

Bostadsrättsföreningen Tre Björnar
Org. nr 769615-7705

Årsredovisning 2008

Brf. Tre Björnar

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Tre Björnar avger härmed följande årsredovisning för föreningens verksamhet under perioden 2008-01-01 – 2008-12-31

Verksamhetsberättelse

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Tre Björnar äger och förvaltar fastigheten Björnen 18 i Halmstad. Fastigheten är belägen på Torsgatan 3 A-C, 5 A-D (byggår 1991) och 9B-D (byggår 1990) och innehåller totalt 115 lägenheter och ett kallgarage innehållande 115 parkeringsplatser. Fastigheten förvärvades från Akelius fastigheter AB i augusti 2007. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Styrelse och revisor

Ordinarie ledamöter

	Period
Mattias Fält	fr.o.m. 2006-12-21
Björn Gunnarsson	fr.o.m. 2006-12-21
Britt-Marie Nilsson	fr.o.m. 2008-05-10
Eva Olsson	fr.o.m. 2008-05-10
Miroslav Strbac	2007-11-06 – 2008-05-10

Suppleanter

Kjell Johansson	fr.o.m. 2007-12-21
Per Rosén	fr.o.m. 2008-05-10

Revisor

Jan Carlsson, BDO Nordic Halmstad KB

Suppleant

Britt-Marie Eriksson	fr.o.m. 2008-05-10
----------------------	--------------------

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 115 lägenheter är 26 upplåtna med hyresrätt. Under året har 22 bostadsrätter bytt ägare. Två hyresrätter har sålts av föreningen.

Verksamheten

Styrelsen har under 2008 haft 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-10

- Under 2008 har en underhållsplan tagits fram
- Avslut av förvärvet av fastigheten har skett under 2008

Ekonomisk förvaltning

Under 2008 har Cymko förvaltning AB i Malmö skött den ekonomiska förvaltningen samt bistått med att upprätta detta bokslut. Från och med 2009-01-01 är det Ekonomiutveckling Peter Kellner AB i Halmstad som kommer att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsunderhåll

Under 2008 så har ett omfattande underhåll genomförts. Dels för att förebygga mer omfattande skador och därtill underhållskostnader och dels för att få de löpande förvaltningskostnaderna att minska så att vi har en bra grund att stå på inför 2009.

Genomfört fastighetsunderhåll:

- Spolning av avlopp, stick och stammar
- Åtgärdat takavvattning på 3an och 5an
- Åtgärdat rötskadat takunderslag och tassar på 9an
- Monterat ny garageport
- Monterat längsgående brytbleck på samtliga entrédörrar

Under året har föreningen tyngts av kostnader som går att hänföra till ombildningen.

Planerat fastighetsunderhåll 2009

Under 2009 så behöver dilatationsfogarna bytas ut. Dessa är gamla och har torkat och spruckit vilket medför att fukt tränger in vilket medför fuktskador.

Planerade avgiftshöjningar

På grund av en alltför snäv ekonomisk plan vilket gör att vi har större utgifter än inkomster så ser styrelsen det nödvändigt att höja avgifterna. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% per den 30:e juni 2009. Höjningar är även planerade under 2010, allt för att komma i balans i budgeten. Storleken på de kommande höjningarna under 2010 är ej ännu fastställda.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 15 637,79 kr
Årets resultat	- <u>1 011 368,18 kr</u>
Att disponera	- 1 027 005,97 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 %

av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll

- 216 339,00 kr

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:

