

**BRF BILLDALS KYRKBY**

**Org nr 716443-9536**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2007**

Styrelsen för Brf Billdals Kyrkby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2005-01-19 fastigheterna Hulan 481:21 och 482:22 i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet består av sju flerbostadshus och fyra småhus i 1-2 våningar med totalt 38 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 3 177 m<sup>2</sup>. Till varje lägenhet hör en carport.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

### Gemensamma utrymmen

På fastigheten finns tre lokaler på vardera ca 50 m<sup>2</sup>. Alla är uthyrda till externa hyresgäster.

### Samfällighet

Föreningen är delaktig i en Samfällighetsförening tillsammans med 39 st villatomter. Föreningens andel är 50%. Samfälligheten förvaltar flera gemensamhetsanläggningar avseende gång- och cykelvägar, ytterbelysning, grönområden och besöksparkering.

### Markupplåtelseavtal

Markupplåtelseavtal har tecknats med Fortum Distribution AB för ledningsdragnings till Billdals förskola.

## Förvaltning

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 2006-07-01 - 2007-12-31. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2008 är SBC Väst.

### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande :

Verksamhet	Momspliktig	Yta m <sup>2</sup> /platser	Löptid t.o.m.
Heminredning	Nej	50	2009-12-31
Barnkläder	Nej	50	2010-09-31
Resebyrå	Nej	50	2011-02-28

## Föreningens ekonomi

### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2007-12-31	Amortering år 2008
Swedbank	10 500 000	3,46%	2006-05-05	2008-05-05	10 350 000	120 000
Swedbank	10 500 000	3,77%	2006-05-05	2009-05-05	10 350 000	120 000
Swedbank	14 000 000	4,12%	2006-05-05	2011-05-05	13 850 000	120 000
	35 000 000				34 550 000	360 000

**Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2007-05-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Pär Fredrik Widestrand	Ledamot	Ordförande
Dan Glenvik	Ledamot	Vice Ordförande
Ulla Flanagan	Ledamot	Sekreterare
Jan Sedström	Ledamot	Kassör
Bernt Ask	Ledamot	
Christina Ahlström	Suppleant	
Anna Korazan	Suppleant	

Vid stämman avgick Marianne Flodin och Nicklas Knappe ur styrelsen och Urban Stylin.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Pär Fredrik Widestrand avgick 2007-06-07 ur styrelsen.

Styrelsen har efter extra föreningsstämma, 2007-11-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Dan Glenvik	Ledamot	Ordförande
Anna Korazan	Ledamot	Vice Ordförande
Ulla Flanagan	Ledamot	Sekreterare
Christina Ahlström	Ledamot	Kassör
Bernt Ask	Ledamot	
Cecilia Wallgren	Suppleant	
Christian Lenkler	Suppleant	

Vid extra stämman avgick Jan Sedström ur styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 14 (9) st protokollförda sammanträden. Under året har 1 (0) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades om fyllnadsval till styrelsen.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

**Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Sune Edvardsson

**Valberedning**

Marie-Louise Hansson                                  Sammankallande  
Jan Karlsson

**Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-12-07.

#### Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Räntebidrag

Föreningen har per 2006-04-28 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,80 procent. Räntebidrag har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag (=29 057 000 kr) multiplicerat med subventionsräntan under 2007. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod till 2012. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget multiplicerat med subventionsräntan.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 52 (54) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 8 (5) överlåtelser skett.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Verksamhet under året

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnader. Den nya principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2007.

Årsavgifterna höjdes med 2,5 procent fr.o.m. 2008-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift ca 642 kr/m<sup>2</sup> och år.

Under året har föreningen anordnat 2 st städdagar. Vårstädningen den 5 maj då det inköptes en hel del redskap för att underlätta arbetet. Höst städningen ägde rum den 20 oktober där det bla hade inköpts en mängd lökar som planterades. Vid båda städdagarna slöt ca 30 entusiastiska medlemmar upp. Vid båda tillfällena serverades det fika och avslutades med en trevlig korvgrillning. Kostnaden för ovanstående har kostnadsförts.

Styrelsen har deltagit vid ett antal kurser och besiktningar och har distribuerat ett antal informationsbrev bland annat angående kommande garantibesiktning samt även angående uthyrning av lokalerna.

Bernt Ask, Ulla Flanagan, Christian Lenkler och Dan Glenvik har även ingått i Billdals Kyrkbys samfällighetsförening.

#### Planerad verksamhet för kommande år

2008 års vårstädning är beräknad till 26 april.

