b>	<b>5 742 214</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 740 438</b>	<b>5 876 004</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>164 483 303</b>	<b>164 726 101</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet Eget kapital</b>	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		86 445 856	86 445 856
Upplåtelseavgifter		14 258 281	12 408 281
Underhållsfond		4 658 158	5 368 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 362 295</b>	<b>104 222 437</b>
<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		-572 058	-159 535
Årets resultat		-2 124 250	-1 122 665
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 696 308</b>	<b>-1 282 200</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>102 665 987</b>	<b>102 940 237</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	60 556 000	60 556 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 556 000</b>	<b>60 556 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		525 965	241 387
Skatteskulder		27 055	199 149
Övriga kortfristiga skulder		35 818	52 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	672 478	737 132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 261 316</b>	<b>1 229 864</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>164 483 303</b>	<b>164 726 101</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		75 116 000	75 116 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		<b>INGA</b>	<b>INGA</b>

## **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. Standardhöjande åtgärder avskrivs enligt plan på 25 år/4%. 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.

<b>Noter</b>	<b>2008-01-01</b>	<b>2007-01-01</b>
	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>

---

---

### **Not 1 Underhållskostnader**

Löpande underhåll	324 171	453 506
Hisservice	58 178	72 317
Periodiskt underhåll	2 771 726	1 051 642
	<u>3 154 075</u>	<u>1 577 465</u>



Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b><u>Not 2 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	96 875	82 221
Ekonomisk förvaltning	160 935	152 178
Teknisk förvaltning	94 382	115 954
Revisionsarvode	13 592	12 356
Försäkringar	47 003	49 640
Konsultarvoden	84 046	164 370
Kabel-TV	106 428	102 543
Föreningsavgifter	7 450	7 450
Administrativa kostnader	13 099	15 933
	<b>623 810</b>	<b>702 645</b>
<b><u>Not 3 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u></b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	74 500	64 500
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	22 375	17 721
	<b>96 875</b>	<b>82 221</b>
<b><u>Not 4 Drift- och förbrukningskostnader</u></b>		
El	229 888	165 277
Fjärrvärme	1 100 597	1 064 584
Vatten och avlopp	181 057	163 175
Fastighets-/Trädgårdsskötsel	160 511	163 873
Trappstädning	87 216	106 456
Väghållning/snöröjning	36 531	35 214
Sophämtning	113 740	92 531
Gemensamhetsanläggning	130 672	128 187
Övriga fastighetskostnader	9 496	14 793
	<b>2 049 708</b>	<b>1 934 090</b>
	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b><u>Not 5 Anläggningstillgångar</u></b>		
<b>Byggnader</b>		
Årets anskaffningsvärde	94 460 701	94 460 701
Summa anskaffningsvärde	94 460 701	94 460 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-94 461	-
Årets avskrivning	-94 461	-94 461
Bokfört värde	<b>94 271 779</b>	<b>94 366 240</b>

<b>Noter</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b><i>Taxeringsvärde</i></b>		
Byggnader	70 600 000	70 600 000
Mark	43 222 000	43 222 000
	<b>113 822 000</b>	<b>113 822 000</b>

<b><i>Standardhöjande åtgärder</i></b>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	319 275	319 275
Summa anskaffningsvärde	319 275	319 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 542	-12 771
Årets avskrivning	-12 771	-12 771
Bokfört värde	<b>280 962</b>	<b>293 733</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Trygg-Hansa	24 665	22 337
Spelmansplatsen Förvaltning AB	77 747	68 123
Com Hem	28 177	26 607
Övriga interimfordringar	148	-
	<b>130 737</b>	<b>117 067</b>

**Not 7 Förändring av eget kapital**

	<b>Insatser/</b>		<b>Balanserat</b>	
	<b>upplåtelseavg.</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	98 854 137	5 368 300	-159 535	-1 122 665
Inbetalda insatser	1 850 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-710 142	-412 523	
Årets resultat				-2 124 250
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>100 704 137</b>	<b>4 658 158</b>	<b>-572 058</b>	<b>-3 246 915</b>

**Not 8 Fastighetslån**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Belopp</b>	<b>Kommande års amortering</b>
SEB BoLån 25787692	3,56%	2013-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån 25787625	2,50%	rörligt	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	2,25%	rörligt	556 000	-
			<b>60 556 000</b>	<b>0</b>

<u>Noter</u>	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
<b><u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u></b>		
Förutbetalda årsavgifter/hyror	304 783	259 713
Upplupna räntekostnader	67 715	75 005
Sociala avgifter	-	18 338
Nordic El	23 631	14 087
Revisorsringen AB	52 110	50 363
Forss Fastighetsservice	12 294	13 839
Revisionsarvode	12 500	12 500
Setterwalls Advokatbyrå	-	1 500
Göteborgs Stad Kretslopp	38 400	34 000
Göteborg Energi AB	97 054	94 192
FB Engineering AB	-	144 433
Projektgaranti	42 846	-
Övriga poster	21 145	19 162
	<b>672 478</b>	<b>737 132</b>

Göteborg den april 2009

\_\_\_\_\_  
Petra Kragmert

\_\_\_\_\_  
Maj-Britt Fagerlund

\_\_\_\_\_  
Richard Wolff

\_\_\_\_\_  
Ann Börjesson

\_\_\_\_\_  
Carl Åsevi

\_\_\_\_\_  
Mattias Wassén

\_\_\_\_\_  
Kristina Johansson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2008.

\_\_\_\_\_  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Revisorsringen AB

\_\_\_\_\_  
Johan Haverås  
Förtroendevald revisor