

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget, org.nr 769614-3853
får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2008-01-01 - 2008-12-31.

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 2008-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

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

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

Styrelsen har efter extra föreningsstämman 2008-10-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Mikaela Fexe	<i>ledamot, ordförande</i>
André Aznar	<i>ledamot, kassör</i>
Malin Rosenqvist	<i>ledamot, sekreterare</i>
Linus Österberg Nilsson	<i>ledamot</i>
Sven Särnbratt	<i>ledamot</i>
Patrik Dyresjö	<i>ledamot</i>
Vegard Heimdal	<i>ledamot</i>
Siska Humlesjö	<i>suppleant</i>

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

Org.nr 769614-3853

Sammanträden

Styrelsen har hållit 13 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

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.

Av lägenheterna upplåts 21 st som hyresrätter vid verksamhetsårets utgång.

Den totala boytan utgör 11.721 m² och lokalytan utgör 230 m².

Lägenhetsfördelning	<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 19 överlåtelser och 4 upplåtelser ägt rum inom föreningen.

Verksamhet under året som gått

- Geundersökning
- Grundundersökning
- Projektering av grundförstärkning.
- Byte av bord och bänkar, utgrävning och stensättning för nya grillplatser.
- Besiktning av samtliga hyreslägenheter.
- Upprättande av underhållsplan.
- Förbättra ventilation i tvättstugan.
- Totalrenovering av lgh 135, som sen såldes.
- Anmält energideklaration
- Planering av en hemsida för föreningen. www.gamlestadstorget.com
- Översyn och åtgärder av värmesystemet i fastigheten
- Nya gräsmattor
- Provpålning
- Översyn av dräneringen.

Org.nr 769614-3853

Planerad verksamhet 2009

- Projektering och upphandling av grundförstärkning.
- Slutföra arbetet med hemsidan.
- Energideklaration (Enligt lag ska den vara "anmäld" under 2008, men genomförs under 2009)
- Se över nya grind & låslösningar
- Ett till Barnvagnsförråd
- Utbyte av gamla blandare för att komma tillrätta med kallvattensproblem.
- Fortsatt översyn av värmen i fastigheten
- Avtalet med Comhem sägs upp för att öppna upp möjlighet för ev. fiberoptik och/eller andra leverantörer av tv, bredband och telefon.
- Se över sopherteringen och hitta ny lösning.
- Upprustning tvättstugelokalen.

Ekonomi***Ekonomisk förvaltare***

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

Ombildningen

I bokslutet 2007 skrevs andelarna i Selibo Ek. förening ned eftersom ingen verksamhet längre bedrevs i den ekonomiska föreningen. Samtidigt skrevs fastigheten upp till det bedömda värdet vid övertagandet.

Avgifter och hyror

Avgifter och hyror har under 2008 varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 731 kr/m².

Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsskatten slopades 2008 och ersattes av en fastighetsavgift på 1.200 kr/ lägenhet 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>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	15 075	14 976
Lån per kvm bostadsyta	6 585	6 978
Fastighetens belåningsgrad %	44	

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Org.nr 769614-3853

Förslag till disponering av årets resultat

Balanserat resultat	-82 256 128,90 kr
Årets resultat	<u>-431 914,90 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-82 688 043,80 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	306 500,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-82 994 543,80 kr</u>
	<u>-82 688 043,80 kr</u>

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

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Medlemsavgifter		6 284 698	4 340 790
Intäkter lokaler		89 148	63 945
Intäkter hyresrätter		1 732 625	1 891 594
Övriga intäkter		38 539	112 128
		8 145 010	6 408 457
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-2 201 848	-1 640 765
Underhållskostnader	Not 2	-1 734 105	-275 968
Fastighetsskatt/-avgift		-203 690	-191 311
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-913 114	-785 344
Avskrivningar	Not 5	-176 419	-154 736
		-5 229 176	-3 048 124
Resultat fastighetsförvaltning		2 915 834	3 360 333
Nedskrivning av anläggningstillgångar			
Nedskrivning andelar Selibo ek. förening		0	-82 599 616
		0	-82 599 616
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		180 383	103 955
Räntebidrag		17 221	0
Räntekostnader		-3 489 635	-2 856 231
Övriga finansiella kostnader		-5 212	-5 464
		-3 297 243	-2 757 740
Skatt			
Inkomstskatt		-50 506	-29 106
		-50 506	-29 106
REDOVISAT RESULTAT		-431 915	-82 026 129

BALANSRÄKNING

2008-12-31

2007-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar***Not 6*

Byggnader och mark	175 428 300	175 528 300
Markarbeten	96 000	0
Pågående ombyggnationer	1 267 077	0
Lekutrustning	273 701	307 913
Maskiner och inventarier	323 343	184 716
Summa materiella anläggningstillgångar	177 388 421	176 020 929

Summa anläggningstillgångar**177 388 421****176 020 929****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-/hyresfordringar	222 433	105 276
Övriga fordringar	100 000	75 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 504	65 556
Summa kortfristiga fordringar	446 937	246 303

*Not 7***Kassa och bank**

Kassa	3 900	2 000
Bankkonton	6 681 261	8 824 302
Summa kassa och bank	6 685 161	8 826 302

Summa omsättningstillgångar**7 132 098****9 072 605****SUMMA TILLGÅNGAR****184 520 519****185 093 534**

