

Brf Gåsen 14 i Luleå

Org nr 797000-1462

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2007

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gåsen 14 i Luleå får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för räkenskapsåret 2007.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Per Aludden ordförande
Peter Öberg
Lars-Åke Högberg
Karin Lundholm
Anne-Marie Isakson

Styrelsesuppleanter

Mats Rensfeldt
Maria Söderqvist

Ordinarie revisorer

Izabella Bosinakis 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 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

9 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. *13/*

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i SBC.

Underhåll och reparationer

Under räkenskapsåret har ett flertal underhålls- och reparationsarbeten genomförts. Ny styr- och reglerutrustning för värme och varmvatten har installerats. Resterande öppenspisar har renoverats och en besiktning av samtliga pisar har utförts med godkänt resultat, även en brandskyddskontroll har utförts. En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan på Rådstugatan. Nya plattor har satts på trottoaren mot Sandviksgatan efter att arbetet med ny dränering och dagvattenledning slutförts. Nytt garage, sopsorterings- och cykelhus har byggts. I samband med det så fylldes de två källarnedgångar som fanns från gården igen och asfalterades vilket innebär minskad inbrottsrisk och bättre med plats för bilarna. Avloppsnätet har totalrenoverats med hjälp av sk plastinfordring. Vissa bitar var i så dåligt skick att vi var tvungna att byta ut dessa. I samband med dessa renoveringar upptäcktes en del vattenskador som nu i stort sett är åtgärdade. Underhållsplanen är upprättad och det kvarstår endast några mindre justeringar innan den går i tryck. Samlingsrummet har fått en uppfräschning med nya bord och stolar.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan är i det närmaste färdigställd.

Framtiden

Under 2008 ska vi färdigställa målningen av garaget, sopsorterings- och cykelhuset samt sockeln runt gården och passagen, vilket inte hanns med i höstas. I övrigt så har vi inga stora projekt på gång utan kommer att utvärdera underhållsplanen för att kunna planera in framtida projekt. Den besiktningsman som gått igenom fastigheten berömde oss för att vi håller huset i gott skick. En komplettering av värmekablar i häng- och stuprännor som är in mot gården kan bli aktuellt, då det blev ett mycket lyckat resultat på Stationsgatan. Även ett snörasskydd kommer att monteras på garagetaket. En energideklaration kommer att utföras under första kvartalet 2008. Ev kan det medföra vissa energibesparande åtgärder. Styrelsen jobbar aktivt med att försöka hålla driftkostnaderna så låga som möjligt och det har gett resultat. Men hur vi än vrider och vänder på allt så tenderar det flesta kostnader att stiga i alla fall. Därför kan en avgiftshöjning under 2008 inte uteslutas. Vi måste planera för kommande större åtgärder som exempelvis nytt värmesystem, ombyggnation av ventilationen mm. Många saker ligger rätt så långt fram i tiden (10-20 år) men styrelsen har ett ansvar att planera underhållet framöver och inte bara se till hur det ser ut just nu. Förändringar av fastighetsskatten samt avskaffandet av schablonskatten för bostadsrättsföreningar har gynnat oss väsentligt.

Övrigt

Autogiroet har fallit väl ut och i det närmaste samtliga medlemmar/hyresgäster är idag anslutna.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-30.

Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden under året.

Ekonomi

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

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat att avvakta med en ev höjning tills vi fått vår underhållsplan helt klar. Det kan inte uteslutas att en höjning kommer att ske under verksamhetsåret. Årsavgifterna inkl värme och el uppgår i genomsnitt till 330 kr kvm/år bostadsyta. För hyreslägenheten är hyran 884 kr/kvm. I avgifterna och hyrorna ingår värme, vatten, el och kabel-TV.

Överlåtelse

Under 2007 har tre överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år åtta st). 1/27

Brf Gåsen 14 i Luleå

Org nr 797000-1462

Förslag till behandling av föreningens förlust

Styrelsen föreslår att årets underskott kronor 709 214,40 tillsammans med balanserat överskott kronor 521 184,68, totalt -188 029,72 kronor behandlas enligt följande:

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	521 184
Årets resultat	- 709 214
Summa	<u>- 188 030</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättes till underhållsfonden	200 000
Anspråktagas ur underhållsfond för planerligt underhåll	- 734 438
Balanseras i ny räkning	346 408
Summa	<u>-188 030</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. ¹⁰³

