

**Årsredovisning**

**för**

**Brf 2-rumsstandard**

757200-9715

Räkenskapsåret

2007

**[www.brf2rumsstandard.se](http://www.brf2rumsstandard.se)**

**Bankgiro 5644-0548**

Styrelsen för Brf 2-rumsstandard, Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 1935 fastigheterna Stigberget 1:28 (Hjorthagsgatan 8), 1:30 (Hjorthagsgatan 10), 29:1(Älghagsgatan 1) och 29:2 (Älghagsgatan 3) i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet består av 4 landshövdingehus med totalt 137 bostadsrätter.

Den totala boytan är 6 632 kvm. Elva lägenheter är sammanslagna med en (eller flera) lägenheter.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 78 023 000 kr varav markvärdet motsvarar 27 823 000 kr och byggnadsvärdet 50 200 000 kr.

Fastigheten har under 2007 varit fullvärdesförsäkrad i IF. Från och med 2008-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

### **Fastighetens tekniska status**

#### *Ny underhållsplan*

Sedan januari 2004 finns en underhållsplan upprättad av Vågen AB. Under vintern 2007 har Vågen gjort en noggrann genomgång av fastigheten tillsammans med föreningens fastighetsansvarige och uppdaterat och kompletterat underhållsplanen.

Planen pekar på att fastighetens underhållsbehov för perioden 2008-2037 är mera omfattande än vi tidigare uppskattat, vilket innebär att den årliga avsättningen till underhållsfonden föreslås öka, vilket i sin tur påverkar medlemsavgifterna.

#### *Taken*

I samband med uppdateringen av underhållsplanen har det gjorts en fördjupad utredning avseende taken, som är i behov av byte inom något eller några år. Det finns andra arbeten på tak och fasad som kan vara lämpliga att samordna med ett takbyte. Mindre reparationer har gjorts löpande vid behov.

### *Mark och stödmurar*

En bit av muren vid Älghagsgatan 3 mot Slottskrogen rasade i april 2007. LA-Byggkonsult har under året getts i uppdrag att projektera, i första hand för att återställa det raserade området. I samband med detta ser man över muren i övrigt för att säkra det som bedöms nödvändigt runt 3:an. Underhållsplanen indikerar att ytterligare insatser på kort och lång sikt behöver göras beträffande mark och stödmurar.

### *Badrummen i lägenheterna*

Många av badrummen i föreningens lägenheter är i behov av renovering. Bland annat börjar plastmattorna bli slitna och det är viktigt att kontrollera att de ej spricker, vilket kan medföra risk för fuktskador. Badrum, samt kostnader för renoveringar eller uppkomna fuktskador är de enskilda medlemmarnas ansvar. Flera medlemmar har uttryckt intresse för att renovera sina badrum. Det är cirka 30 år till nästa stambyte och kan därmed vara en lämplig tidpunkt. En arbetsgrupp inom styrelsen har under året på olika sätt sökt utreda huruvida en gemensam upphandling i någon form är möjlig att genomföra.

### *Övrigt*

Den årligen återkommande fastighetsbesiktningen har genomförts och i samband med detta smörjdes fönster och spanjoletter för att förlänga livslängden. Detta är de enskilda lägenhetsinnehavarnas ansvar.

Staketet är generellt sett angripet av rost på många ställen. En del stolpar har bytts ut successivt.

Dålig lukt, som funnits under flera år i källaren på 8:an har undersökts av föreningens fastighetsansvarige. Råttgift har lagts ut, kulverten har tätats. Källarförråd har öppnats och organiskt material som gett upphov till mikrobakteriell lukt har rensats bort. Det är viktigt att se över sitt källarförråd och tänka på att ej förvara organiskt material/trä, tyg eller dylikt i kontakt med cementgolven.

Fuktav har testat och konstaterat fukt i källarväggarna. Som en första åtgärd har ventilationen setts över och förbättrats av föreningens fastighetsansvarige. Även underhållsplanen tar upp problematiken. På sikt kan det finnas behov av att gräva upp trottoaren utanför 8:an och dränera, för att undvika skador på grunden.

En pärm med alla ritningar har iordningsställts av föreningens fastighetsansvarige. Alla av styrelsen godkända förändringar av planlösningar skall föras in i pärmen.

## **Fastighetsförvaltning**

UBC Ekonomisk Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen och Primär Fastighetsförvaltning för fastighetsskötseln. Kontaktperson med bostadsrättsinnehavarna har varit Ingemar Widheden.

## Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 överlåtelser skett:

Lägenhet:	Säljare:	Köpare:
332	Maria Löfgren	Andreas Rådlund
342	Anna Modin	Kristina Holmqvist
401	Anders Larsson	Lars o Titti Wibell
463	Liss Olof Petersson	Peter Jansson
541	Catrin Berntsson	Andreas Olsson
541	Andreas Olsson	Håkan Åberg Caroline Zander
621	Sofia Johansson	Paula Palmdahl
653	Per Malmgren	Cecilia Thorsell
663	Patrik Reichsten-Juhlin	Petter Cech
712	Oliver Garner	Charlotta Axelsson
752	Marie Andersson	Göran Kjell
753	Henrik Andersson	Niklas Niklasson Kristina Ekedahl

11 lägenheter har hyrts ut i andra hand med godkännande av styrelsen. Information om styrelsens policy för andrahandsuthyrning finns i medlemspärmen. Under året har inga sammanslagningar av lägenheter gjorts.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman hölls i Sjömansgården den 23 april och 37 röstberättigade personer var närvarande. Kaffe, smörgås och kaka serverades. Styrelsen höll 12 ordinarie möten under året, inklusive det konstituerande mötet efter årsstämman.

En gemensam grillfest för alla medlemmar anordnades i juni.

Vår och höststäddagar genomfördes med gott resultat under ledning av arbetslagen.

Ett medlemsmöte hölls som vanligt i föreningslokalen i november och styrelsen informerade om budget och annat som var på gång.

Övernattningsrummet har varit uthyrt 106 nätter.

UBC sköter sedan 2004 föreningens lägenhetsregister. För detta arbete tar UBC ut stadgeenliga överlåtelse- och pantsättningsavgifter. Styrelsen godkänner nya medlemmar. Ambitionen är att någon från styrelsen personligen ska träffa alla nya medlemmar och informera om föreningen.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att förtydliga ansvarsområden och bilda arbetsgrupper för olika frågor.

Styrelsen ska godkänna alla andrahandsuthyrningar. Föreningens praxis är att skriftlig motivering och förslag till andrahandskontrakt ska lämnas för godkännande av styrelsen. Praxis har varit att godkänna upp till två år. Hyresnämnden har i några fall beviljat kortare förlängningar för att ge hyresgästen tid att själv flytta tillbaka eller överlåta lägenheten.

Vissa utarbeten, trappstädningen och fönsterputsning utförs av medlemmar mot hyresreducering. Nya medlemmar har blivit delaktiga och ytterligare krafter välkomnas i arbetet. Det innebär en besparing för föreningen samtidigt som det ger möjlighet till en större gemenskap och ansvarstagande för medlemmarna.

En storstädning av tvättstugan genomfördes innan jul med hjälp av Primär fastighetsförvaltning. Storsopen töms regelbundet av medlemmar i egen regi, vilket innebär betydligt lägre kostnader.

Med tanke på i första hand utrymningsbehov och brandrisk, men även trivsel, är det angeläget att inga privata tillhörigheter förvaras i uppgångar och andra gemensamma utrymmen. Fastighetsskötaren har getts i uppdrag att regelbundet söka upprätthålla viss ordning och under städdagarna tillhandahålls container och gemensamma rensningar genomförs.

Frågan om låsning dagtid har utretts och för tillfället avslutats. Det är inte möjligt att låsa utan att installera ett system som ger posten tillträde dagtid. Posten hanterar ej nycklar. Alla system som utretts har nackdelar. Frågan kan aktualiseras i samband med byte av nuvarande låssystem, som tas upp i underhållsplanen.

En uteplats med åretrunt möbler har inrättats vid 10:an där det tidigare fanns en överbyggd cykelparkering. Beslutet föregicks av en enkät bland de boende.

Fastighetens grund och fasad har under året vid upprepade tillfällen utsatts för klotter. Klottret har polisanmälts, tagits bort eller målats över.

En ramp har inköpts för att rörelsehindrade ska få tillgång till föreningslokalen.

Under året har ett nytt snöröjningsavtal med Park och Natur tecknats. Det gamla avtalet har uppdaterats i enlighet med fastighetsägarens ansvar och föreningens behov.

Fastighetsförsäkringen i IF och därmed avtalet med Anticimex, har sagts upp vid årsskiftet. En likvärdig, men billigare fastighetsförsäkring har upphandlats med hjälp av försäkringsmäklare i samarbete med UBC. Vårt nya försäkringsbolag är Länsförsäkringar som har försäkringsavtal avseende sanering, skadedjursbekämpning och husbocksförsäkring med Nomor AB.

Energideklaration har upphandlats av Energiverken.

