

Original

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRÖMMEN

Organisationsnummer 769616-5930

Årsredovisning och revisionsberättelse

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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drömmen (769616-5930) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens äldsta bostadshus i fastigheten Drömmen 9 är byggt i slutet av 1800-talet. De senaste om- och nybyggnationerna genomfördes mellan 1989 och 1990.

Fastigheten är bebyggd med 27 byggnader varav 12 flerbostadshus eller småhus med adresserna: Gelbgjutargatan 13, 15, 15A och 17, Poppelgränd 3, Fortunagatan 8 och 10, Kålgårdsgatan 15 och 19 A-C samt Odengatan 12, 14, 16, 18 A-B. Fastigheten består av ytterligare 15 fristående byggnader som innehåller förråd, sophantering m.m.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Sveland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2007-05-08. Ett 10-årigt åtgärdsförslag upprättades i enlighet med den tekniska besiktningen som gjordes i samband med förvärvet.

Fastigheten ombildades till bostadsrättsförening under år 2007.

Bostäder och lokaler

I föreningen finns 60 bostadslägenheter varav 54 har upplåtits som bostadsrätter i samband med förvärvet. Två av lägenheterna, en trea och en etta har slagits ihop till en fyrrumslägenhet.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3 st	1 rok	147,0 m ²
		23 st	2 rok	1451,0 m ²
		18 st	3 rok	1419,0 m ²
		9 st	4 rok	883,0 m ²
		1 st	5 rok	133,0 m ²
		54 st		4033,0 m ²
Bostäder	Hyresrätt	4 st	2 rok	234,0 m ²
		1 st	3 rok	87,0 m ²
		5 st		327,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	3 st		126,0 m ²
Garage	Hyresrätt	1 st		
P-platser	Hyresrätt	22 st		
		26 st		126,0 m ²
Totalt		85 st		4480,0 m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2008	2007
Nettoomsättning	2 961	489
Resultat efter finansiella poster	-82	-30 435
Balansomslutning	62 516	61 972
Fond för yttre underhåll	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	626	626

Räkenskaperna för 2007 omfattar endast 2 månaders verksamhet och resultatet påverkades av nedskrivning av aktier i samband med förvärvet av fastigheten.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2008-03-17 där nya styrelseledamöter valdes
Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-06-26 med 30 medlemmar närvarande.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar.

Under året har tio lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelseledamöter samt suppleanter

Andreas Lyxell	ordförande
Sofie Dahlberg	ledamot/sekreterare
Michael Lekenstam	ledamot/kassör
Gösta Winberg	ledamot
Agneta Holmgren	ledamot till 2008-09-15

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Andreas Lyxell.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit hela styrelsen och två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ingvar Albrektson, BoRevision AB, som revisor med Magnus Lidén som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Svensson samt Eva Gustavsson.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning:

- Reparations- och målningsarbeten på diverse ytterdörrar, portar och staket.
- Justering av fönster, dörrar portlås etc.
- Renovering och iordningställande av föreningens kansli (i f d cykelrummet Odengatan 18).

I mitten av juli inträffade en vatten- och brandskada i byggnaden på Gelbgjutargatan 15. Reparationsarbetet var omfattande och avslutades först i december. Skadan kan betraktas som en typisk "försäkringsskada" som i sin helhet borde ha handlagts av vårt försäkringsbolag. Den kom dock att kräva omfattande personella resurser från föreningens sida.

Av periodiskt underhåll har utförts följande arbeten: Konsultarvoden för kommande investeringar.

Aktiviteter

Under våren startades en trivsel- och trädgårdsgrupp med syfte att tillvarata medlemmarnas önskemål i utformningen av vår boendemiljö.

I maj arrangerade föreningen en mycket uppskattad sommarfest. Alla medlemmar och hyresgäster bjöds in till grillfest på Poppelgränd, som stängts av för att tjäna som festplats.

Avgifter

Då styrelsen har behandlat budgeten för år 2009 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4,8 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 655,90 kr/kvm bostadslägenhets yta. Hyrorna för lägenheterna upplåtna med hyresrätt har under året i snitt varit 982,98 kr/m².