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 633 343	1 572 098
Hyres- och avgiftsbortfall		0	- 3 379
Övriga avgifter		12 861	20 387
Övriga förvaltningsintäkter	2	<u>57 828</u>	<u>71 429</u>
		1 704 032	1 660 535
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 248 647	- 323 029
Underhåll	4	- 734 438	- 234 500
Fastighetsskatt		- 76 770	- 85 560
Driftskostnader	5	- 799 038	- 768 027
Övriga kostnader	6	- 46 845	- 52 446
Personalkostnader	7	- 257 466	- 214 301
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	<u>- 141 575</u>	<u>- 115 717</u>
		- 2 304 779	- 1 793 580
Rörelseresultat		- 600 747	- 133 045
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	9	1 250	1 650
Ränteintäkter	10	114 499	19 976
Räntekostnader		<u>- 191 719</u>	<u>- 132 948</u>
Resultat efter finansiella poster		- 676 717	- 244 367
Inkomstskatt		<u>- 32 497</u>	<u>- 88 740</u>
Årets resultat		- 709 214	- 333 107

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	7 811 751	6 907 865
Inventarier och installationer	12	122 408	49 300
		<u>7 934 159</u>	<u>6 957 165</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	13	20 000	28 000
		<u>20 000</u>	<u>28 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 954 159</u>	<u>6 985 165</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		63 168	85 013
Övriga fordringar		5 816	5 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 599	91 984
		<u>136 583</u>	<u>182 725</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		507 500	1 217 287
		<u>507 500</u>	<u>1 217 287</u>
<i>Kassa och bank</i>			
		913 012	164 470
Summa omsättningstillgångar		<u>1 557 095</u>	<u>1 564 482</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 511 254</u>	<u>8 549 647</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		92 945	92 945
Underhållsfond		1 529 903	1 564 403
Upplåtelseavgifter		1 245 000	1 245 000
Reservfond		18 077	18 077
		<u>2 885 925</u>	<u>2 920 425</u>
Ansamlad förlust/Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		521 184	819 791
Årets resultat		- 709 214	- 333 107
		<u>- 188 030</u>	<u>486 684</u>
		2 697 895	3 407 109
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	5 585 000	4 032 000
		<u>5 585 000</u>	<u>4 032 000</u>
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	15	68 000	64 000
Skatteskulder		110 662	98 862
Medlemmarnas reparationsfond		252 066	288 028
Övriga		11 340	9 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	786 291	649 942
		<u>1 228 359</u>	<u>1 110 538</u>
		6 813 359	5 142 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 511 254</u>	<u>8 549 647</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 (B)

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

	2007	2006
Avgifter och hyror, bostäder/lokaler	1 568 468	1 507 598
Hyror, garage	29 700	28 800
Hyror, p-platser	35 175	35 700
	<u>1 633 343</u>	<u>1 572 098</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter**Kabel-tv-avgifter**

	2007	2006
Skattereduktion ROT	-	71 429
Försäkringsersättningar	57 828	-
	<u>57 828</u>	<u>71 429</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer*Belopp i kr om inget annat anges*

Not 3 Reparationer	<i>2007</i>	<i>2006</i>
Löpande underhåll och felavhjälpande reparationer	194 044	264 295
Vattenskada	54 603	58 734
	<u>248 647</u>	<u>323 029</u>
Not 4 Underhåll	<i>2007</i>	<i>2006</i>
Underhåll rökgaskanaler till öppenspisarna	–	234 500
Renovering av avloppsstammarna	734 438	–
	<u>734 438</u>	<u>234 500</u>
Not 5 Driftskostnader	<i>2007</i>	<i>2006</i>
Fastighetsförsäkring	29 244	24 786
Kabel-TV	51 869	51 067
Revision, bokslut och årsredovisning	15 000	19 950
Sotning och besiktningar	7 464	32 882
Vatten	70 389	70 213
Ei	157 367	81 486
Städning	45 659	40 235
Fjärrvärme	260 101	270 973
Sophantering	62 066	56 098
Snöröjning, sandning, utestädning	38 060	50 909
Övrigt	61 819	69 428
	<u>799 038</u>	<u>768 027</u>
Not 6 Övriga kostnader	<i>2007</i>	<i>2006</i>
Telefon och porto	10 138	16 216
Medlems- och föreningsavgifter	5 250	5 250
Serviceavgifter	31 457	30 980
	<u>46 845</u>	<u>52 446</u>
Not 7 Personalkostnader	<i>2007</i>	<i>2006</i>
Föreningen har en anställd på deltid.		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	53 100	42 200
Övriga kostnadsersättningar	–	1 020
Lön vicevärd	90 348	72 452
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Lön servicepersonal	44 051	46 852
Summa	<u>189 999</u>	<u>165 024</u>
Sociala kostnader	67 467	49 277
	<u>257 466</u>	<u>214 301</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar	2007	2006
Byggnader	108 987	92 237
Markanläggningar	2 573	-
Inventarier och installationer	30 015	23 480
	<u>141 575</u>	<u>115 717</u>

Not 9 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	2007	2006
Ränteintäkter	1 250	1 650
	<u>1 250</u>	<u>1 650</u>

Not 10 Ränteintäkter	2007	2006
Ränteintäkter bank	39 632	14 512
Utdelningar kortfristiga placeringar	-	11 614
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	74 867	- 6 150
	<u>114 499</u>	<u>19 976</u>

