



Årsredovisning 2008

Brf Gruebäck

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
GRUEBÄCK I FALKENBERG**

Organisationsnummer 749000-0549

Årsredovisning och revisionsberättelse

2008-01-01-- 2008-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg (749000-0549) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastighet Vindilen 1 i Falkenberg bebyggdes åren 1964-1965.

På fastigheten finns 10 st bostadshus med 28 uppgångar med adresserna:
Västgötavägen 15 A-C, 17 A-C, 19 A-F, 21 A-C, 23 A-B
Lertäktsvägen 2 A-F, 4 A-E

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra, samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	31	st	1	rok	1 121	m ²	
		56	st	2	rok	3 626	m ²	
		87	st	3	rok	6 846	m ²	
		33	st	4	rok	3 102	m ²	
		6	st	5	rok	663	m ²	
		213	st			15 358	m ²	
Garage	Hyresrätt	132	st					
P-platser	Hyresrätt	130	st					
Totalt							15 358	m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	9 455	9 485	9 059	8 874	8 699
Resultat efter finansiella poster	1 072	1 285	618	-156	769
Balansomslutning	28 346	27 261	26 658	29 425	30 693
Fond för yttre underhåll	6 962	6 018	5 488	5 166	4 081
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	588	588	558	544	533

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-22. I stämman deltog 38 medlemmar.

Extra stämma hölls 2008-10-09. i stämman deltog 67 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 246 medlemmar varav HSB Göta utgör en.

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Ove Johansson	ledamot, utsedd av HSB Göta, ordförande
Gert Sibelius	ledamot, vice ordförande t o m 2008-09-01
Kenneth Svensson	ledamot, vice ordförande fr o m 2008-09-01
Eivor Jakobson	ledamot, sekreterare
Ingvar Henriksson	ledamot
Britt Svensson	ledamot
Magnus Johansson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingvar Henriksson och Magnus Johansson. Gert Sibelius har avgått under året.

Styrelsen har under året hållit tretton sammanträden.

Firmateknare har varit Ove Johansson, Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Magnus Johansson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Göta. Områdesvärd har varit Ingvar Henriksson. Fastighetsskötsel och trappstädning har ombesörjts av HSB Göta Service.

Revisorer

Revisor har varit Dragan Savic med Tage Laursén som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd av revisor.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Halland

Föreningens representant har varit Kenneth Svensson, Gert Sibelius och Eivor Jakobson med Ingvar Henriksson och Britt Svensson som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Fjärrvärme har installerats. Förprojektering och projektering inför ombyggnad av affärslokalen till tre lägenheter och en tvättstuga.

Aktiviteter

Studiecirkel om Falkenberg har genomförts.

Avgifter

Avgifterna höjdes inte 2008. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2009 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3,6 % från och med 2009-01-01. Årsavgifterna exklusive balkonginglasning uppgår i genomsnitt till 609 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2009

I budgeten för 2009 har avsatts 1 100 000 kr för framtida underhåll. Under året kommer stamreovering att genomföras, sk relining, och ombyggnad av affärslokalen till lägenheter och tvättstuga. Dessutom utbyte av föreningens fastighetsnät för tv till ett som ansluts till Telias fibernät.

Framtida underhåll

Under en 10-årsperiod beräknas underhållskostnaderna till ca 27 000 000 kr. Av detta kan ca 10 000 000 kr läggas upp på avskrivningsplan och resterande kostnadsföras. Med hänsyn till vad som finns i yttre underhållsfonden medför detta en avsättning med ca 1 100 000 kr per år.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kr:

Balanserat resultat	-232 184
Årets resultat	<u>1 072 113</u>
	839 929

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 100 000	enligt underhållsplan/budget
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-326 799	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>66 728</u>	
	839 929	

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Nettoomsättning	1	9 445 478	9 484 801
Fastighetskostnader			
Drift	2	-5 680 340	-5 741 026
Genomfört underhåll		-326 799	-155 314
Fastighetsskatt		-286 070	-220 870
Avskrivningar	3	<u>-1 624 000</u>	<u>-1 550 000</u>
		-7 917 209	-7 667 210
Rörelseresultat		1 528 269	1 817 591
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	310 488	174 092
Räntekostnader	5	<u>-766 644</u>	<u>-707 059</u>
		-456 156	-532 967
Resultat efter finansiella poster		1 072 113	1 284 624
ÅRETS RESULTAT		1 072 113	1 284 624

