

Bostadsrättsföreningen Tre Björnar
Org. nr 769615-7705

Årsredovisning 2007

Brf. Tre Björnar

Årsredovisning för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tre Björnar får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2007-01-01 - 2007-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Ordinarie ledamöter

Björn Gunnarsson	Ordförande
Mattias Fält	Sekreterare
Miroslav Strbac	Kassör

Period

fr.o.m. 2006-12-21
fr.o.m. 2006-12-21
fr.o.m. 2007-11-06

Annkristin Rosengren	Kassör
Mattias Rundqvist	Kassör

2006-12-22 – 2007-08-30
2007-08-30 – 2007-11-06

Suppleanter

Eva Olsson
Kjell Johansson

fr.o.m. 2007-12-21
fr.o.m. 2007-12-21

Revisorer

Jan Carlsson, BDO Nordic Halmstad KB

Revisorssuppleanter

Per Rosén

Valberedning

Saknas

Överlåtelse

Av föreningens 115 lägenheter har under året 87 st bytt ägare.

Händelser under 2007 av väsentlig betydelse.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/4 2007.

Fastigheten Björnen 18 förvärvades från Akelius 31/8 2007. Vid tillträdet var fördelningen av de 115 lägenheterna 81 bostadsrättshavare och 34 hyresgäster.

Under resterande året omvandlades 6 st hyresrätter till bostadrätter då hyrestagarna valde att köpa sina lägenheter.

Anticimex besiktning (trygghetspaket för flerfamiljshus) genomfördes i oktober 2007.

Större reparationer och underhåll under året:

Inga.

Fastighetens skick:

	Senaste åtgärd	År	Planerad åtgärd	År
Vattenstammar				
Avloppsstammar				
El				
Tak			Målning av skadad plåttisol. Komplettering med hängrännor. Åtgärd rötskada; del av underslag samt yttre ändar på taktassar Torsgatan 9.	
Fönster				
Fasad			Målning av skadad plåttisol. Utbyte av fogmassa i dilatationsfogar.	
Värmeanläggning			Översyn skadade värmestammar.	
Balkonger				
Gård			Översyn lekredskap alt. rivning av lekplatser och anläggning grönområde. Byte/komplettering av bänkar och bord.	

Föreningen har inte aktuell femårsbudget och underhållsplan. Förslag på underhållsplan har tagits fram av fastighetsförvaltaren. Styrelsen kommer i samråd med förvaltaren att gå igenom den och lägga budget för underhåll.

Planer för 2008 avseende större underhåll samt årsavgifter.

Det finns inga planer på höjda årsavgifter för bostadsrättshavarna under 2008. Hyrorna för föreningens hyresgäster höjs fr.o.m. 2008-01-01 med 2,5 %.

Moderbolag

Föreningen är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Resultatdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0,00 kr
Årets resultat	<u>56 475,21 kr</u>
Att disponera	56 475,21 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fonden för yttre underhåll.
Resterande att balansera i ny räkning

-72 113,00 kr
-15 637,79 kr

Resultaträkning

01-01-2007

31-12-2007

	<i>Not</i>	
Nettoomsättning		
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 822 962,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		900,00 kr
		<hr/> 1 823 862,00 kr
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	2	-734 749,45 kr
Underhållskostnader	3	-38 674,75 kr
Externa rörelsekostnader	4	-73 384,00 kr
		<hr/> -846 808,20 kr
Rörelseresultat före avskrivningar		977 053,80 kr
Avskrivningar	5	-72 603,00 kr
		<hr/> -72 603,00 kr
Rörelseresultat efter avskrivningar		904 450,80 kr
Ränteintäkter		22 960,46 kr
Räntekostnader		-864 507,05 kr
		<hr/> -841 546,59 kr
Resultat efter finansiella poster		62 904,21 kr
Bokslutsdispositioner		
Årets skattekostnader		-6 429,00 kr
Årets resultat		56 475,21 kr

Balansräkning

	Not	31-12-2007
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	5	
Byggnader och mark		131 649 322,00 kr
		<u>131 649 322,00 kr</u>
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier, andel i koncernföretag	10	522 196,00 kr
Summa anläggningstillgångar		132 171 518,00 kr
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Interimsfordringar	7	94 370,00 kr
		<u>94 370,00 kr</u>
Kortfristiga placeringar		
Nordea fond		1 500 000,00 kr
		<u>1 500 000,00 kr</u>
Kassa och bank	11	1 656 707,16 kr
Summa omsättningstillgångar		3 251 077,16 kr
Summa tillgångar		<u><u>135 422 595,16 kr</u></u>
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemmars insatser		-54 886 426,00 kr
Upplåtelseavgifter		-791 328,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-56 475,21 kr
Summa eget kapital		<u>-55 734 229,21 kr</u>
Långfristiga skulder		
Revers		-17 740 106,00 kr
Inteckningslån	6	-59 662 000,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-77 402 106,00 kr</u>
Kortfristiga skulder		
Mottagna depositioner		-1 600,00 kr
Leverantörsskulder		-234 620,95 kr
Skatteskulder		-87 499,00 kr
Utg. moms, försäljning inom Sv		-8 479,00 kr
Skulder till koncernföretag		-706 259,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-785 704,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-354 654,00 kr
Övriga interimsskulder	8	-107 444,00 kr
		<u>-2 286 259,95 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-135 422 595,16 kr</u></u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar		60 662 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningspraxis för bokföring av fond för yttre underhåll har ändrats 2004, vilket medfört att avsättning till yttre fond numera göres som vinstdisposition och inte över resultaträkningen.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter. Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlade underskottsavdrag.