+ 288 452,00 kr

Resterande att balansera i ny räkning

- 954 892,97 kr

Resultaträkning

		01-01-2008 31-12-2008	01-01-2007 31-12-2007
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	5 499 124,00 kr	1 822 962,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		30 975,50 kr	900,00 kr
		<u>5 530 099,50 kr</u>	<u>1 823 862,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 302 043,58 kr	-734 749,45 kr
Underhållskostnader	3	-442 472,93 kr	-38 674,75 kr
Externa rörelsekostnader	4	-645 017,50 kr	-73 384,00 kr
Personalkostnader	5	-79 452,00 kr	0,00 kr
		<u>-3 468 986,01 kr</u>	<u>-846 808,20 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		2 061 113,49 kr	977 053,80 kr
Avskrivningar	6	-231 683,00 kr	-72 603,00 kr
		<u>-231 683,00 kr</u>	<u>-72 603,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		1 829 430,49 kr	904 450,80 kr
Ränteintäkter		22 556,66 kr	22 960,46 kr
Utdelning på aktier och andela		422 196,00 kr	0,00 kr
Nedskr. andelar i & långfristi		-422 196,00 kr	0,00 kr
Räntekostnader		-2 818 289,33 kr	-864 507,05 kr
		<u>-2 795 732,67 kr</u>	<u>-841 546,59 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-966 302,18 kr	62 904,21 kr
Årets skattekostnader		-45 066,00 kr	-6 429,00 kr
Årets resultat		-1 011 368,18 kr	56 475,21 kr

Bostadsrättsföreningen Tre Björnar
Org. nr 769615-7705
Balansräkning

	Not	31-12-2008	31-12-2007
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	6		
Byggnader och mark		131 422 802,00 kr	131 649 322,00 kr
Maskiner och inventarier		20 653,00 kr	0,00 kr
		<u>131 443 455,00 kr</u>	<u>131 649 322,00 kr</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andel i koncernföretag	12	0,00 kr	522 196,00 kr
Summa anläggningstillgångar		131 443 455,00 kr	132 171 518,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		900,00 kr	0,00 kr
Avräkning för skatter o avgift		-37,00 kr	0,00 kr
Interimsfordringar	8	54 246,00 kr	94 370,00 kr
		<u>55 109,00 kr</u>	<u>94 370,00 kr</u>
Kortfristiga placeringar			
Nordea räntefond		72 113,00 kr	0,00 kr
Nordea fond		1 200 000,00 kr	1 500 000,00 kr
		<u>1 272 113,00 kr</u>	<u>1 500 000,00 kr</u>
Kassa och bank	11	0,00 kr	1 656 707,16 kr
Summa omsättningstillgångar		1 327 222,00 kr	3 251 077,16 kr
Summa tillgångar		<u><u>132 770 677,00 kr</u></u>	<u><u>135 422 595,16 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-56 265 892,00 kr	-54 886 426,00 kr
Upplåtelseavgifter		-1 322 213,00 kr	-791 328,00 kr
Yttre fondavsättning		-72 113,00 kr	0,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 637,79 kr	0,00 kr
Årets resultat		1 011 368,18 kr	-56 475,21 kr
Summa eget kapital		<u>-56 633 212,03 kr</u>	<u>-55 734 229,21 kr</u>
Långfristiga skulder			
Revers Akelius		-15 476 211,00 kr	-17 740 106,00 kr
Inteckningslån	7	-59 662 000,00 kr	-59 662 000,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-75 138 211,00 kr</u>	<u>-77 402 106,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Mottagna depositioner		-10 800,00 kr	-1 600,00 kr
Kassa och bank	11	-109 898,97 kr	0,00 kr
Leverantörsskulder		-95 786,00 kr	-234 620,95 kr
Skatteskulder		-129 943,00 kr	-87 499,00 kr
Utg. moms, försäljning inom Sv		0,00 kr	-8 479,00 kr
Redovisningskonto för moms		-27 713,00 kr	0,00 kr
Personalens källskatt		-18 000,00 kr	0,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-19 452,00 kr	0,00 kr
Skulder till koncernföretag		0,00 kr	-706 259,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-7 629,00 kr	-785 704,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-291 620,00 kr	-354 654,00 kr
Övriga interimsskulder	9	-288 412,00 kr	-107 444,00 kr
		<u>-999 253,97 kr</u>	<u>-2 286 259,95 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-132 770 677,00 kr</u></u>	<u><u>-135 422 595,16 kr</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		76 162 000,00 kr	60 662 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	4 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>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lägenheter	1 979 093,00 kr	985 542,00 kr
Hyresintäkter lokaler momspl.	2 450,00 kr	0,00 kr
Garage	453 431,00 kr	105 410,00 kr
Årsavgifter	3 064 150,00 kr	732 010,00 kr
	<u>5 499 124,00 kr</u>	<u>1 822 962,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	3 600,00 kr	900,00 kr
Övriga avgifter	27 375,50 kr	0,00 kr
	<u>30 975,50 kr</u>	<u>900,00 kr</u>
<u>Not 2 Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	417 836,00 kr	130 532,00 kr
Städning	106 381,00 kr	45 984,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	16 725,00 kr	0,00 kr
Hiss serviceavtal	69 088,46 kr	0,00 kr
Bevakningskostnader	3 635,00 kr	0,00 kr
Elkostnad	360 870,07 kr	111 926,00 kr
Värmekostnad fjärrvärme	614 021,00 kr	230 449,00 kr
Vatten och avlopp	151 586,00 kr	49 432,00 kr
Soptömning	133 451,00 kr	51 692,00 kr
Fastig. försäkringspremie	53 140,00 kr	17 667,00 kr
Kabel TV avgift	35 591,00 kr	10 582,50 kr
Bredband och internet avgift	3 056,00 kr	0,00 kr
Övriga fastighetskostnader	164 145,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	166 210,00 kr	81 070,00 kr
Momsavdrag	-11 433,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	10 367,00 kr	4 625,00 kr
Förbrukningsmaterial	7 374,05 kr	789,95 kr
	<u>2 302 043,58 kr</u>	<u>734 749,45 kr</u>
<u>Not 3 Underhållskostnader</u>		
Rep. Bostad - målning	8 849,00 kr	0,00 kr
Rep. gemensamma utrym. Måln.	23 750,00 kr	0,00 kr
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	24 425,00 kr	0,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	97 887,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	120 894,00 kr	0,00 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	56 812,50 kr	0,00 kr
Underhåll hiss	34 138,33 kr	38 674,75 kr
Rep. Tak, hänggrännor m.m.	75 516,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	201,10 kr	0,00 kr
	<u>442 472,93 kr</u>	<u>38 674,75 kr</u>

