

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget, org.nr 769614-3853 får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2007-01-01 - 2007-12-31.

**Föreningen allmänt**

Föreningen och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 maj 2006.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

**Föreningens administration****Föreningsstämma och Föreningens styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2007-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Mikaela Fexe	<i>ledamot, ordförande</i>
Dennis Furlan	<i>ledamot, kassör</i>
Malin Rosenqvist	<i>ledamot, sekreterare</i>
Linus Österberg Nilsson	<i>ledamot</i>
André Aznar	<i>ledamot</i>
Patrik Dyresjö	<i>suppleant</i>
David Kidner	<i>suppleant (avgått under året)</i>

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Mikaela Fexe, Malin Rosenqvist och Dennis Furlan, två i förening.

**Sammanträden**

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If skadeförsäkring AB.

**Revisor**

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers                      ansvarig revisor Peter Larsson

**Valberedning**

Ola Karlsson                      *sammankallande*  
Grethe Österberg  
Joakim Berlin

Org.nr 769614-3853

**Fastigheten**

På köpestämman 2006-10-17 beslutades om förvärv av fastigheten Göteborg Gamlestaden 10:18 med adress Gamlestadstorget 10-43, Götaholmsgatan 4-12 samt Holländaregatan 8, 10.

På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 165 lägenheter samt fyra lokaler.

Den totala boytan utgör 11.721 m<sup>2</sup> och lokalytan utgör 230 m<sup>2</sup>.

<b>Lägenhetsfördelning</b>	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
<i>antal</i>	30	84	35	14	2

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring AB

Under året har 14 överlåtelser ägt rum inom föreningen.

**Verksamhet under året som gått**

- Ombildningsarbete och köpt loss fastigheten 070330.
- Nollstädning av gård och trapphus, dvs ordentlig grundstädning.
- Byte av gamla maskiner i tvättstugan.
- Bytt ut lekplatsen mot en ny inkl. fallskyddsplattor.
- Beställt grundundersökning.
- Beställt besiktning och underhållsplan.
- Ordnat barnvagnsförråd samt MC/mopedförvaring.
- Planerat nya grillplatser.
- Gjort en enkätundersökning om hur vatten och värme fungerar.
- Planering av en hemsida för föreningen. [www.gamlestadstorget.com](http://www.gamlestadstorget.com)

**Planerad verksamhet 2008**

- Geundersökning
- Projektering och upphandling av grundförstärkning.
- Byte av bord och bänkar, utgrävning och stensättning för nya grillplatser.
- Besiktning av samtliga hyreslägenheter.
- Upprättande av underhållsplan.
- Iordningställande av bastu och dusch i föreningshuset.
- Förbättra ventilation i tvättstugan.
- Slutföra arbetet med hemsidan.

**Energideklaration**

Enligt nystiftad lag skall samtliga fastigheter energideklareras. Energideklaration skall vara genomförd under 2008.

**Ekonomi*****Ekonomisk förvaltare***

Revisorsringen AB har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse.

***Avgifter och hyror***

Avgifter och hyror har under 2007 varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift för 2007 är 731 kr/m<sup>2</sup>.

***Fastighetsskatt/-avgift***

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.

Fastighetsskatten slopas 2008 och ersätts av en fastighetsavgift på 1.200 kr/ lägenhet. Lokalerna beskattas i enlighet med tidigare, med 1% av taxeringsvärdet.

Schablonbeskattningen slopades från 2007.

***Nyckeltal***

	<u>2007</u>
Fastighetens bokförda värde/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	7 928
Lån per kvm bostadsyta kr	6 978

***Förslag till disponering av årets resultat***

Årets resultat	<u>573 487,10 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>573 487,10 kr</u>

***Styrelsen föreslår:***

Reservering till underhållsfond	230 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>343 487,10 kr</u>
	<u>573 487,10 kr</u>

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

**RESULTATRÄKNING**

2007-01-01

2006-05-09

2007-12-31

2006-12-31

**Intäkter, fastighetsförvaltning**

Medlemsavgifter		4 340 790	
Intäkter lokaler		63 945	
Intäkter hyresrätter		1 891 594	
Övriga intäkter		112 128	
		<b>6 408 457</b>	<b>0</b>

**Kostnader, fastighetsförvaltning**

Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-1 640 765	
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-275 968	
Fastighetsskatt		-191 311	
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-785 344	
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-154 736	
		<b>-3 048 124</b>	<b>0</b>

**Resultat fastighetsförvaltning****3 360 333****0****Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter		103 955	
Räntekostnader		-2 856 231	
Övriga finansiella kostnader		-5 464	
		<b>-2 757 740</b>	<b>0</b>

**Skatt**

Inkomstskatt		-29 106	
		<b>-29 106</b>	<b>0</b>

**REDOVISAT RESULTAT****573 487****0**

**BALANSRÄKNING**

2007-12-31

2006-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 5*

Byggnader och mark

92 928 684

Lekutrustning

307 913

Maskiner och inventarier

184 716

**Summa materiella anläggningstillgångar****93 421 313****0****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar Selibo ek. förening (1.000 st)

82 599 616

**Summa finansiella anläggningstillgångar****82 599 616****0****Summa anläggningstillgångar****176 020 929****0****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-/hyresfordringar

