

Brf Gåsen 14 i Luleå

Org nr 797000-1462

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2006

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter</i>	6
<i>Ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	12 ₁₆

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gåsen 14 i Luleå får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för räkenskapsåret 2006.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Per Leppäniemi ordförande
Peter Öberg
Lars-Åke Högberg
Karin Lundholm

Styrelsesuppleanter

Mats Rensfeldt
Anne-Marie Isaksson

Ordinarie revisorer

Thomas Nilsson utsedd av föreningen
Ingela Björklund godkänd revisor KPMG

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhets-/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Gåsen 14 i Luleå kommun med därpå uppförda två bostadshus med tre-fyra våningar. Husen består av 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt varav en lägenhet upplåts med hyresrätt men enligt ekonomisk plan är bostadsrätt. Därutöver finns nio lokaler varav tre upplåts med hyresrätt. Nybyggnadsår 1948. Fastigheternas adress är Stationsgatan 32 A-B, Rådstugatan 6 A-B samt Sandviksgatan 37 A i Luleå.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

Lägenhetsbestånd m.m. enligt följande:

10 st 1 rum och kokvrå

4 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

50 st

9 st Lokaler

8 st Bilplats i garage

17 st Bilplats med motorvärmare

Total bostadsarea uppgår till 3 210 kvm

Total lokalarea uppgår till 1 050 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Västernorrland. 16

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i SBC.

Underhåll och reparationer

Under räkenskapsåret har ett flertal underhålls- och reparationsåtgärder genomförts. Bland annat har OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll genomförts. Torkrummet i tvättstugan på Sandviksgatan har renoverats, och samtidigt fräschades bastun upp. Ett par radiatorer (element) har bytts ut och en genomgång av värmesystemet ska göras. Renovering av öppenspisarna har påbörjats och kommer att färdigställas under 2007. Kollektiv elmätning har införts och initialt kommer elen att ingå i hyran. Om det visar sig att förbrukningen inte ökar markant så kommer elen även fortsättningsvis att ingå i hyran. Ny dränering och dagvattenledning har grävts ned på Sandviksgatan. Värmekabel har installerats i häng- och stuprännan på Stationsgatan. Vi har bytt styr- och reglerutrustning för värme och varmvatten. En vattenskada inträffade på Stationsgatan 32B pga att en avloppsstam hade rostat sönder.

Underhållsplan

Föreningen skall upprätta en långsiktig underhållsplan under 2008.

Framtiden

Styrelsen ser positivt på framtiden. Under 2007 är vår förhoppning att kunna genomföra nybyggnationen av garage/sopsortering/cykelförråd. De resterande öppenspisarna kommer att renoveras under våren 2007. Schblonbeskattningen av bostadsrättsföreningar försvinner vilket för vår förening medför en skattelättnad på närmare 100 000 kr. Det har även aviserats om att fastighetsskatten kommer att minska kraftigt, vilket skulle medföra en stor kostnadsbesparing för föreningen.

Vissa driftskostnader förväntas att stiga under 2007, bland annat vatten och avlopp, kabel-tv, servicekostnad för hissarna, renhållning, snöröjning samt elkostnaderna.

Inom de närmaste året kommer en totalrenovering av avloppsnätet att genomföras med sk infordring.

Vi håller på att ta in anbud för denna åtgärd samt undersöka vilka referenser som finns.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-10.

Styrelsen har hållit elva protokollförda sammanträden under året.

Ekonomi

Föreningen har god likviditet och en ordnad ekonomi som planeras långsiktigt.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007 har styrelsen beslutat om höjda avgifter från 1/1-07 med 5 %. Årsavgifterna inkl värme och el uppgår i genomsnitt till 330 kr kvm/år bostadsyta efter denna höjning. För hyreslägenheten är hyran 884 kr/kvm (inkl värme och el).

Överlåtelse

Under 2006 har åtta överlåtelse av bostadsrätter skett (f år nio st). 16j

Brf Gåsen 14 i Luleå

Org nr 797000-1462

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att årets underskott kronor 333 106,72 tillsammans med balanserat överskott kronor 819 791,40, totalt 486 684,68 kronor disponeras enligt följande:

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	819 791
Årets resultat	- 333 107
Summa	<u>486 684</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättes till underhållsfonden	- 200 000
lanspråktages ur underhållsfond för planerligt underhåll	234 500
Balanseras i ny räkning	<u>452 184</u>
Summa	<u>486 684</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. ¹⁶⁷