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2009

Budgeten visar på ett underskott på 33 023 kr efter att 94 000 kr reserverats för 2009 års behov av underhållsfondering enligt föreningens ekonomiska plan och den åtgärdsplan som upprättades 2007 efter den tekniska genomgången i samband med förvärvet. Föreningen har under året, tillsammans med en konsult, genomfört en besiktning av fastigheten och dess byggnader. Bland annat undersöktes fasader, fönster, tak och husgrunder på samtliga byggnader. Besiktningen som utfördes av HSB Göta Service AB, ska ligga till grund för framtida förfrågningsunderlag av renoverings- och underhållsarbete. HSB Göta Service, som är en fristående avdelning inom HSB Göta, är certifierad enligt ISO 9001 och ISO 14001.

Framtida underhåll

Under 2009 kommer målning av balkonger på Gelbgjutargatan 13 Odengatan 12 och Fortunagatan 8 att ske, vidare kommer målning av en del träfasader, träpaneler, fönster, förråd och någon husgrund att genomföras under 2009 och 2010. Under 2009 kommer dessutom några smärre takreparationer att utföras och en utredning om behovet av stamrenovering på Fortunagatan 10 att göras. Vi kommer också att under 2009 byta en del maskinell utrustning i tvättstugorna enligt planen.

Övrigt

Styrelsen avser att låta en konsult utreda möjligheten att bygga lägenheter på vindsplanet på Odengatan 18.

Föreningens ekonomiska plan och åtgärdsplan visar en nödvändig reservering till fond för yttre underhåll på ca 94 000 kr för 2009. Nuvarande åtgärdsplan baserades på statusbesiktningen som utfördes vid köpet. Under 2009 tas en ny plan för tekniskt underhåll fram. Vi har idag i inga medel reserverade i fond för yttre underhåll.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-30 414 085
Omföring från uppskrivningsfond	+ 64 009
Årets resultat enligt resultaträkning	- 84 031
	- 30 434 107

Styrelsen föreslår följande disposition:

Förslag till reservering till fond för yttre underhåll enligt registrerad ekonomisk plan 86 000 kr per räkenskapsår reduceras till att motsvara årets underhållskostnad.

Reservering till fond för yttre underhåll	+ 16 730
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 16 730
Balanserat resultat	- 30 434 107
	- 30 434 107

Förklaring till årets förändring

Årets resultat	-84 031
Årets omföring från uppskrivningsfond	+64 009
Årets reservering till fond för yttre underhåll	+16 730
Årets ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-16 730
	-20 022

Akkumulerat resultat av föreningens verksamhet, efter resultatdisposition

Justerat resultat 2007	-16 783
Justerat resultat 2008	-20 022
Resultat efter resultatdisposition	-36 805

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 0 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

RESULTATRÄKNING	NOT	2008-01-01 -2008-12-31	2007-05-10 -2007-12-31
Nettoomsättning	1	2 960 584	488 835
Fastighetskostnader			
Drift	2	-1 579 410	-248 794
Genomfört underhåll		-16 730	-26 100
Fastighetsskatt		-128 980	-18 642
Avskrivningar	3	-133 001	-42 477
		<u>-1 858 121</u>	<u>-336 013</u>
Rörelseresultat		1 102 463	152 822
Finansiella poster			
Nedskrivning av aktier		0	-30 397 302
Ränteintäkter	4	8 727	884
Räntekostnader	5	-1 192 792	-191 336
		<u>-1 184 066</u>	<u>-30 587 754</u>
Resultat efter finansiella poster		-81 603	-30 434 932
Statlig inkomstskatt		-2 428	-246
ÅRETS RESULTAT		-84 031	-30 435 178

4

BALANSRÄKNING NOT 2008-12-31 2007-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	61 136 603	61 265 703
Pågående tilläggsinvesteringar		82 568	0
Inventarier	7	<u>15 604</u>	<u>0</u>
		61 234 775	61 265 703

Summa anläggningstillgångar 61 234 775 61 265 703

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	9 496
Avräkning med HSB Göta		445 317	543 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>253 942</u>	<u>54 225</u>
		699 258	607 566