105 276

Övriga fordringar

75 471

Förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter

*Not 6*

65 556

**Summa kortfristiga fordringar****246 303****0****Kassa och bank**

Kassa

2 000

Bankkonton

8 824 302

**Summa kassa och bank****8 826 302****0****Summa omsättningstillgångar****9 072 605****0****SUMMA TILLGÅNGAR****185 093 534****0**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet Eget kapital</b>	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		97 830 270	
Upplåtelseavgifter		2 720 598	
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 550 868</b>	<b>0</b>
<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 7</i>		
Årets resultat		573 487	
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>573 487</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>101 124 355</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	81 792 469	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 792 469</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		372 784	
Skatteskulder		220 417	
Övriga kortfristiga skulder		85 071	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	1 498 438	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 176 710</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>185 093 534</b>	<b>0</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		123 431 000	
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</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. Under året har inga avskrivningar gjorts. Föreningen arbetar med att ta fram en avskrivningsplan.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

### Övrigt

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

Noter	2007-01-01 2007-12-31	2006-05-09 2006-12-31
<b><u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u></b>		
El	163 164	
Fjärrvärme	605 581	
Vatten och avlopp	240 729	
Fastighetsskötsel/-städning	586 880	
Sophämtning/återvinning	44 411	
	<b>1 640 765</b>	<b>0</b>
<b><u>Not 2 Underhållskostnader</u></b>		
Löpande underhåll	170 701	
Underhåll sopsuganläggning	105 267	
Periodiskt underhåll	-	
	<b>275 968</b>	<b>0</b>

Noter	2007-01-01 2007-12-31	2006-05-09 2006-12-31
<b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	382 213	
Försäkringar	60 268	
Jourkostnader	7 384	
Port-/histeleson	5 308	
Revisionsarvode	15 000	
Ekonomisk förvaltning	138 094	
Konsultarvoden	56 675	
Kabel-TV	111 964	
Föreningsavgifter	500	
Administrativa kostnader	7 938	
	<b>785 344</b>	<b>0</b>
<b><u>Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u></b>		
Styrelsearvoden	291 400	
Sociala avgifter	90 813	
	<b>382 213</b>	<b>0</b>
<b><u>Not 5 Avskrivningar</u></b>		
Byggnader	100 000	
Lekutrustning	34 212	
Maskiner och inventarier	20 524	
	<b>154 736</b>	<b>0</b>
	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b><u>Not 6 Anläggningstillgångar</u></b>		
<b><u>Byggnader och mark</u></b>		
Årets anskaffning	93 028 684	
Summa anskaffningsvärde	93 028 684	0
Årets avskrivning	-100 000	-
Bokfört värde	<b>92 928 684</b>	<b>0</b>
<b><u>Taxeringsvärde</u></b>		
Byggnader	78 384 000	
Mark	23 785 000	
	<b>102 169 000</b>	



<u>Noter</u>	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
<b><i>Lekustrustning</i></b>		
Årets anskaffning	342 125	
Summa anskaffningsvärde	342 125	0
Årets avskrivning	-34 212	-
Bokfört värde	<b>307 913</b>	<b>0</b>
<b><i>Maskiner och tekniska anläggningar</i></b>		
Årets anskaffning	205 240	
Summa anskaffningsvärde	205 240	0
Årets avskrivning	-20 524	-
Bokfört värde	<b>184 716</b>	<b>0</b>
<b><i>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i></b>		
If Skadeförsäkring	20 089	
SOS Alarm	2 014	
GodEl	24 008	
Upplupna överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 445	
	<b>65 556</b>	<b>0</b>

***Not 8 Förändring av eget kapital***

	<u>Insatser</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	-	-	-	-
Inbetalda insatser	100 550 868			
Årets resultat				573 487
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>100 550 868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>573 487</b>

***Not 9 Fastighetslån***

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Belopp</u>	<u>Kommande års amortering</u>
Stadshypotek 623933	4,200%	2009-03-30	24 000 000	-
Stadshypotek 623934	4,330%	2010-03-30	24 000 000	-
Stadshypotek 623935	4,450%	2012-03-30	24 000 000	-
Stadshypotek 623936	4,590%	90 dgr	9 792 469	-
			<b>81 792 469</b>	<b>0</b>

<b>Noter</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b><i>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i></b>		
Upplupna räntekostnader	888 672	
Förutbetalda avgifter/hyror	213 584	
Upplupna sociala avgifter	46 160	
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	15 000	
Göteborgs Stad Kretslopp	60 637	
Hallås Trä & Entreprenad AB	126 750	
GBG Energi	3 256	
Yellow Bygg- och fastighetsservice	99 092	
Handelsbanken	943	
Revisorsringen AB	44 344	
	<b>1 498 438</b>	<b>0</b>

Göteborg den     april 2008.  
Brf Gamlestadstorget

\_\_\_\_\_  
Mikaela Fexe

\_\_\_\_\_  
Malin Rosenqvist

\_\_\_\_\_  
Dennis Furlan

\_\_\_\_\_  
Linus Österberg Nilsson

\_\_\_\_\_  
André Aznar

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den     2008.  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

\_\_\_\_\_  
Peter Larsson  
Auktoriserad revisor