BALANSRÄKNING NOT 2008-12-31 2007-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 18 150 703 18 531 703

Summa anläggningstillgångar 18 150 703 18 531 703

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar 16 402 2 326

Övriga fordringar 7 384 450 439 333

Avräkning med HSB Göta 2 812 756 2 247 957

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 8 481 892 39 500

3 695 500 2 729 116

Kortfristiga placeringar 9 6 500 000 6 000 000

Summa omsättningstillgångar 10 195 500 8 729 116

SUMMA TILLGÅNGAR 28 346 203 27 260 820

BALANSRÄKNING NOT 2008-12-31 2007-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 357 880	1 357 880
Fond för yttre underhåll		6 962 425	6 018 039
		<u>8 320 305</u>	<u>7 375 919</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-232 184	-572 422
Årets resultat		1 072 113	1 284 624
		<u>839 929</u>	<u>712 202</u>
Summa eget kapital		9 160 233	8 088 120

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 11 14 454 111 15 609 074

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 11 1 256 188 970 544
Leverantörsskulder 1 015 975 678 943
Fond för inre underhåll 12 1 224 158 1 130 494
Övriga kortfristiga skulder 13 25 598 31 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 14 1 209 940 752 303
4 731 859 3 563 625

Summa skulder 19 185 970 19 172 699

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 28 346 203 27 260 820

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter 15 30 101 000 30 101 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 20-30 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. I slutet av året har fjärrvärme installerats. Avskrivning påbörjas 2009.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Statlig inkomstskatt

Äkta bostadsrättsföreningar beskattas för kapitalinkomster.

Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Föreningens taxerade underskott uppgick vid respektive års slut till kr:	14 963 273	15 263 444

NOTER

2008

2007

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	9 030 468	9 030 469
Hyror lokaler, bostäder och övriga objekt	17 962	18 016
Hyror garage och p-platser	271 757	273 470
Övriga intäkter	399 767	435 792
Brutto	9 719 954	9 757 747
Avsättning till fond för inre underhåll	-260 000	-260 000
Hysesbortfall	-14 476	-12 946
	9 445 478	9 484 801

Not 2 Drift

Fastighetsskötsel, material fast.skötseln och sotning	1 654 668	1 607 829
Reparationer	435 137	799 757
El	348 658	263 988
Uppvärmning	1 688 437	1 569 439
Vatten	495 002	505 842
Sophämtning	258 505	250 922
Fastighetsförsäkring	107 778	96 342
TV-avgifter	115 200	101 017
Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader	81 690	95 139
Förvaltningskostnader	495 265	450 751
	5 680 340	5 741 026

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	60 603	57 798
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Löner och övriga schabloniserade ersättningar	12 300	11 100
Sociala kostnader	6 787	17 258
	81 690	88 156

Övriga löner

Löner	0	6 337
Sociala kostnader	0	647
	0	6 984

Summa arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader 81 690 95 139

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	974 000	900 000
Ombyggnader	590 000	590 000
Markanläggningar	60 000	60 000
	1 624 000	1 550 000

Not 4 Ränteintäkter

Ränteintäkter	300 171	166 429
Ränteintäkter skattekonto	10 317	7 663
	310 488	174 092

NOTER **2008** **2007**

Not 5 Räntekostnader

Räntekostnader långfristiga skulder	783 220	740 792
Räntebidrag	-16 576	-33 733
	<u>766 644</u>	<u>707 059</u>

Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Vindilen 1.

Byggnader

Ingående och utgående anskaffningsvärden	22 026 000	22 026 000
Ingående avskrivningar	-11 573 897	-10 673 897
Årets avskrivning	-974 000	-900 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 547 897	-11 573 897
Utgående planenligt restvärde byggnader	9 478 103	10 452 103

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärden	13 964 375	13 964 375
Årets anskaffning	1 243 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 207 375	13 964 375
Ingående avskrivningar	-6 542 375	-5 952 375
Årets avskrivning	-590 000	-590 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 132 375	-6 542 375
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	8 075 000	7 422 000

Mark

Ingående och utgående anskaffningsvärden	537 600	537 600
--	---------	---------

Markanläggningar

Ingående och utgående anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Ingående avskrivningar	-1 080 000	-1 020 000
Årets avskrivning	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 140 000	-1 080 000
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	60 000	120 000