Kortfristiga placeringar 9 98 000 98 000

Kassa och bank 10 483 979 598

Summa omsättningstillgångar 1 281 237 706 165

SUMMA TILLGÅNGAR 62 516 012 61 971 868

7

BALANSRÄKNING NOT 2008-12-31 2007-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		36 756 736	36 095 886
Upplåtelseavgifter		159 150	0
Uppskrivningsfond		30 312 200	30 376 209
		<hr/>	<hr/>
		67 228 086	66 472 095
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-30 414 085	0
Omföring från uppskrivningsfond		64 009	21 093
Årets resultat		-84 031	-30 435 178
		<hr/>	<hr/>
		-30 434 107	-30 414 085
Summa eget kapital		36 793 979	36 058 010
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	25 037 000	25 037 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169 652	639 119
Skatteskulder		131 344	18 888
Övriga kortfristiga skulder	13	58 295	1 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	325 742	216 911
		<hr/>	<hr/>
		685 033	876 858
Summa skulder		25 722 033	25 913 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 516 012	61 971 868

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter	15	34 523 000	34 523 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har en uppskjuten skatteskuld om ca 8 mkr som uppstod i samband med förvärvet av fastigheten men då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 80-årig progressiv plan som sträcker sig till år 2087 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning av den uppskrivna delen av det bokförda värdet på byggnaden belastar resultaträkningen, och därmed årets resultat, men elimineras genom en omföring mellan uppskrivningsfonden och fritt eget kapital.

Pågående tilläggsinvesteringar

Enligt den tekniska utredningen som gjordes vid förvärvet av fastigheten finns en del investeringar som bör göras under en 5-års period och som därför kommer att aktiveras som tilläggsinvesteringar. Däribland finns balkongrenoveringar, tvättutrustning, fasader som har påbörjats under 2008.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens ekonomiska plan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Statlig inkomstskatt

Äkta bostadsrättsföreningar beskattas från och med räkenskapsåret 2007 för ränteintäkter och övriga kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 %.

NOTER

2008

2007

Not 1 Nettoomsättning		
Hyror och Årsavgifter bostäder	2 478 041	517 380
Hyror lokaler, bostäder och övriga objekt	465 478	76 378
Hyror garage och p-platser	42 150	5 950
Övriga intäkter	5 671	800
Brutto	2 991 340	600 508
Hysesreducering värmekostnad	-30 756	-2 563
Hysesreducering	0	-109 110
	2 960 584	488 835
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel, material fast.skötseln och sotning	196 963	29 982
Reparationer	141 560	484
EI	142 419	24 835
Uppvärmning	446 453	113 833
Vatten	87 594	17 915
Sophämtning	147 102	22 068
Fastighetsförsäkring	47 626	7 846
Kabel-TV	46 019	7 677
Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader *	126 769	0
Förvaltningskostnader	196 904	24 154
	1 579 410	248 794
*Specifikation av Löner arvoden, ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	101 455	0
Sociala kostnader	25 314	0
	126 769	0
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	65 091	21 384
Uppskrivning byggnader	64 009	21 093
Inventarier	3 901	0
	133 001	42 477
Not 4 Ränteintäkter		
Ränteintäkter	8 679	884
Ränteintäker skattekonto	48	0
	8 727	884
Not 5 Räntekostnader		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 192 792	191 336

4

NOTER

2008

2007

Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Drömmen 9

Fastighetens anskaffningsvärde		29 602 698
Uppskrivning av fastigheten till marknadsvärde		30 397 302
Lagfartskostnad		445 680
Ombildningskostnad		862 500
Fastighetens bokförda värde vid förvärvet		<u>61 308 180</u>

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	25 192 366	0
Årets anskaffning	0	25 192 366
Utgående anskaffningsvärde	<u>25 192 366</u>	<u>25 192 366</u>

Uppskrivning byggnader

Ingående uppskrivning	24 773 801	24 773 801
Utgående uppskrivning	<u>24 773 801</u>	<u>24 773 801</u>

Avskrivning byggnader

Ingående avskrivningar	-42 477	0
Årets avskrivning byggnad	-65 091	-21 384
Årets avskrivning på uppskrivning byggnad	-64 009	-21 093
Utgående avskrivningar	<u>-171 577</u>	<u>-42 477</u>