Föreningen ligger tills vidare kvar hos Plusenergi med rörligt elpris.

Telia har efter tillstånd från styrelsen dragit en fiberkabel till sina master.

Föreningen har serviceavtal med ComHem som tillhandahåller basutbud vad gäller kabel-TV.

Ansvaret för hemsidan www.brf2rumsstandard har under året övertagits av kassör Lars Hansson. Hemsidan har uppdaterats.

Den som förlorat sin lägenhetspärm kan kostnadsfritt erhålla ny från styrelsen.

### **Verksamhet under det kommande året**

Vårens ordinarie städdag kommer att infalla den 26 april. Höststäddagen blir preliminärt sista lördagen i september.

Styrelsen skall gå igenom och ta ställning till förslag som framförs i underhållsplanen från Vågen AB, samt de ekonomiska konsekvenser detta medför. För att medlemmarna ska kunna ta del av det som framkommit, planeras ett särskilt medlemsmöte då Ola Westerlund från Vågen deltar.

Styrelsen har under 2007 kontaktat LA Byggkonsult för att få fram ett underlag som visar vilka väggar i lägenheterna som kan rivras utan att det får konsekvenser för fastigheten. Underlaget förväntas bli klart under året.

Arbetet med att återställa och säkra muren och ytorna runt 3:an fortsätter. Växtlighet kommer att avlägsnas för att undvika att rotsystem skadar stödmurarna.

Arbetena projekteras av LA-Byggkonsult och utförs av Carlbergs i Göteborg AB. En trappa för att lättare kunna ta sig utanför staketet vid 3:an kommer att installeras.

Energideklarationen som har upphandlats av Energiverket ska genomföras under året.

En årlig besiktning av alla lägenheter planeras som vanligt. Man kommer särskilt att granska badrummens skick, med tanke på den diskussion som förts om renoveringsbehov.

Styrelsen bevakar frågan om fastighetsboxar, men har valt att avvakta tills vidare.

### **Nyckeltal**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Genomsnittlig skuldränta %	3,8	2,7	2,4	2,7	4,3
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	2 027	2 480	2 706	2 781	3 091
Fastighetens belåningsgrad%	45,8	53,6	57,7	59,3	64,5

Genomsnittlig årsavgift 675 kr/kvm. Årsavgifterna höjdes senast 1999-01-01. 2005-01-01 genomfördes en sänkning med 5%.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2007-04 -23 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Marianne Svensson	ledamot, ordförande
Lars Hansson	ledamot, kassör
Olof Olsson	ledamot, sekreterare
Ingemar Widheden	ledamot, fastighetsansvar
Peter Emanuelsson	ledamot
Karin Lindekrantz	ledamot
Jan-Erik Holgersson	ledamot

Tomas Olsson	suppleant
Gunnel Olsson	suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 158 400 kr. Dessutom har det utbetalats 2 400 kr till valberedning och 4 000 kr till revisorerna.

### **Revisorer**

Lena Börjesson	ordinarie
Sven Nilsson	ordinarie

### **Valberedning**

Daniel Carlsson  
Nanna Palle  
Anders Hemborg

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-06-21.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 13 446 186 kronor. Lånet ligger fortsatt hos Swedbank. Genomsnittlig skuldränta har under året varit 3,8 %. Föreningens lån är fortsatt rörliga med ett räntetak som omfattar 10 miljoner kronor av skulden.

Enligt föreningens stadgar skall ett belopp som motsvarar 1 % av det totala taxeringsvärdet, avsättas till den yttre reparationsfonden. Detta belopp motsvarar 780 230 kronor med aktuellt taxeringsvärde. Styrelsen har dock, mot bakgrund av den underhållsplan vi följer, för avsikt att fortsätta med en betydligt högre avsättning, nämligen 1 200 000 kronor per år. Styrelsens policy är att extraamortera lån då det finns pengar över från denna avsättning. På så vis sparar vi räntekostnader till de år större underhåll görs.

Trappstädning sköts även fortsättningsvis av medlemmar.

2008 inleds med oförändrade avgifter. Styrelsen bevakar kostnadsutvecklingen.