BALANSRÄKNING

2008-12-31

2007-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser	102 008 374	97 830 270
Upplåtelseavgifter	3 454 344	2 720 598
Underhållsfond	230 000	0
Uppskrivningsfond fastighet	82 599 616	82 599 616
Summa bundet eget kapital	188 292 334	183 150 484

Fritt Eget kapital*Not 8*

Balanserat resultat	-82 256 129	0
Årets resultat	-431 915	-82 026 129
Summa fritt eget kapital	-82 688 044	-82 026 129

Summa eget kapital**105 604 290****101 124 355****Långfristiga skulder***Not 9*

Fastighetslån	74 442 844	81 792 469
Summa långfristiga skulder	74 442 844	81 792 469

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	341 590	372 784
Skatteskulder	474 613	220 417
Kortfristig del av fastighetslån	2 745 425	0
Övriga kortfristiga skulder	36 799	85 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	874 958	1 498 438
Summa kortfristiga skulder	4 473 385	2 176 710

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**184 520 519****185 093 534****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar	123 431 000	123 431 000
------------------------	-------------	-------------

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. Föreningen kommer att arbeta med att ta fram en ny avskrivningsplan under 2009.

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	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	246 547	163 164
Fjärrvärme	989 749	605 581
Vatten och avlopp	301 851	240 729
Fastighetsskötsel/-städning	387 000	586 880
Sophämtning/återvinning	276 701	44 411
	2 201 848	1 640 765
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	1 560 932	170 701
Löner och ersättningar inkl sociala avgifter*) not 4	68 858	-
Underhåll sopsuganläggning	104 315	105 267
Periodiskt underhåll	-	-
	1 734 105	275 968

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter*) not 4	236 886	382 213
Försäkringar	86 195	60 268
Jourkostnader	11 530	7 384
Port-/hissetelefon	-	5 308
Revisionsarvode	30 625	15 000
Ekonomisk förvaltning	197 459	138 094
Konsultarvoden	142 975	56 675
Kabel-TV	136 688	111 964
Föreningsavgifter	57 460	500
Administrativa kostnader	13 296	7 938
	913 114	785 344
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	181 600	291 400
Löner och ersättningar	52 000	-
Sociala avgifter	72 144	90 813
	305 744	382 213
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	100 000	100 000
Lekutrustning	34 212	34 212
Markarbeten	4 000	-
Maskiner och inventarier	38 207	20 524
	176 419	154 736
	2008-12-31	2007-12-31
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	175 628 300	-
Årets anskaffning	-	93 028 684
Uppskrivning fastighet	-	82 599 616
Summa anskaffningsvärde	175 628 300	175 628 300
Ackumulerade avskrivningar	-100 000	-
Årets avskrivning	-100 000	-100 000
Bokfört värde	175 428 300	175 528 300
Varav markvärde	40 886 268	40 886 268

Noter	2008-12-31	2007-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	78 384 000	78 384 000
Mark	23 785 000	23 785 000
	102 169 000	102 169 000
<i>Markarbeten</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffning	100 000	-
Summa anskaffningsvärde	100 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-4 000	-
Bokfört värde	96 000	0
<i>Lekutrustning</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	342 125	-
Årets anskaffning	-	342 125
Summa anskaffningsvärde	342 125	342 125
Ackumulerade avskrivningar	-34 212	-
Årets avskrivning	-34 212	-34 212
Bokfört värde	273 701	307 913
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	205 240	-
Årets anskaffning	176 834	205 240
Summa anskaffningsvärde	382 074	205 240
Ackumulerade avskrivningar	-20 524	-
Årets avskrivning	-38 207	-20 524
Bokfört värde	323 343	184 716
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Upplupet räntebidrag	984	-
If Skadeförsäkring	22 035	20 089
SOS Alarm	-	2 014
Yellow Bygg	32 250	-
Com Hem	36 187	-
GodEl	33 048	24 008
Upplupna överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	19 445
	124 504	65 556

Noter	2008-12-31			2007-12-31
<u>Not 8 Förändring eget kapital</u>	Insatser/ Upplåtelseavg.	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Fritt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	100 550 868	82 599 616	0	-82 026 129
Inbetalda insatser	4 911 850			
Resultatdisposition 2007			230 000	82 369 616
Årets resultat				-431 915
Belopp vid årets slut	105 462 718	82 599 616	230 000	-88 428

<u>Not 9 Fastighetslån</u>				Kommande års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	
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	3,210%	90 dgr	5 188 269	2 745 425
			77 188 269	2 745 425

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	76 602	888 672
Förutbetalda avgifter/hyror	389 600	213 584
Upplupna sociala avgifter	-	46 160
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	20 000	15 000
Göteborgs Stad Kretslopp	82 300	60 637
Hallås Trä & Entreprenad AB	-	126 750
T Andersson Grundkonsult	9 375	-
GBG Energi	139 953	3 256
Yellow Bygg- och fastighetsservice	17 373	99 092
Tellstedt	6 875	-
Handelsbanken	985	943
Renovering lgh 135	50 000	-
Revisorsringen AB	81 895	44 344
	874 958	1 498 438

Underskrifter

Göteborg den april 2009.
Brf Gamlestadstorget

Mikaela Fexe

André Aznar

Malin Rosenqvist

Linus Österberg Nilsson

Sven Särnbratt

Patrik Dyresjö

Vegard Heimdal

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2009.
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Peter Larsson
Auktoriserad revisor