Utgående planenligt restvärde byggnader	49 794 590	49 923 690
---	------------	------------

Mark

Ingående anskaffning	5 718 512	5 718 512
Ingående uppskrivning	5 623 501	5 623 501
Utgående anskaffningsvärde	<u>11 342 013</u>	<u>11 342 013</u>

Totalt bokfört värde byggnader och mark	61 136 603	61 265 703
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för året uppgår till: 30 549 000 kr
Värdeår:

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt	Totalt föreg. år
Bostäder / småhus	2 464 000	1 066 000	3 530 000	3 530 000
Bostäder / hyreshus	22 233 000	4 472 000	26 705 000	26 705 000
Lokaler	253 000	61 000	314 000	314 000
	<u>24 950 000</u>	<u>5 599 000</u>	<u>30 549 000</u>	<u>30 549 000</u>

Not 7 Inventarier

Årets nyanskaffningar	19 505	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 505</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-3 901	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 901</u>	<u>0</u>
Utgående planenligt restvärde inventarier	15 604	0

NOTER

2008

2007

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Moms dec,	87	971
Ers försäkringsskador	42 889	0
Hisskötsel	2 301	2 521
Vatten-avgifter	8 366	0
Fastighetsförsäkring	41 970	39 232
Kabel-TV	12 184	11 501
Sophantering	13 170	0
Ers försäkringsskador ännu ej fakturerade	132 975	0
	<u>253 942</u>	<u>54 225</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar

Aktier i Drömmen 9 Jönköping AB	98 000	98 000
---------------------------------	--------	--------

Not 10 Kassa och bank

SEB Checkkonto	483 979	598
----------------	---------	-----

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 095 886	0	30 376 209	0	21 093	-30 435 178
Inbetalda insatser	660 550					
Inbetalda upplåtelseavgifter		159 150				
Uppskrivning av fastighet			0			
Vinstdisposition enl stämmobeslut:						
Reservering till fond för yttre underhåll				26 100		-26 100
Anspråktagande av fond för yttre underhåll				-26 100		26 100
Överföring till balanserat resultat					-30 435 178	30 435 178
Reglering uppskrivningsfond			-64 009		64 009	
Årets resultat						-84 031
Belopp vid årets slut	<u>36 756 736</u>	<u>159 150</u>	<u>30 312 200</u>	<u>0</u>	<u>-30 350 076</u>	<u>-84 031</u>

Föreningen äger 6 lägenheter.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Bundet till	Räntesats		
SEB	2015-10-28	5,04%	7 529 000	7 529 000
SEB	2012-10-28	4,96%	7 529 000	7 529 000
SEB	Rörlig ränta	4,13%	500 000	2 450 000
SEB	Rörlig ränta	4,13%	7 529 000	7 529 000
SEB	2011-03-30	4,38%	1 950 000	0
Summa långfristiga skulder			<u>25 037 000</u>	<u>25 037 000</u>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Momsskuld	2 543	1 940
Preliminärskatt personal	30 438	0
Avräkning sociala avgifter	25 314	0
	<u>58 295</u>	<u>1 940</u>

NOTER

2008

2007

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntor	6 319	6 753
Sotning	2 609	0
HSB Service	1 925	0
Löpande reparationer	39 815	0
El-avgifter	15 120	0
Uppvärmning fjärrvärme	53 983	0
Vattenavgifter	0	3 900
Arvode BoRevision	8 000	10 300
Övriga upplupna kostnader	1 500	2 126
Förskottsbetalda avgifter och hyror	196 471	193 832
	<u>325 742</u>	<u>216 911</u>

Not 15 Ställda säkerheter

Uttaga pantbrev	34 523 000	34 523 000
Säkerhet för långfristig skuld till långivare		

UNDERSKRIFTER

Jönköping 2009-.....-.....


Gösta Winberg


Michael Lekenstam


Sofie Dahlberg


Andreas Lyxell

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-04-02



Ingvar Albrektson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drömmen
Org.nr 769616-5930

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drömmen, räkenskapsåret 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. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2009-04-02



Ingvar Albrektson
BoRevision AB