Styrelsen har beslutat att uppföra ett förvarings- och redskapsförråd.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>070101</b>	<b>060101</b>
		<b>-071231</b>	<b>-061231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		1 990 848	1 313 340
Hysesintäkter lokaler		26 499	0
Övriga rörelseintäkter	1	2 186	28 188
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 019 533</b>	<b>1 341 528</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel		-31 282	-25 136
Taxebundna kostnader	2	-109 645	-66 161
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-16 800	-11 224
Kabel-TV		-52 440	-26 220
Fastighetsskatt		-995	-28 188
JM AB enl avtal		0	-176 742
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-211 162</b>	<b>-333 671</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-28 000	-18 367
Revisionsarvode		-22 500	-15 887
Arvode för ekonomisk förvaltning		-55 000	-27 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-105 500</b>	<b>-61 754</b>
Avskrivningar	4	-68 030	-90 000
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 634 841</b>	<b>856 103</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		402	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1 319 666	-875 251
Avgår räntebidrag		227 579	226 983
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 091 685</b>	<b>-648 268</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>543 156</b>	<b>207 835</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>543 156</b>	<b>207 835</b>

Resultaträkningen för 2006 speglar perioden från slutbesiktning och framåt, dvs 2006-04-21--2006-12-31, undantaget fastighetsskatt som avser hela året, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

### Nyckeltal

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bokfört värde för fastigheten per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	29 450	29 472
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	10 875	10 988
Genomsnittlig skuldränta %	3,80	3,81
Fastighetens belåningsgrad %	36,9	37

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall årligen göras enligt stadgarna med minst 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	159 835
årets resultat	543 156
	<b>702 991</b>

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	96 000
i ny räkning överföres	606 991
	<b>702 991</b>

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	67 961 970	68 030 000
Mark	5	25 600 000	25 600 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 561 970</b>	<b>93 630 000</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 561 970</b>	<b>93 630 000</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 677	269 578
--	---	--------	---------

##### Kassa och bank

Handkassa		5 000	5 000
Avräkning SBC		162 138	0
Bank		693 618	906 702
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>860 756</b>	<b>911 702</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>884 433</b>	<b>1 181 280</b>
------------------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 446 403</b>	<b>94 811 280</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll		48 000	0
Inbetalda insatser		46 998 000	46 998 000
Upplåtelseavgifter		11 722 000	11 722 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 768 000</b>	<b>58 720 000</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust		159 835	0
Årets resultat		543 156	207 835
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>702 991</b>	<b>207 835</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 470 991</b>	<b>58 927 835</b>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån		34 190 000	34 550 000
---------------	--	------------	------------

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>071231</b>	<b>061231</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		360 000	360 000
Leverantörsskulder		0	23 914
Skuld JM AB		28 421	513 716
Skatteskulder		0	28 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	396 991	407 627
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>785 412</b>	<b>1 333 445</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 446 403</b>	<b>94 811 280</b>

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar  
Fastighetsinteckningar

35 000 000      35 000 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga      Inga



## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar görs från och med året efter det att slutbesiktning av föreningens fastighet skett eller att slutfinansiering skett.

Byggnaderna har år 2007 skrivits av med 0,10 % (2008 0,11 %).

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

## NOTER

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Ersättning från JM AB avseende fastighetsskatt	995	28 188
Ersättning från Fortum avseende markupplåtelse	1 191	0
	<b>2 186</b>	<b>28 188</b>

## 2 Taxebundna kostnader

	2007	2006
El	46 636	7 681
Vatten	38 361	30 113
Sophämtning	24 648	28 367
	<b>109 645</b>	<b>66 161</b>

## 3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2007	2006
Styrelsearvode	22 148	14 998
Sociala kostnader	5 852	3 369
	<b>28 000</b>	<b>18 367</b>

## 4 Byggnader

	2007	2006
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	68 120 000	8 400 000
Inköp	0	59 720 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>68 120 000</b>	<b>68 120 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar byggnader</b>		
Ingående avskrivningar	-90 000	0
Årets avskrivningar	-68 030	-90 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-158 030</b>	<b>-90 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>67 961 970</b>	<b>68 030 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 457 000	2 911 000

## 5 Mark

	071231	061231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 600 000	25 600 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 600 000</b>	<b>25 600 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 600 000</b>	<b>25 600 000</b>
Taxeringsvärden mark	5 100 000	5 850 000

## 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

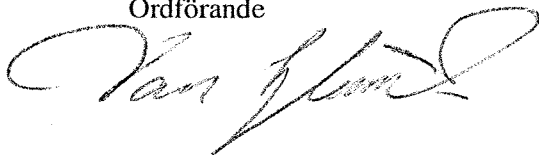
	071231	061231
Förutbetalda försäkringspremier	2 821	2 694
Upplupna räntebidrag	20 856	253 134
Övriga poster	0	13 750
	<b>23 677</b>	<b>269 578</b>

**7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	071231	061231
Upplupna utgiftsräntor	203 213	210 986
Förutbet hyror och avgifter	162 138	145 843
Övriga upplupna kostnader	31 640	50 798
	<b>396 991</b>	<b>407 627</b>

Göteborg 2008-04-17  
Brf Billdals Kyrkby

Dan Glenvik  
Ordförande



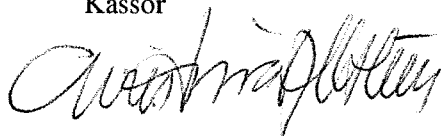
Anna Korazan  
Vice ordförande



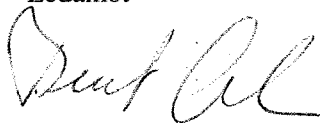
Ulla Flanagan  
sekreterare




Christina Ahlström  
Kassör




Bernt Ask  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-04-21  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Sune Edvardsson  
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Billdals Kyrkby

Org nr 716443-9536

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Billdals Kyrkby 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 de 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 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.

Göteborg den 21 april 2008



Sune Edvardsson  
Auktoriserad revisor