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 572 098	1 548 962
Hyses- och avgiftsbortfall		- 3 379	0
Övriga avgifter		20 387	19 376
Övriga förvaltningsintäkter	2	71 429	31 007
		<u>1 660 535</u>	<u>1 599 345</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 323 029	- 123 100
Underhåll	4	- 234 500	0
Fastighetsskatt		- 85 560	- 81 603
Driftskostnader	5	- 768 027	- 728 737
Övriga kostnader	6	- 52 446	- 57 314
Personalkostnader	7	- 214 301	- 182 428
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 115 717	- 105 879
		<u>-1 793 580</u>	<u>-1 279 061</u>
Rörelseresultat		- 133 045	320 284
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	9	1 650	2 050
Ränteintäkter	10	19 976	19 223
Räntekostnader		- 132 948	- 218 465
Resultat efter finansiella poster		<u>- 244 367</u>	<u>123 092</u>
Inkomstskatt		- 88 740	- 9 702
Årets resultat		<u>- 333 107</u>	<u>113 390</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	6 907 865	6 719 919
Inventarier och installationer	12	49 300	50 830
		<u>6 957 165</u>	<u>6 770 749</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	13	28 000	36 000
		<u>28 000</u>	<u>36 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 985 165</u>	<u>6 806 749</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		85 013	0
Övriga fordringar		5 728	2 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 984	21 614
		<u>182 725</u>	<u>23 832</u>
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 217 287	1 461 822
		<u>1 217 287</u>	<u>1 461 822</u>
Kassa och bank		164 470	192 060
Summa omsättningstillgångar		<u>1 564 482</u>	<u>1 677 714</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 549 647</u>	<u>8 484 463</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		92 945	92 945
Underhållsfond		1 564 403	1 364 403
Upplåtelseavgifter		1 245 000	1 245 000
Reservfond		18 077	18 077
		<u>2 920 425</u>	<u>2 720 425</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		819 791	906 401
Årets resultat		- 333 107	113 390
		<u>486 684</u>	<u>1 019 791</u>
		<u>3 407 109</u>	<u>3 740 216</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	4 032 000	4 096 000
		<u>4 032 000</u>	<u>4 096 000</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	15	64 000	64 000
Leverantörsskulder		0	73 003
Skatteskulder		98 862	16 340
Medlemmarnas reparationsfond		288 028	337 233
Övriga		9 706	8 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	649 942	149 106
		<u>1 110 538</u>	<u>648 247</u>
		<u>5 142 538</u>	<u>4 744 247</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 549 647</u>	<u>8 484 463</u>
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		5 702 600	5 702 600
		<u>5 702 600</u>	<u>5 702 600</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Belopp i kr om inget annat anges

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader avskrivs med 1 % per år. Om- och tillbyggnader avskrivs med 10-20 % per år. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Inventarier avskrivs på fem år.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2006	2005
Avgifter och hyror, bostäder/lokaler	1 507 598	1 484 337
Hyror, garage	28 800	29 100
Hyror, p-platser	35 700	35 525
	<u>1 572 098</u>	<u>1 548 962</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2006	2005
Skattereduktion ROT	71 429	17 007
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	–	14 000
	<u>71 429</u>	<u>31 007</u>

Not 3 Reparationer

	2006	2005
Löpande underhåll och felavhjälpande reparationer	264 295	123 100
Vattenskada Stationsgatan 32B	58 734	0
	<u>323 029</u>	<u>123 100</u>

Not 4 Underhåll

	2006	2005
Underhåll rökgaskanaler till öppenspisarna	234 500	–
	<u>234 500</u>	<u>0</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 5 Driftskostnader

	2006	2005
Fastighetsförsäkring	24 786	23 737
Kabel-TV	51 067	37 115
Revision och administration	19 950	57 575
Sotning och besiktningar	32 882	11 863
Vatten	70 213	71 680
El	81 486	45 704
Städning	40 235	41 742
Fjärrvärme	270 973	256 755
Sophantering	56 098	50 834
Snöröjning, sandning, utestädning	50 909	67 813
Övrigt	69 428	63 919
	<u>768 027</u>	<u>728 737</u>

Not 6 Övriga kostnader

	2006	2005
Telefon och porto	16 216	17 283
Medlems- och föreningsavgifter	5 250	5 250
Serviceavgifter	30 980	34 781
	<u>52 446</u>	<u>57 314</u>

Not 7 Personalkostnader

	2006	2005
Föreningen har en anställd på deltid.		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	42 200	43 250
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	3 500
Övriga kostnadsersättningar	1 020	–
Lön vicevärd	72 452	44 136
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Lön servicepersonal	46 852	44 136
Summa	<u>165 024</u>	<u>137 522</u>
Sociala kostnader	49 277	44 906
	<u>214 301</u>	<u>182 428</u>

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2006	2005
Byggnader	92 237	86 790
Inventarier och installationer	23 480	19 089
	<u>115 717</u>	<u>105 879</u>

Not 9 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2006	2005
Ränteintäkter	1 650	2 050
	<u>1 650</u>	<u>2 050</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer*Belopp i kr om inget annat anges***Not 10 Ränteintäkter**

	2006	2005
Ränteintäkter bank	14 512	13 236
Utdelningar kortfristiga placeringar	11 614	15 736
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	- 6 150	-
Nedskrivning av kortfristiga placeringar	-	- 14 713
Övriga finansiella intäkter	-	4 964
	19 976	19 223