### **Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	6 986 776
årets vinst	1 574 477
	<b>8 561 253</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	1 200 000
i ny räkning överföres	7 361 253
	<b>8 561 253</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		4 479 755	4 477 060
Hysesintäkter	1	125 600	123 210
Övriga rörelseintäkter	2	79 423	77 811
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 684 778</b>	<b>4 678 081</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	3	-135 232	-147 160
Periodiskt underhåll	4	0	-601 182
Driftskostnader	5	-1 259 460	-1 385 195
Administrationskostnader / Personalkostnader	6,7	-419 159	-387 004
Fastighetsskatt		-199 092	-248 865
Skattereduktion ROT		0	218 804
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 012 943</b>	<b>-2 550 602</b>
Avskrivning byggnad	8	-506 634	-506 634
Avskrivningar övrigt	9	-65 475	-65 475
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-572 109</b>	<b>-572 109</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 099 726</b>	<b>1 555 370</b>
Ränteintäkter		39 053	33 475
Räntekostnader		-564 162	-459 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140	-1 953
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-525 249</b>	<b>-428 149</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 574 477</b>	<b>1 127 221</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 574 477</b>	<b>1 127 221</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	8	18 789 713	19 296 347
Ombyggnad	9	1 834 218	1 899 693
Mark		4 831 000	4 831 000
Pågående arbete	10	72 885	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 527 816</b>	<b>26 027 040</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 527 816</b>	<b>26 027 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		150	50
Övriga fordringar		92 368	82 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	114 021	173 734
Avräkningskonto förvaltare		1 614 402	2 979 594
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 820 941</b>	<b>3 235 386</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 077 642	1 433 136
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 077 642</b>	<b>1 433 136</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 898 583</b>	<b>4 668 522</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 426 399</b>	<b>30 695 562</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 356 724	1 356 724
Upplåtelseavgift		1 352 117	1 352 117
Föreningens fond för yttre underhåll	13	3 808 429	3 209 611
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 517 270</b>	<b>5 918 452</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 986 776	6 458 373
Årets resultat		1 574 477	1 127 221
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 561 253</b>	<b>7 585 594</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 078 523</b>	<b>13 504 046</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	12 946 186	15 946 186
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 946 186</b>	<b>15 946 186</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	14	500 000	500 000
Leverantörsskulder		426 886	261 618
Skatteskulder		10 045	20 472
Övriga skulder		26 778	12 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	437 981	451 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 401 690</b>	<b>1 245 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 426 399</b>	<b>30 695 562</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		31 510 000	31 510 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 7 978 444 kr.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

## Noter

### Värderingsprinciper

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Ombyggnad	2,5 %

### 1 Hyresintäkter

	2007	2006
Hyresintäkter lokal	50 400	50 400
Hyresintäkter förråd	8 400	8 400
Hyra parkering	66 800	64 410
	<b>125 600</b>	<b>123 210</b>

### 2 Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Krav	500	300
Telia Mobile AB	67 600	65 000
Övernattningsrum	10 600	10 300
Blandarearm	723	2 211
	<b>79 423</b>	<b>77 811</b>

### 3 Reparation och underhåll

	2007	2006
Underhåll tvättstuga	8 871	12 170
Trädgårdskostnader	2 770	2 446
Löpande reparationer	109 860	132 544
Reparationer ventilation	13 730	0
	<b>135 231</b>	<b>147 160</b>

#### 4 Periodiskt underhåll

	2007	2006
Tumleheds Bygg AB	0	43 750
Tumleheds Bygg AB	0	50 225
Tumleheds Bygg AB	0	5 920
Bravida Sverige AB	0	425 875
Ventilationsgruppen	0	20 975
Ventilationsgruppen	0	5 266
Västvac	0	8 733
Torfors AB	0	8 606
Kungsladugårds Elektriska	0	2 002
Flagmaster i Sandared AB	0	29 830
	<b>0</b>	<b>601 182</b>

Fakturor från Tumleds Bygg AB avser renovering duschrum. Faktura från Bravida Sverige AB avser arbete i tvättstuga. Ventilationsgruppen avser fläktbyten. Västvac avser blåsning av makadam. Torfors AB avser frekvensomriktare. Kungsladugårds Elektriska avser fastklamning av kabel på fasad. Flagmaster i Sandared AB avser kantlist till skrapmatta.

#### 5 Driftskostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel entreprenad	32 895	31 936
El	117 051	124 246
Uppvärmning	634 347	661 327
Vatten	141 109	161 546
Sophämtning	103 687	126 782
Fastighetsförsäkring	57 592	56 067
Kabel-TV	129 122	123 377
Lokalhyra	2 600	2 600
Förbrukningsinventarier	26 928	56 223
Förbrukningsmaterial	14 129	19 824
Städning utöver avtal	0	21 267
	<b>1 259 460</b>	<b>1 385 195</b>

## 6 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2007	2006
Telefon & porto	9 435	8 500
Bevakningskostnader	13 132	10 952
Arvode förvaltning	83 876	81 124
Advokat- o rättegångskostnader	11 076	3 125
Föreningsavgifter	1 800	1 800
Kreditupplysning	1 750	1 375
Gåvor	940	0
IT-kostnader	735	1 089
Övriga administrationskostnader	19 539	28 266
Bankkostnader	1 475	1 370
Övriga främmande tjänst	17 800	625
	<b>161 558</b>	<b>138 226</b>

Övr främmande tjänst avser under 2006 konsultation från Ada Trädgård. Under 2007 är den största posten en delbetalning av underhållsplanen på 17 500 kr av offererat pris som är 39 463:50 kr.