Totalt bokfört värde byggnader och mark 18 150 703 **18 531 703**

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för året uppgår till: 78 447 000 kr
Värdeår: 1965

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt	Totalt föreg. år
Bostäder / hyreshus	59 000 000	16 400 000	75 400 000	75 400 000
Lokaler	797 000	2 250 000	3 047 000	3 047 000
	<u>59 797 000</u>	<u>18 650 000</u>	<u>78 447 000</u>	<u>78 447 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

Skattefordran	384 450	439 333
---------------	---------	---------

NOTER

2008

2007

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ränta kortfristig placering	42 936	39 500
Fastighetsskötsel	416 141	0
Kabel-TV	20 152	0
Securitas	2 663	0
	<u>481 892</u>	<u>39 500</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar

	<u>Ränta</u>		
Placering HSB Göta 20081101-20090	4,10%	6 500 000	6 000 000

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg.</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Bal resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	1 357 880	0	6 018 039	-572 422	1 284 624
Vinstdisposition enl stämmobeslut:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 099 700		-1 099 700
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-155 314		155 314
Överföring till balanserat resultat				340 238	-340 238
Årets resultat					<u>1 072 113</u>
Belopp vid årets slut	<u>1 357 880</u>	<u>0</u>	<u>6 962 425</u>	<u>-232 184</u>	<u>1 072 113</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Räntesats</u>		
Stadshypotek	2012-09-30	5,10%	4 042 350	4 199 844
Stadshypotek	2011-10-30	4,52%	2 190 000	2 280 000
Stadshypotek	2009-04-30	4,98%	2 154 375	2 171 250
Stadshypotek	2013-06-01	5,52%	4 304 118	4 492 382
Stadshypotek	2010-06-01	3,54%	1 580 608	1 592 860
Stadshypotek	Rörlig	5,31%	1 190 000	1 470 000
Stadshypotek	Rörlig	5,95%	248 848	373 282
			<u>15 710 299</u>	<u>16 579 618</u>
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder			<u>-1 256 188</u>	<u>-970 544</u>
Summa långfristiga skulder			14 454 111	15 609 074
Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till cirka kr:			10 000 000	12 000 000

Not 12 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets början	1 130 494	1 105 425
Årets avsättning	260 000	260 000
Uttag under året	-166 336	-234 931
Belopp vid årets slut	<u>1 224 158</u>	<u>1 130 494</u>

Handwritten signature

NOTER

2008

2007

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Preliminärskatt personal	19 459	17 814
Avräkning sociala avgifter	6 139	13 527
	<hr/>	<hr/>
	25 598	31 341

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	189 820	106 457
Löpande reparationer	13 500	0
El-avgifter	59 395	0
Uppvärmning	210 514	0
Arvode BoRevision	11 800	11 800
Förskottsbetalda avgifter och hyror	724 911	634 046
	<hr/>	<hr/>
	1 209 940	752 303

Not 15 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev	30 101 000	30 101 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0
	<hr/>	<hr/>
	30 101 000	30 101 000

Säkerhet för långfristig skuld till långivare



UNDERSKRIFTER

Falkenberg 2009-*03*-*16*




Ove Johansson



Kenneth Svensson



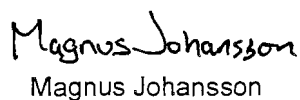
Eivor Jakobson



Ingvar Henriksson

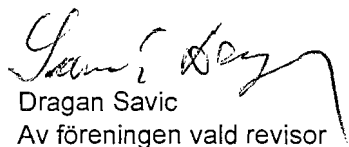


Britt Svensson



Magnus Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-*04*-*08*



Dragan Savic
Av föreningen vald revisor



Mikael Lenrup
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **HSB Brf Gruebäck i Falkenberg**
Org.nr 749000-0549

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

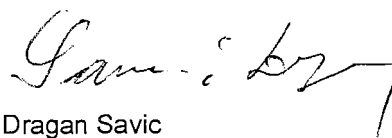

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningen lagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 att 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 ersättningskyldig 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Falkenberg 2009-*04-08*.....

Dragan Savic
Vald vid föreningsstämman

Mikael Lenrup
Utsedd av HSB Riksförbund