Not 11 Byggnader och mark

	2006-12-31	2005-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	8 678 993	8 678 993
Årets anskaffningar	8 678 993	8 678 993
Byggnader (dränering, kollektiv el samt värmekabel i hängränna)	280 183	-
	280 183	0
	8 959 176	8 678 993
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-1 959 074	-1 872 283
	-1 959 074	-1 872 283
Årets avskrivning byggnader	- 92 237	- 86 791
	-2 051 311	-1 959 074
Redovisat värde vid periodens slut	6 907 865	6 719 919
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	9 242 000	9 242 000
Mark	4 828 000	4 828 000
Totalt taxeringsvärde	14 070 000	14 070 000 ^{h)}

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 12 Inventarier och installationer

	2006-12-31	2005-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	268 858	234 798
	<u>268 858</u>	<u>234 798</u>
Nyanskaffningar		
Inventarier (torkskåp Sandviksgatan 37)	21 950	34 060
	<u>21 950</u>	<u>34 060</u>
Summa anskaffningsvärden	290 808	268 858
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	- 218 028	- 198 939
	<u>- 218 028</u>	<u>- 198 939</u>
Årets avskrivning enligt plan		
Inventarier och verktyg	23 480	- 19 089
	<u>- 23 480</u>	<u>- 19 089</u>
	<u>- 241 508</u>	<u>- 218 028</u>
Redovisat värde vid periodens slut	49 300	50 830

Not 13 Långfristiga fordringar

	2006-12-31	2005-12-31
Vid årets början	36 000	44 000
Årets amortering	- 8 000	- 8 000
Vid årets slut	<u>28 000</u>	<u>36 000</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser, reservfond och upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 356 022		906 401	113 390
- varav insatser	92 945			
- varav upplåtelseavgifter	1 245 000			
- varav reservfond	18 077			
<i>Effekt vid byte av redovisningsprincip:</i>				
Överföring av underhållsfond 2005-12-31		1 364 403		
varav effekt på årets resultat		0		0
Justerad IB vid årets början	1 356 022	1 364 403	906 401	113 390
Flyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper		0		
Vinstdisposition enligt stämmobeslut		200 000	- 86 610	- 113 390
Årets resultat				- 333 107
Vid årets slut	1 356 022	1 564 403	819 791	- 333 107

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 15 Fastighetslån

	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetslån	4 096 000	4 160 000
Avgår nästa års amortering	- 64 000	- 64 000
	<u>4 032 000</u>	<u>4 096 000</u>
Skuld efter fem år med nuvarande amorteringstakt	3 776 000	3 840 000

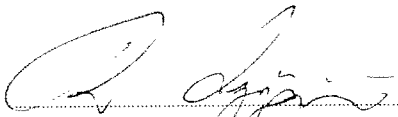
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

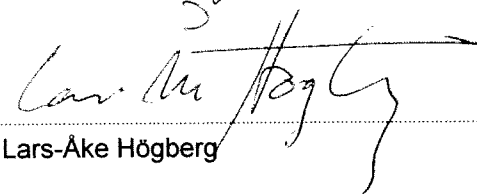
	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna räntekostnader	20 306	8 993
Förutbetalda hyror och avgifter	206 541	121 776
Upplupna sociala avgifter	9 905	8 133
Upplupen kostnad dränering	200 000	0
Upplupna elkostnader	13 972	0
Upplupna underhållskostnader värmesystem	36 619	0
Upplupna värmekostnader	55 269	0
Övrigt	107 330	10 204
	<u>649 942</u>	<u>149 106</u>

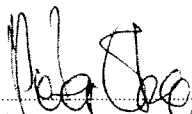
Brf Gåsen 14 i Luleå

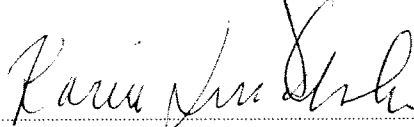
Org nr 797000-1462

Luleå 2007-05-07

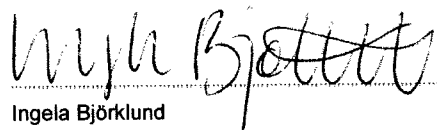

.....
Per Leppänen

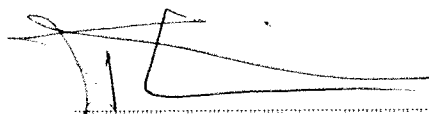

.....
Lars-Åke Högberg


.....
Peter Öberg


.....
Karin Lundholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2007-05-21


.....
Ingela Björklund
Godkänd revisor


.....
Thomas Nilsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåsen 14 i Luleå

Org nr 797000-1462

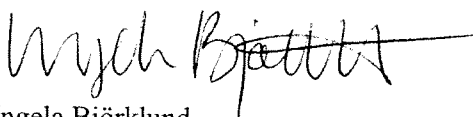
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Gåsen 14 i Luleå för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 den 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Luleå den 21 maj 2007



Ingela Björklund
Godkänd revisor



Thomas Nilsson