Not 11 Byggnader och mark	2007-12-31	2006-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	8 959 176	8 678 993
	<u>8 959 176</u>	<u>8 678 993</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader och markanläggningar	1 015 445	280 183
	<u>1 015 445</u>	<u>280 183</u>
	<u>9 974 621</u>	<u>8 959 176</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-2 051 310	-1 959 074
	<u>-2 051 310</u>	<u>-1 959 074</u>
Årets avskrivning byggnader	- 111 560	- 92 237
	<u>-2 162 870</u>	<u>-2 051 311</u>
Redovisat värde vid periodens slut	<u>7 811 751</u>	<u>6 907 865</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	18 255 000	9 242 000
Mark	5 631 000	4 828 000
Totalt taxeringsvärde	<u>23 886 000</u>	<u>14 070 000</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 12 Inventarier och installationer

2007-12-31 2006-12-31

Anskaffningsvärden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början
Inventarier, verktyg och installationer

	290 808	268 858
	290 808	268 858

Nyanskaffningar
Inventarier

	103 123	21 950
	103 123	21 950

393 931 290 808

Summa anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början
Inventarier, verktyg och installationer

	- 241 508	-218 028
	- 241 508	- 218 028

Årets avskrivning enligt plan
Inventarier och verktyg

	30 015	-23 480
	-30 015	-23 480

- 271 523 - 241 508

122 408 49 300

Redovisat värde vid periodens slut

Not 13 Långfristiga fordringar

2007-12-31 2006-12-31

Vid årets början	28 000	36 000
Årets amortering	- 8 000	- 8 000
Vid årets slut	20 000	28 000

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	1 564 403	819 791	- 333 107
- varav insatser	92 945			
- varav upplåtelseavgifter	1 245 000			
- varav reservfond	18 077			
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			- 298 607	333 107
- årets resultat				
- avsättning till underhållsfonden		200 000		
- ianspråktagande ur underhållsfonden		- 234 500		
Årets resultat				- 709 214
Vid årets slut	1 356 022	1 529 903	521 184	- 709 214

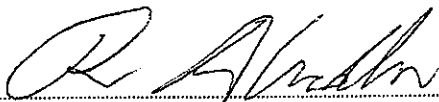
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

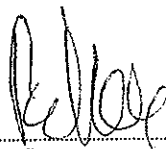
Not 15 Fastighetslån	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetslån	5 653 000	4 096 000
Avgår nästa års amortering	- 68 000	- 64 000
	<u>5 585 000</u>	<u>4 032 000</u>
Skuld efter fem år med nuvarande amorteringstakt	5 245 000	3 776 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna räntekostnader	34 358	20 306
Förutbetalda hyror och avgifter	206 589	206 541
Upplupna sociala avgifter	10 722	9 905
Upplupen kostnad dränering	—	200 000
Upplupna elkostnader	34 178	13 972
Upplupna underhållskostnader värmesystem	—	36 619
Upplupna värmekostnader	45 632	55 269
Upplupen kostnad renhållning	3 289	—
Upplupen kostnad renovering avloppsnätet	357 384	—
Övrigt	94 139	107 330
	<u>786 291</u>	<u>649 942</u>

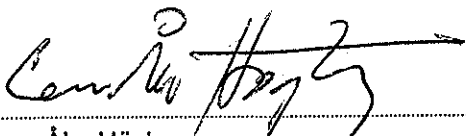
Luleå 2008-05-27



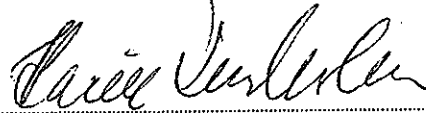
Per Aludden



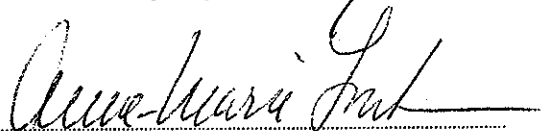
Peter Öberg



Lars-Åke Högberg



Karin Lundholm



Anne-Marie Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2008-05-28



Ingela Björklund
Godkänd revisor



Izabella Bosinakis

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåsen 14 i Luleå

Org nr 797000-1462

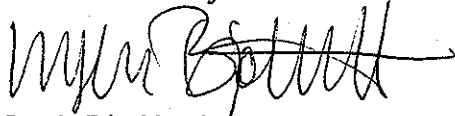
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Gåsen 14 i Luleå för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss 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.

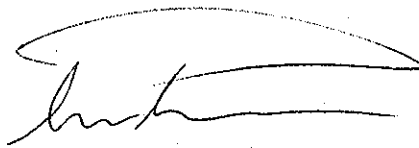
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Luleå den 28 maj 2008



Ingela Björklund
Godkänd revisor



Izabella Bosinakis
Av föreningen utsedd revisor