Noter

Not 4 Externa rörelsekostnader

	2008	2007
Kontorsmaterial och trycksaker	1 403,00 kr	1 748,50 kr
Telekommunikation	10 517,00 kr	5 088,00 kr
Konstaterade förluster på kund	400,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	40 233,50 kr	4 323,50 kr
Revisionsarvoden externa	62 500,00 kr	35 000,00 kr
Kostnad möten/stämma	8 520,00 kr	5 400,00 kr
Förvaltningskostnad	145 420,00 kr	19 824,00 kr
Konsultarvoden	50 551,00 kr	0,00 kr
Serviceavgifter till branschor	7 700,00 kr	0,00 kr
Bankkostnader	317 773,00 kr	2 000,00 kr
	645 017,50 kr	73 384,00 kr

Not 5 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen	60 000,00 kr	0,00 kr
Sociala avgifter	19 452,00 kr	0,00 kr
	79 452,00 kr	0,00 kr

Not 6 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	108 903 983,00 kr	0,00 kr
Årets aktivering	0,00 kr	108 903 983,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 903 983,00 kr	108 903 983,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-72 603,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	-226 520,00 kr	-72 603,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299 123,00 kr	-72 603,00 kr

Avskrivning sker enligt progressiv plan över 80 år, 0,208% i år.