	<u>2007</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter avser fyra månader</u>	
Hyresintäkter lägenheter	985 542,00 kr
Garage	105 410,00 kr
Årsavgifter	732 010,00 kr
	<hr/> 1 822 962,00 kr
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>	
Övriga debiterade avgifter	900,00 kr
	<hr/> 900,00 kr
<u>Not 2 Driftskostnader</u>	
Fastighetsskötsel	130 532,00 kr
Städning	45 984,00 kr
Elkostnad	111 926,00 kr
Värmekostnad fjärrvärme	230 449,00 kr
Vatten och avlopp	49 432,00 kr
Soptömning	51 692,00 kr
Fastig. försäkringspremie	17 667,00 kr
Kabel TV avgift	10 582,50 kr
Fastighetsskatt	81 070,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	4 625,00 kr
Förbrukningsmaterial	789,95 kr
	<hr/> 734 749,45 kr
<u>Not 3 Underhållskostnader</u>	
Underhåll hiss	38 674,75 kr
	<hr/> 38 674,75 kr
<u>Not 4 Externa rörelsekostnader</u>	
Kontorsmaterial och trycksaker	1 748,50 kr
Telekommunikation	5 088,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	4 323,50 kr
Revisionsarvoden externa	35 000,00 kr
Kostnad möten/stämma	5 400,00 kr
Förvaltningskostnad	19 824,00 kr
Bankkostnader	2 000,00 kr
	<hr/> 73 384,00 kr

Noter

Not 5 Anläggningstillgångar

	<u>2007</u>
Byggnad	
Årets aktivering	108 903 983,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 903 983,00 kr
Årets avskrivningar	-72 603,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 603,00 kr
<i>Avskrivning sker enligt progressiv plan över 80 år, 0,20% i år.</i>	
Mark	22 817 942,00 kr
Totalt byggnader och mark	131 649 322,00 kr

Fastighetsbeteckning: Björnen 18

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta
115	8375 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	56 800 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	12 492 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	2 821 000,00 kr
Summa		72 113 000,00 kr

Not 6 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	
Nordea	4,72%	ränteswap 2017-08-31	20 000 000,00 kr
Nordea	4,69%	ränteswap 2014-08-29	20 000 000,00 kr
Nordea barriärränta 5,5%	4,37%	tröskelswap 2012-08-31	19 662 000,00 kr
Akelius, revers	0,00%	2008-08-31	17 740 106,00 kr
			77 402 106,00 kr

Not 7 Interimsfordringar

Förutbetalda försäkringskostnader	35 333,00 kr
Förutbetalda förvaltningskostnader	20 914,00 kr
Förutbetalda värmeavgifter	20 725,00 kr
Förutbetalda vattenavgifter	2 968,00 kr
Förutbetalda kabel-tv avgifter	14 430,00 kr
Utgående balans	94 370,00 kr

Not 8 Övriga Interimsskulder

Upplupna revisionsarvoden	35 000,00 kr
Upplupna renhållningskostnader	33 483,00 kr
Upplupna elkostnader	27 311,00 kr
Upplupna städkostnader	11 650,00 kr
Utgående balans	107 444,00 kr

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Not 10 Andelar i koncernföretag

Grundborgens HIWSX AB, 556704-6098

Årets resultat 422.196 kr

Eget Kapital 522.196 kr

Not 11 Checkkredit

Beviljad checkkredit

1 000 000,00 kr


Not 12 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årets förändring	54 886 426 kr	791 328 kr		0 kr	0 kr
Årets resultat					56 475 kr
Belopp vid årets utgång	54 886 426 kr	791 328 kr	0 kr	0 kr	56 475 kr

Halmstad den 4/5 2008



Björn Gunnarsson


Mattias Fält


Miroslav Strbac

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Halmstad den 5/5 - 2008


Jan Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tre Björnar Org.nr. 769615-7705

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tre Björnar för år 2006-12-21 -- 2007-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad den

5/5-08

Jan Carlsson

Auktoriserad revisor