## 7 Personalkostnader och arvoden

	2007	2006
Besiktningens arvode	0	7 680
Löner fastighetsskötsel	23 275	24 535
Bilersättning, skattefri	706	759
Telefonersättning	1 000	3 000
Arvode valberedning	4 800	2 400
Revisionsarvode	4 000	4 000
Styrelsearvode	158 400	156 600
Sociala kostnader för löner och arvoden	65 170	49 496
FORA försäkring	250	250
Bilersättning, skattepliktig	0	58
	<b>257 601</b>	<b>248 778</b>

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

## 8 Byggnad

	2007	2006
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 331 725	25 331 725
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 331 725</b>	<b>25 331 725</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-6 035 378	-5 528 744
Årets avskrivningar	-506 634	-506 634
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 542 012</b>	<b>-6 035 378</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 789 713</b>	<b>19 296 347</b>
Taxeringsvärden byggnader	50 200 000	30 071 000
Taxeringsvärden mark	27 823 000	19 702 000
	<b>78 023 000</b>	<b>49 773 000</b>

## 9 Ombyggnad

	2007	2006
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 619 018	2 619 018
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 619 018</b>	<b>2 619 018</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-719 325	-653 850
Årets avskrivningar enligt plan	-65 475	-65 475
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-784 800</b>	<b>-719 325</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 834 218</b>	<b>1 899 693</b>



## 10 Pågående arbeten

	2007-12-31	2006-12-31
Nedlagda kostnader under 2007	72 885	0

Kostnader för projektering och förberedelser för att återställa rasad mur vid Älghagsgatan 3. Arbetet kommer att behandlas som en investering och aktiveras för avskrivning då arbetet är slutfört.

## 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
If skadeförsäkring	0	57 592
Com hem, Kabel-TV	33 856	32 243
Securitas bevakning	3 071	2 899
Räntecap	54 000	81 000
UBC Ekonomisk förvaltning	23 094	0
	<b>114 021</b>	<b>173 734</b>

## 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 356 724	1 352 117	3 209 611	6 458 373	1 127 221
Uttag yttre fond			-601 182		
Disposition av föregående års resultat			1 200 000	528 403	-1 127 221
Årets resultat					1 574 477
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 356 724</b>	<b>1 352 117</b>	<b>3 808 429</b>	<b>6 986 776</b>	<b>1 574 477</b>

## 13 Föreningens fond för yttre underhåll

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående värde yttre fond	3 209 611	2 009 611
avsättning från föregående års resultat	1 200 000	1 200 000
uttag ur fonden för föregående år	-601 182	0
	<b>3 808 429</b>	<b>3 209 611</b>

Principen för uttag och avsättning av yttre fonden har förändrats från 2004. Tidigare avsattes och disponerades medel ur yttre underhållsfonden i resultaträkningen. Förändringen beror på att fonden för yttre underhåll omklassificerats från fritt eget kapital till bundet eget kapital, se år 2005. Samtliga kostnader ska redovisas i resultaträkningen varvid de inte kan gå direkt mot yttre fonden utan via periodiskt underhåll i resultaträkningen.

## 14 Skulder till kreditinstitut

	2007-12-31	2006-12-31
Swedbank, rörlig ränta	13 446 186	16 446 186
Avgår kortfristig del	-500 000	-500 000
	<b>12 946 186</b>	<b>15 946 186</b>

## 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Beräknade soc.avg.	1 280	0
Upplupen el	14 758	11 542
Upplupen fjärrvärme	80 816	72 844
Upplupen VA	0	27 000
Under utredning	18 246	0
Upplupen renhållning	13 440	9 000
Förskottsbetalda avgifter	305 440	326 614
	<b>437 980</b>	<b>451 000</b>

Göteborg den

Marianne Svensson

Peter Emanuelsson

Lars Hansson

Jan-Erik Holgersson

Karin Lindekrantz

Olof Olsson

Ingemar Widheden

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Lena Börjesson  
Revisor

Sven Nilson  
Revisor