Mark	22 817 942,00 kr	22 817 942,00 kr
-------------	------------------	------------------

Totalt byggnader och mark	131 422 802,00 kr	131 649 322,00 kr
----------------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsbeteckning: **Björnen 18**

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
115	8375 kvm	0	kvm

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

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	0,00 kr	0,00 kr
Årets aktivering, kassaskåp	25 816,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 816,00 kr	0,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	0,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	-5 163,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 163,00 kr	0,00 kr

Avskrivning sker med 20,00%

Totalt inventarier	20 653,00 kr	0,00 kr
---------------------------	--------------	---------

Noter

			2008	2007
Not 7 Inteckningslån				
Nordea	Räntesats	Villkorsändringsdag		
	4,720%	ränteswap 2017-08-31	20 000 000,00 kr	20 000 000,00 kr
	4,690%	ränteswap 2014-08-29	20 000 000,00 kr	20 000 000,00 kr
	4,370%	ränteswap 2012-08-31	19 662 000,00 kr	19 662 000,00 kr
Akelius, revers	2,00%	2010-08-31	15 476 211,00 kr	17 740 106,00 kr
			<u>75 138 211,00 kr</u>	<u>77 402 106,00 kr</u>
Not 8 Interimsfordringar				
Förutbetalda försäkringskostnader			37 046,00 kr	35 333,00 kr
Förutbetalda förvaltningskostnader			0,00 kr	20 914,00 kr
Förutbetalda värmeavgifter			0,00 kr	20 725,00 kr
Förutbetalda vattenavgifter			2 085,00 kr	2 968,00 kr
Förutbetalda kabel-tv avgifter			15 115,00 kr	14 430,00 kr
Utgående balans			<u>54 246,00 kr</u>	<u>94 370,00 kr</u>
Not 9 Övriga Interimsskulder				
Upplupna revisionsarvoden			35 000,00 kr	35 000,00 kr
Upplupna renhållningskostnader			0,00 kr	33 483,00 kr
Upplupna elkostnader			0,00 kr	27 311,00 kr
Upplupna värmekostnader			68 689,00 kr	0,00 kr
Upplupna städkostnader			11 375,00 kr	11 650,00 kr
Upplupna förvaltningskostnader			3 791,00 kr	0,00 kr
Upplupna fastighetsskötselkostnader			13 543,00 kr	0,00 kr
Uppbokning kostnad EI-teknik			6 291,00 kr	0,00 kr
Uppbokning kostnad gk plåt			33 460,00 kr	0,00 kr
Uppbokning kostnad power clean			111 438,00 kr	0,00 kr
Uppbokning kostnad Crawford			4 825,00 kr	0,00 kr
Utgående balans			<u>288 412,00 kr</u>	<u>107 444,00 kr</u>
Not 10 Försäkring				
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.				
Not 11 Beviljad checkkredit				
			1 000 000,00 kr	1 000 000,00 kr
Not 12 Andelar i koncernföretag				
Grundborgen HIWSX AB, 556704-6098				
Ingående andelar			522 196,00 kr	0,00 kr
Anskaffning vid fastighetsköp			0,00 kr	522 196,00 kr
Sålda under året			-522 196,00 kr	0,00 kr
Utgående andelar			<u>0,00 kr</u>	<u>522 196,00 kr</u>

Noter

Not 13 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 886 426 kr	791 328 kr	0 kr	0 kr	56 475 kr
Överföring enligt stämmobeslut			72 113 kr	-15 638 kr	-56 475 kr
Årets förändring	1 379 466 kr	530 885 kr			
Årets resultat					-1 011 368 kr
Belopp vid årets utgång	56 265 892 kr	1 322 213 kr	72 113 kr	-15 638 kr	-1 011 368 kr

Halmstad den 8 15 2009

Mattias Fält

Björn Gunnarsson

Eva Olsson

Britt-Marie Nilsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Halmstad den 8 15 2009

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 2008-01-01 -- 2008-12-31.

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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad den 09/05/08

Jan Carlsson

Auktoriserad revisor